

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.¹

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih

¹ Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Bandung, h. 27

maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas.

Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).²

Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.³

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

”Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang. “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap

² Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan, h. 36

³ Effendi Perangin-angin. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. h.8

peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”.⁴

Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak untuk membuat akta jika :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan sebagai berikut :
 - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2)

⁴Budi Harsono. 1982. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. h. 117

- b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Objek tanah dapat berupa tanah yang sudah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat, misalnya tanah hak milik adat yang belum dimohonkan konversi oleh pemegang haknya menjadi hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA.

Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Tanah tersebut pada umumnya tidak mempunyai alat bukti tertulis selain bahwa tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau ditanami dengan tanaman tumbuh (tanah ladang).

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan jika tanah tersebut akan dibuatkan sertifikatnya.

Jual beli tanah pada umumnya dilakukan dengan pembayaran tunai menggunakan uang tunai. Jual beli tanah dapat pula dilakukan menggunakan alat pembayaran lain yang sah seperti cek/bilyet giro. Namun hal ini jarang dilakukan oleh masyarakat. Cek merupakan surat berharga yang dapat dipergunakan untuk melakukan pembayaran tunai secara giral. Artinya pembayaran tidak dilakukan dengan uang tunai namun menggunakan sebuah surat berharga dengan nilai uang tertentu kepada pihak tertentu. Pembayaran menggunakan cek merupakan pengganti uang chartal.

Pihak-pihak yang terlibat dalam penggunaan cek yaitu penerbit merupakan orang yang menerbitkan atau menarik sejumlah dana dari rekeningnya ke dalam cek;

tersangkut yaitu pihak Bank yang memberikan fasilitas cek; pembawa yaitu orang yang ditunjuk untuk mencairkan cek; pemegang yaitu orang yang diberi hak atau yang membawa cek untuk mencairkan cek; pengganti, merupakan orang yang menggantikan pemegang atau kepada endosemen.

Pembayaran cek dilakukan oleh tersangkut atas perintah penerbit atas sejumlah uang tertentu kepada pihak tertentu, yaitu pembawa maupun pemegang cek. Pembayaran cek dapat dilakukan selama cek tidak dibatalkan oleh penerbit. Meskipun cek tersebut dapat dibatalkan namun tetap harus menunggu masa berakhir yaitu setelah 70 hari sejak diterbitkan selama cek tersebut belum diambil atau diuangkan kepada bank oleh pemegang. Selain itu cek mempunyai masa kadaluarsa selama enam bulan lamanya.

Jual beli tanah menggunakan cek berarti pembayaran atas harga tanah dibayar menggunakan cek. Pembayaran dengan cek pada umumnya tidak langsung dapat dicarikan dananya, tergantung dari ketersediaan dana dari penerbit. Hal ini menyebabkan pembayaran harga tanah tergantung dari ketersediaan dana dari penerbit cek. Hal ini menyebabkan waktu pembayaran harga tanah juga tergantung dari ketersediaan dana pada cek. Selain itu pembayaran dengan cek tergantung pula dengan waktu jatuh tempo cek. Pada perjanjian jual beli tanah menggunakan cek sebagai alat pembayaran antara penjual dan pembeli dapat menimbulkan masalah mengenai waktu pembayarannya maupun ketersediaan dana dalam cek. Masalah tersebut seperti kapan penjual menyerahkan sertipikat tanah, apakah saat pembeli menyerahkan cek atau saat penjual mencairkan cek dan dana sudah diterimanya.

Masalah tersebut berlanjut pada saat penandatanganan akta jual beli tanah, yaitu kapan ditandatanganinya akta jual beli. Apakah akta jual beli tanah ditandatangani setelah atau sebelum pembayaran tanah dilunasi sementara pembayaran menggunakan cek/bilyet

giro pada umumnya tidak dilakukan seketika namun terdapat jangka waktu, misalnya menunggu ketersediaan dana dari penerbit.

Fenomena yang terjadi di Kabupaten Pekalongan jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro jarang dilakukan. Namun ada masyarakat yang melakukan jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro. Jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro ada yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat terjadinya transaksi jual beli dan ada juga yang dilakukan di bawah tangan. Pada jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan pembuatan akta jual beli diserahkan kepada pembeli kapan akan dilakukan pembuatan akta jual beli tanah tersebut beserta pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.

Transaksi jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro di Kabupaten Pekalongan pada umumnya dilakukan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli yang sudah saling kenal. Hal ini menyangkut masalah kepercayaan antara para pihak karena pembayaran dengan cek/bilyet giro bukan merupakan transaksi jual beli secara kontan atau tunai namun ada jangka waktu tertentu untuk menyelesaikan pembayaran.

Pada transaksi jual beli tanah tanah menggunakan cek/bilyet giro di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembayaran dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya penandatanganan akta jual beli dilakukan setelah penjual mencairkan cek/bilyet giro yang diterimanya. Untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya cek/bilyet giro kosong sertipikat tanah objek jual beli disimpan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses selanjutnya dilakukan setelah pembayaran jual beli tanah selesai.

Jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran lebih rumit karena tidak tuntas seperti jual beli menggunakan uang cash. Hal inilah peran notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibutuhkan untuk merumuskan bagaimana

perjanjian jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran. Perumusan akta jual beli tanah yang tepat diperlukan agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Perkembangan sekarang transaksi perbankan dilakukan secara elektronik, termasuk pemindahbukuan dana cek/bilyet giro. Pemindahbukuan cek/bilyet giro dilakukan oleh petugas bank. Pemindahbukuan dana cek/bilyet giro oleh petugas bank melalui sarana elektronik dapat dikategorikan sebagai transaksi elektronik. Menurut Pasal 1 ke 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik bahwa transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya.

Di wilayah Kabupaten Pekalongan transaksi jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro biasa dilakukan. Alasan penggunaan cek/bilyet giro dalam jual beli tanah yaitu kepraktisan dan keamanan. Umumnya masyarakat enggan membawa uang tunai dalam jumlah yang besar karena terlalu merepotkan dan tidak aman sehingga antara penjual dan pembeli sepakat pembayarannya melalui cek/bilyet giro.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis bermaksud mengadakan penelitian guna menyusun tesis dengan judul : “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) KABUPATEN PEKALONGAN DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN CEK/BILYET GIRO SEBAGAI ALAT PEMBAYARAN”.

B. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pekalongan dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran?

2. Hambatan apa yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pekalongan dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran dan bagaimana cara mengatasi hambatan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pekalongan dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.
2. Untuk menjelaskan hambatan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pekalongan dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran dan cara mengatasi hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian tesis ini dibedakan menjadi manfaat secara teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis
 - a. Untuk memberikan pemahaman tentang masalah peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.
 - b. Sebagai sarana pengembangan dan peningkatan pengetahuan penulis terhadap teori-teori hukum yang berlaku di masyarakat.
 - c. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan dalam penerapan Ilmu Hukum dalam menyelesaikan suatu masalah dalam praktek kaitannya dengan masalah jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.
2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan untuk referensi yang berguna bagi ilmu pengetahuan umumnya dan Ilmu Hukum khususnya.
- b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi praktisi hukum dalam menerapkan ketentuan hukum dalam praktik di lapangan.
- c. Untuk memperoleh jawaban terhadap pokok permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoretis

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran secara umum atau garis besar konsep berpikir terhadap permasalahan yang diteliti dan dapat dijelaskan ke dalam bentuk bagan atau skema. Kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa:

“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 di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, berdasarkan akta tersebut, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Untuk itu, setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh orang atau badan hukum berdasarkan pada ketentuan tersebut dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, oleh karenanya pemegang hak tersebut di kantor pertanahan setempat. Hal ini dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

PPAT sebagai pelaksana awal untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian dari tahap pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta-akta khusus, sehingga peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT adalah tidak memenuhi persyaratan formil dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal yang demikian dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang berupa adanya kemungkinan persengketaan dikemudian hari.

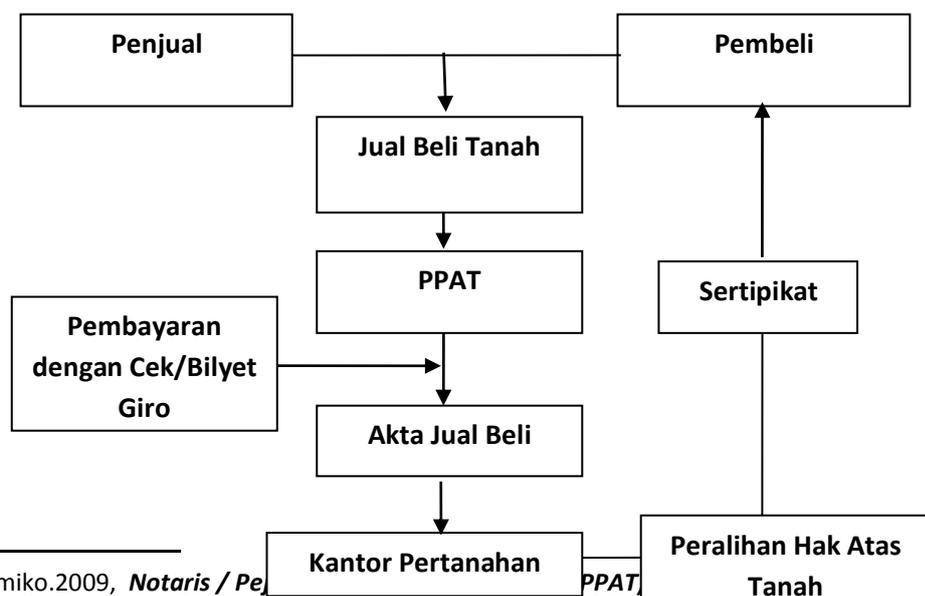
Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatannya karena berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT. Akta tersebut merupakan akta outentik, yang merupakan alat pembuktian yang syah atas perbuatan hukum tersebut (Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang pengertian PPAT).

Pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh

perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja kantor pertanahan. Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara (Camat) adalah wilayah wilayah jabatan Camat saat menjabat.⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan yang diperjanjikan para pihak, demikian pula dalam perjanjian jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran. Mengingat jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro lebih rumit dibandingkan dengan jual beli tanah menggunakan uang cash harus dapat dipastikan bahwa jual beli tanah dapat berjalan dengan lancar, khususnya mengenai pembayaran menggunakan cek/bilyet giro. Pembayaran melalui cek/bilyet giro umumnya tidak dilakukan seketika sebagaimana pembayaran dengan uang cash, sehingga dalam perjanjian jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran memerlukan perhatian lebih baik oleh para pihak yang membuat perjanjian maupun oleh notaris sebagai PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka skema atau bagan kerangka berfikir dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut



⁵ Boedi Djatmiko.2009, *Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Permasalahannya*, <http://seryifikattanah.blogspot.com>, diakses 7 Agustus 2015.

Selanjutnya untuk memberikan pengetahuan yang menjelaskan konsep judul tesis yang diangkat, berikut ini diberikan definisi-definisi kaitannya dengan judul tesis yaitu sebagai berikut :

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT disebutkan bahwa PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah terdiri dari :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- 2) PPAT sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

b. Pengertian Jual beli

Jual beli (menurut KUH Perdata) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁷

c. Pengertian Cek/Bilyet Giro

Cek merupakan salah satu sarana yang digunakan untuk menarik atau mengambil uang direkening giro. Fungsi lain dari cek adalah sebagai alat untuk melakukan pembayaran. Cek adalah surat perintah tanpa syarat dari nasabah kepada bank yang memelihara rekening giro nasabah tersebut, untuk membayar sejumlah uang kepada pihak yang disebutkan di dalamnya atau kepada pemegang cek tersebut

Syarat hukum dan penggunaan cek sebagai alat pembayaran giral seperti yang diatur di dalam KUH Dagang Pasal 178 yaitu :

- 1) Pada surat cek harus tertulis perkataan "Cek"
- 2) Surat cek harus berisi perintah tak bersyarat untuk membayar sejumlah uang tertentu .
- 3) Nama bank yang harus membayar (tertarik)
- 4) Penyambutan tanggal dan tempat cek dikeluarkan
- 5) Tanda tangan penarik.

2. Kerangka Teoretis

Untuk memberikan pemahaman terhadap kajian dalam penelitian ini maka diberikan teori hukum sebagai dasar analisis pokok permasalahan dalam penelitian.

⁶ R Subekti, 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni. Bandung. h. 13.

⁷ R Subekti, 1979. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta. h. 79.

Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu teori kemanfaatan dan teori azas kebebasan berkontrak, yaitu sebagai berikut:

a. Teori kemanfaatan (*Utilitarian Theory*)

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik Buruknya suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan public yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.⁸

Bila dikaitkan apa yang dinyatakan Bentham pada hukum (baca Kebijakan), maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa di nilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Sehingga tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum. Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum.

⁸ Sonny Keraf, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, h. 93-94.

Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.⁹

b. Azas kebebasan berkontrak¹⁰

Asas kebebasan berkontrak berarti setiap orang bebas membuat perjanjian yang terdapat dalam undang-undang yang dikenal sebagai perjanjian bernama : jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menentukan : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan menekankan kata “semua”, pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja), dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Jadi dalam hal perjanjian, para pihak diperbolehkan membuat undang-undang bagi para pihak itu sendiri. Pasal-pasal yang ditentukan berlaku sepanjang para pihak tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang diadakan.

Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat persetujuan harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Selain itu, meskipun setiap orang bebas membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, namun isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

F. Metode Penelitian

⁹ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, h. 79-80.

¹⁰ Komariyah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, h. 180-181.

Penelitian dapat diartikan sebagai semua kegiatan pencarian, penyelidikan dan percobaan ilmiah dalam suatu bidang tertentu untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip baru yang bertujuan untuk meningkatkan ilmu pengetahuan dan teknologi. Sedangkan menurut *Tyrus Hillway (Introduction to Research)* bahwa penelitian ialah suatu metode ilmiah yang dilakukan melalui penyelidikan yang seksama dan lengkap, terhadap semua bukti-bukti yang dapat diperoleh mengenai suatu permasalahan tertentu, sehingga dapat diperoleh suatu pemecahan bagi permasalahan itu.¹¹

Dalam suatu penelitian ilmiah, maka untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip maupun bukti-bukti untuk memecahkan suatu permasalahan tertentu diperlukan metode penelitian atau cara bagaimana fakta-fakta atau prinsip-prinsip maupun bukti-bukti tersebut diperoleh. fakta-fakta atau prinsip-prinsip maupun bukti-bukti merupakan data, baik data tertulis maupun perilaku manusia. Dalam penelitian ini penulis mempergunakan beberapa metode penelitian agar diperoleh data-data untuk memecahkan permasalahan dalam obyek penelitian. Adapun metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan terhadap kajian hukum dan masyarakat. Pendekatan sosiologi membahas praktik penerapan peraturan perundangan-undangan dalam kehidupan sosial masyarakat. Penelitian ini hendak membahas mengenai praktik jual beli tanah di hadapan PPAT dengan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.

2. Spesifikasi Penelitian

¹¹ Khudzaifah Dimiyati, *Metodologi Penelitian Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, h. 4.

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian berupa penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya menggambarkan atau melukiskan bagaimana peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan praktik pelaksanaannya selanjutnya dianalisis dengan teori-teori hukum yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

a. Data primer

Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumbernya dan dicatat untuk pertama kalinya berupa data hasil wawancara. Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara tentang peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.

b. Data sekunder.

Data sekunder merupakan data kepustakaan atau data tertulis. Data sekunder merupakan pendukung data primer dan biasanya merupakan data penerapan suatu teori terhadap praktek di lapangan. Penelitian kepustakaan adalah penelitian dengan menggunakan dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan buku harian. Adapun bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi :

1) “Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang mengikat”¹²Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yaitu :

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

(3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹²Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, h. 11.

- (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016
- 2) “Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang mengandung norma-norma hukum”.¹³ Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer seperti teori-teori hukum dari para pakar yang berasal dari literatur, buku-buku, rujukan website.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang dapat mendukung bahan-bahan primer dan sekunder. Bahan-bahan tersier dalam penelitian ini, yaitu bahan-bahan yang berupa kamus dan laporan-laporan, seperti berkas akta otentik jual beli tanah

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan sesuai dengan jenis dan sumber data, sehingga metode pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

a. Data Primer, dilakukan dengan cara :

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Penulis mengadakan wawancara langsung terhadap responden dalam obyek penelitian, yaitu terhadap PPAT. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini berupa wawancara terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Penelitian ini menggunakan teknik *purposive random sampling*. Dalam *purposive random sampling*, sampel diambil dengan berdasarkan pertimbangan subyektif peneliti,

¹³*Ibid*, h. 15.

dimana persyaratan yang dibuat sebagai kriteria harus dipenuhi sebagai sampel.¹⁴

Adapun sampel dalam penelitian ini, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pekalongan yaitu M Rizal, penjual yaitu Masronu dan pembeli tanah yaitu Sunyoto.

b. Data Sekunder, dilakukan dengan cara :

“Studi kepustakaan, yaitu penelaahan kepustakaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah”.¹⁵

5. Metode Analisis Data

Pada penelitian ini data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yaitu metode yang menghasilkan analisis data berdasarkan apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis / lisan. Data hasil analisis tersebut kemudian akan digunakan untuk menarik kesimpulan dengan metode berpikir deduktif. “Deduktif ialah cara berfikir yang bersandarkan pada yang umum, dan dari yang umum itu menetapkan yang khusus itu”.¹⁶

6. Metode Penyajian Data

Data yang terkumpul kemudian dipilih data yang ada hubungannya dengan obyek penelitian. Selanjutnya terhadap data tersebut dilakukan pemeriksaan apakah terdapat kekeliruan-kekeliruan dalam pengisiannya barangkali ada yang tidak lengkap, tidak sesuai dan sebagainya. Dengan demikian diharapkan akandiperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan. Setelah data dianggap cukup valid dan lengkap maka langkah selanjutnya data disusun dan disajikan dalam suatu laporan berbentuk tesis.

¹⁴ Burhan Ashshofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta h..31.

¹⁵P. Joko Subagyo, 1997. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 109

¹⁶*Ibid*, h. 21.

G. Sistematika Penulisan Tesis

Sistematika penulisan tesis ini sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab II Kajian Pustaka, bab ini membahas tentang pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi tugas pokok dan werwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan akta PPAT. Bab ini juga menguraikan tentang perjanjian jual beli tanah meliputi pengertian perjanjian, syarat syahnya perjanjian, pengertian jual beli pada umumnya, jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah menurut hukum barat, pengertian jual beli tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan jual beli tanah menurut perspektif hukum Islam. Bab ini juga membahas mengenai cek/bilyet giro yang terdiri dari pengertian cek/bilyet giro, syarat bilyet giro..

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini dijelaskan mengenai peran PPAT dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran, hambatan yang dihadapi PPAT dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran dan cara mengatasinya.

BabIV Penutup, bab ini menjelaskan tentang simpulan dan saran.