

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada awalnya tanah hanya digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan lain sebagainya. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

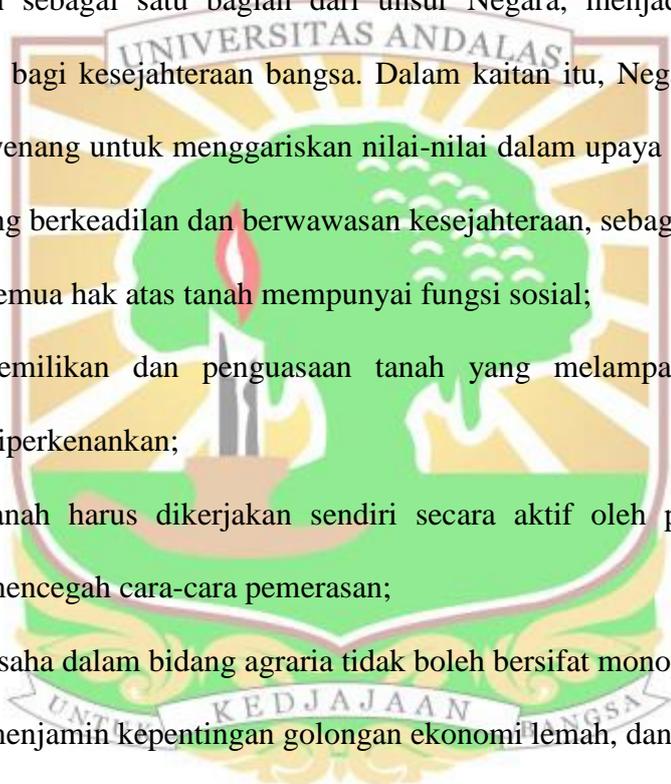
Semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah.

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Malang, , 2007, hlm. 1.

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

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut<sup>2</sup> :

- 
- a. semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
  - b. pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
  - c. tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
  - d. usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
  - e. menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
  - f. untuk kepentingan bersama.

Untuk dapat memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk

---

<sup>2</sup> JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 84.

dapat mengejawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

*“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”,*

Berdasarkan penjelasan diatas maka perlu diciptakan suatu Hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaruan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya.<sup>3</sup>

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA ini, maka pada hakekatnya undang-undang ini telah mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan juga mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme Hukum Tanah di Indonesia. UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta Penjelasan umum UUPA, bahwa UUPA berdasarkan

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 3.

atas Hukum Adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya bagian terbesar rakyat Indonesia.<sup>4</sup>

UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas, baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>5</sup>

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini, atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terutama kata-kata “dikuasai oleh negara”, seperti disebut oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, maka Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkatan tertinggi menguasai seluruh tanah. Dalam arti, Negara mempunyai wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Untuk melaksanakan kewenangannya tersebut, UUPA khususnya Pasal 19 menjelaskan bahwa

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 1.

<sup>5</sup> Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hlm. 37.

“Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan”

Untuk melaksanakan amanat Pasal 19 ayat UUPA tentang Pendaftaran Tanah tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut ternyata hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh pemerintah. Hal ini dijelaskan dalam “Penjelasan Umum” Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

“.....Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan....., Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah...”

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (1), adalah sebagai berikut :

“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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

tentang Pendaftaran Tanah ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah seperti penjelasan pada pasal (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan

Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu <sup>6</sup>:

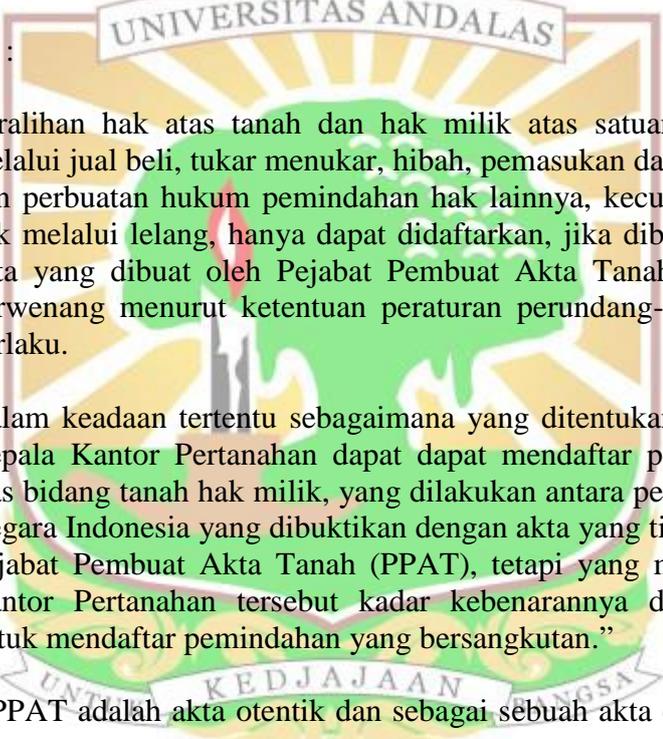
1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah

---

<sup>6</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, hlm. 37.

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

- 
- (1) 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 dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan yang bersangkutan.”

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara :

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Oleh atau dihadapan Pejabat Umum
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan<sup>7</sup>.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun. Penyimpangan dari tatacara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan (Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak)<sup>8</sup> atau pemindahan hak atas

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 507.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 329.

tanah (hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain)<sup>9</sup>, misalnya dalam jual beli tanah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya. Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung kerugian yang akan diderita kliennya. Bentuk-bentuk kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan Akta jual beli adalah sebagai berikut<sup>10</sup>:

1. Penyimpangan terhadap syarat materil, Penyimpangan terhadap syarat materil dapat terjadi dikarenakan:
  - a) Salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun
  - b) Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia.
  - c) Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 330

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 77

- d) Pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta,
2. Penyimpangan terhadap syarat formil Penyimpangan terhadap syarat formil dapat terjadi dikarenakan:
- a) PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut.
- b) Pada saat penandatanganan akta jual beli belum membayar pajak. Sebelum penandatanganan akta jual beli, para pihak telah menyerahkan dokumen yang diperlukan sebagai syarat untuk proses pembuatan akta jual beli dan balik nama pada Kantor Pertanahan
- c) Penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT.
- d) Sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
- e) Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT.
- f) Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya.

Dari uraian di atas, penulis tertarik dan bermaksud untuk mengkaji dan memahami lebih dalam hal ini dan penulis untuk menyusun tesis ini akan melakukan penelitian di salah satu PPAT yang terdapat di Kabupaten

Dharmasraya Propinsi Sumatera Barat, dan berdasarkan uraian tersebut diatas penulis memberi judul tesis ini adalah **“Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta PPAT di Kabupaten Dharmasraya”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal yang terdapat pada uraian dalam latar belakang masalah sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan PPAT ?
2. Apakah Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan PPAT ?
3. Bagaimana sanksi yang ditimbulkan kepada PPAT atas pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan akta PPAT ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan PPAT
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan PPAT

3. Untuk mengetahui sanksi yang ditimbulkan kepada PPAT atas pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan akta PPAT

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian mengenai permasalahan di atas menurut hemat penulis perlu oleh karena sedemikian pentingnya peranan akta PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak, terutama yang disebabkan oleh jual-beli tanah.

##### **1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama hukum pertanahan.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penulis berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada PPAT sehingga menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dan dengan demikian dapat menghindarkan PPAT dari kesulitan. Bagi para pihak penelitian ini sedikit banyak diharapkan dapat membantu para pihak agar terhindar dari kesulitan dan persengketaan. Juga penulis berharap penulisan ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan bangsa dan negara serta masyarakat luas.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian mengenai transaksi jual beli tanah dan PPAT sudah pernah di laksanakan. Penelitian yang dilakukan oleh Anindhita Pramenwasri pada tahun 2013 dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta PPAT yang tidak sesuai Prosedur”. Penelitiannya dilaksanakan secara yuridis empiris pada Program

Pascasarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Indonesia Jakarta. Hasil tulisannya menggambarkan bagaimana prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh PPAT menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bagaimanakah proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT serta bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur.

Selanjutnya penelitian juga pernah ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika pada tahun 2014 dengan judul “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”. Penelitiannya dilaksanakan secara yuridis empiris pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Udayana Denpasar. Dalam tulisannya menggambarkan bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya mengandung cacat hukum dan bagaimanakah pengaturan perlindungan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas jabatannya

Untuk itu penelitian yang Penulis lakukan jelas bukan merupakan penelitian ulangan dari peneliti sebelumnya. Dalam tesis yang berjudul “Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta PPAT di Kabupaten Dharmasraya”. Dalam melakukan penelitian ini Penulis mencoba untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan

ketentuan PPAT, Apakah Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan PPAT serta bagaimana akibat hukum atas transaksi jual beli tanah bersertipikat yang tidak sesuai dengan ketentuan akta PPAT. Apabila ternyata telah ada penelitian yang serupa, penulis berharap penelitian ini dapat saling melengkapi.

## F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

#### a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum maksudnya adalah hukum administrasi Negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk. dalam hal ini kepastian hukum mempunyai 3(tiga) arti sebagai berikut :

- 1). Pertama, pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
- 2). Kedua, pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara.
- 3). Ketiga, mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrichting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.<sup>11</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 53

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan tanah hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian hak.<sup>12</sup>

Pengertian di atas saling berkaitan satu sama lain dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara, salah satu di antaranya terkait dengan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 melalui pendaftaran tanah akan tercipta kepastian mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya, yaitu aparat BPN dan para memegang hak atas tanah, objeknya adalah tanah yang dimiliki atau yang dikuasai pemegang hak atas tanah. Mencegah timbulnya perbuatan sewenang-wenang karena perbuatan para pihak yang terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah, yang sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut.

Menurut Budiman Adi Purwanto Kepastian Hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah adalah meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subyek.<sup>13</sup> Kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas bidang tanah dan letak batas menjadi penting dan Pemilik tanah

---

<sup>12</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm.37

<sup>13</sup> Muhtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta; 2008, hlm 126

biasanya selalui menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar. Hal ini dilakukan guna sebagai tanda pembatas atas tanah yang bersebelahan disampingnya dan itu hanya berlaku secara fisik dilapangan saja dan tidak menutup kemungkinan batas-batas bidang tanah tersebut hilang atau rusak, hal ini dapat menimbulkan sengketa batas antara pemilik tanah yang bersebelahan. Kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

#### b. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 1313 kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang orang atau lebih.

#### Syarat Sahnya Perjanjian

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (pasal 1320KUHPerdata), yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikat diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian.
2. Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak

mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna, yang tidak cakap hukum adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengampuan, dan orang sakit jiwa.

3. Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan.
4. Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/ melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>14</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

### A. Tanggung Jawab

Ada dua istilah yang menunjukkan pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Dalam pengertian dan penggunaan praktis istilah *liability* menunjukkan pada pertanggungjawaban akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum sedangkan istilah *responsibility* menunjukkan pada pertanggung jawaban politik atas kewajiban hukum.

---

<sup>14</sup> Subekti, 1991, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta hlm 1

Hans Kelsen menguraikan tentang pertanggung jawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum pertanggung jawaban untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan sanksi dalam perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab. Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan, bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan”, dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan”, walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan pp No. 37 tahun 1998 tentang PJPPAT beserta peraturannya yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah membuat alat bukti berupa kata otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan.

Delik adalah suatu kondisi dimana sanksi diberikan berdasarkan norma hukum yang ada. Tindakan manusia dikatakan sebagai suatu delik karena aturan hukum mengenakan suatu sanksi sebagai konsekuensi dari tindakan tersebut. Jadi,

adalah delik kriminal jika memiliki sanksi kriminal, dan adalah suatu delik perdata jika memiliki suatu sanksi perdata sebagai konsekuensinya.

## **B. Jual Beli**

Jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa “jual beli” adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli. Tentang pengertian jual beli, Subekti mengatakan bahwa jual-beli adalah:

“Suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”

Sesuai dengan perjanjian jual beli diatas, maka ada pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dapat dilihat bahwa: wujud dari hukum jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.<sup>15</sup>

Dalam kaitannya, ada dua kewajiban pokok si penjual yang harus dilakukan adalah:

1. Menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.

---

<sup>15</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya bakti, Bandung

2. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Jual beli tanah berarti bahwa yang diperjual-belikan adalah hanya mengenai tanah. Dalam hal ini jual beli tanah harus diperhatikan beberapa hal bahwa pelaksanaan jual beli itu haruslah memenuhi prosedur tertentu. Proses jual beli tanah itu merupakan tanah adat haruslah terang dan tunai. Sedangkan jual beli menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) haruslah melewati prosedur tertentu, antara lain karena menurut UUPA tanah merupakan benda tidak bergerak maka dalam hal peralihannya haruslah melalui prosedur balik nama.

### **C. Sertipikat**

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah adalah surat tanda 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 PP pendaftaran tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, yaitu PP Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah mengenal beberapa jenis:

1. Sertipikat hak milik
2. Sertipikat hak guna usaha
3. Sertipikat hak guna bangunan atas tanah Negara

4. Sertipikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan
5. Sertipikat hak pakai atas tanah hak Negara
6. Sertipikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan
7. Sertipikat tanah hak pengelolaan
8. Sertipikat tanah wakaf
9. Sertipikat hak milik milik atas satuan rumah susun
10. Sertipikat hak tanggungan.<sup>16</sup>

Adapun hak-hak yang tidak diterbitkan sertipikatnya adalah:

1. Hak guna bangunan atas tanah hak milik
2. Hak pakai atas tanah hak milik
3. Hak sewa untuk bangunan<sup>17</sup>

#### **D. Akta**

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

- a. Akta Dibawah Tangan
- b. Akta Resmi (otentik)

Akta Dibawah Tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Pealihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm 261.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 262.

para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta Resmi (otentik ialah akta yang dibuat oleh Pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuatan akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil dan sebagainya.

Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

#### **E. PPAT**

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu<sup>18</sup>.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa :

“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

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

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum sebagai berikut :

---

<sup>18</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, hlm.69.

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Kerangka pemikiran pada hakikatnya merupakan sajian yang menengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoretik.

### **G. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah<sup>19</sup>.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:

#### **1. Pendekatan Masalah**

Dalam penulisan tesis ini, metode pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan melihat kenyataan di lapangan dengan menerangkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan, kemudian dianalisis dengan membandingkan antara tuntutan nilai-nilai

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 1

ideal yang ada dalam peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan serta menjelaskan suatu keadaan yang diperoleh melalui penelitian di lapangan yang dapat mendukung teori yang sudah ada.

## **3. Obyek dan Subyek Penelitian**

### **a. Obyek Penelitian**

Obyek Penelitian dari penulisan tesis ini adalah akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT di wilayah Kabupaten Dharmasraya Propinsi Sumatera Barat

### **b. Subyek Penelitian**

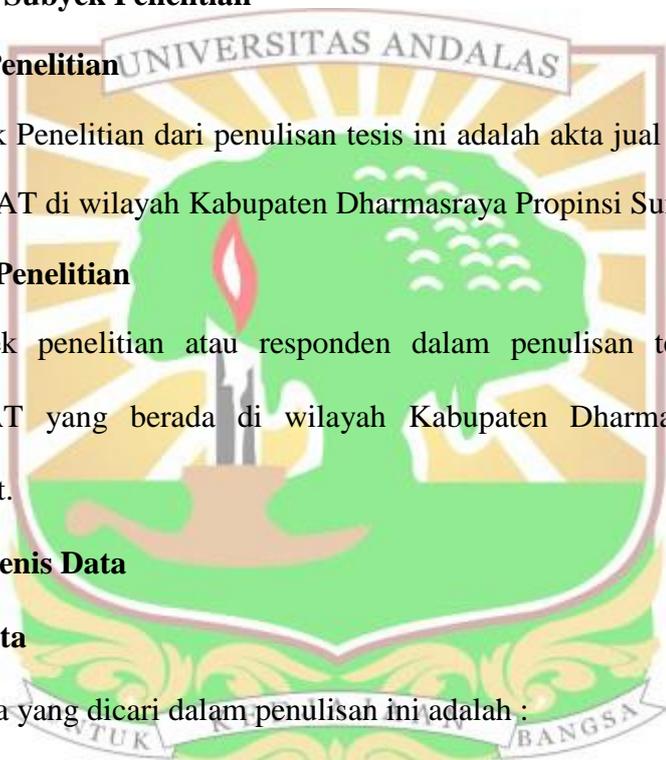
Subyek penelitian atau responden dalam penulisan tesis ini adalah beberapa PPAT yang berada di wilayah Kabupaten Dharmasraya Propinsi Sumatera Barat.

## **4. Jenis dan Jenis Data**

### **a. Jenis Data**

Jenis data yang dicari dalam penulisan ini adalah :

- 1) Data primer yang didapat dari hasil penelitian lapangan
- 2) Data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung atau dari tangan kedua baik yang diperoleh dari bahan kepustakaan maupun dari peraturan perundang-undangan.



Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>20</sup>

a). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>21</sup> Dalam penulisan tesis ini bahan hukum primer yang akan dipergunakan adalah:

- (1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- (2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- (3). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (4). Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (5). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- (6). 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.

b). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yakni berupa semua semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan<sup>22</sup>. Bahan hukum sekunder yang akan

---

<sup>20</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 118.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm. 141.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 141.

digunakan dalam penulisan ini adalah : buku-buku atau literatur-literatur mengenai pertanahan, majalah-majalah hukum dan bahan-bahan dari internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c). Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia ataupun bahan-bahan non hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap permasalahan yang dibahas.

**B. Sumber Data**

Sumber data yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah :

- 1) Data Primer, yaitu data yang berasal dari sumber asli atau data diperoleh dari tangan pertama melalui penelitian lapangan. Dalam hal ini data yang diperoleh dengan melakukan wawancara dengan beberapa PPAT, yang minimal sudah dua tahun menjalankan tugasnya sebagai PPAT di wilayah Kabupaten Dharmasraya Propinsi Sumatera Barat.
- 2) Data sekunder, yaitu yang diperoleh secara tidak langsung atau dari tangan kedua baik yang diperoleh dari bahan kepustakaan maupun dari peraturan perundang-undangan.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan ada dua yaitu :

- a). Penelitian Kepustakaan

Data yang diperoleh dengan mengkaji berbagai sumber pustaka yakni buku, catatan, makalah dan artikel yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b). Penelitian Lapangan

Yaitu dengan mengadakan penelitian langsung ke kantor PPAT yang akan diteliti dengan melakukan wawancara dengan PPAT yang bersangkutan.

## 6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

a). Pengolahan Data

Data yang digunakan adalah seluruh data yang berhasil dikumpulkan dan disatukan. Tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu melakukan pengeditan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring menjadi suatu pengumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan.

b). Analisis Data

Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan rumus statistik namun berupa kalimat berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan ahli dan termasuk pengalaman peneliti.

