

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan perniagaan berkembang dengan pesat hingga mencapai tingkat frekuensi seperti yang kita hadapi sekarang. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum serta tuntutan akan pengembangan dunia usaha mendorong kebutuhan akan pelayanan dari Pejabat (umum) dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut.

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, demikian ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)¹. Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tersebut dapat digunakan alat-alat bukti berupa bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan pengakuan, dan sumpah. Bukti tulisan dapat berupa akta otentik atau akta dibawah tangan. Dengan demikian, suatu akta yang terkuat dan akan dipergunakan untuk dijadikan alat bukti di dalam masyarakat sangat dibutuhkan, yakni akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Untuk keperluan tersebut tidak jarang orang meminta tolong pada Notaris untuk membuat akta tersebut.

¹Herlien Budiono.2017.Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Bandung:Citra Aditya Bakti. Hlm. 1

Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan di dalam akta otentik.

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak pernah lepas untuk berinteraksi dengan manusia lain di dalam kehidupan bermasyarakat. Salah satu bentuk interaksi dalam hubungan keperdataan adalah dengan dibuatnya perjanjian antara para pihak pada suatu hal tertentu, dimana perjanjian tersebut terdapat adanya kesepakatan sesuai dengan kebutuhan para pihak.

Badan Hukum dan manusia adalah sebagai subjek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum sebagai pelaksanaan hak dan kewajibannya. Perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh orang dan badan hukum sebagai subjek hukum, misalnya : perjanjian jual beli, perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian pinjam-meminjam, dan mengadakan perjanjian kerja.²

Pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang ada menurut Undang-Undang termuat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pengertian Perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di

²Yulies Tiena Masriani, 2012, Pengantar Hukum Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, Hlm.22

dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat dua belah Pihak, Pihak Pertama merupakan Penjual dan Pihak Kedua merupakan Pembeli, untuk melakukan pengikatan tersebut para pihak harus mendapatkan persesuaian kehendak dimana penjual akan menjual barang yang dimilikinya dan pembeli berkehendak membeli barang yang di jual oleh penjual. Pengertian Jual Beli diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu menyerahkan benda yang dimilikinya dan pihak yang lain menerima dan membayar benda yang dijual. Benda disini yang dimaksud adalah barang yang dapat menjadi obyek dalam Perjanjian pengikatan jual beli, hanya barang yang dapat diperdagangkan saja menjadi pokok persetujuan berdasarkan ketentuan Pasal 1332.

Indonesia merupakan Negara Agraris (Negara Pertanian) dalam kehidupan dalam Bangsa Indonesia tanah merupakan hal yang penting, karena keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :³

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam bidang pertanahan, khususnya Perjanjian Pengikatan Jual beli dilakukan dan dibuat oleh Notaris, walaupun di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur tentang perjanjian tersebut. Namun banyak masyarakat yang melakukan hal tersebut, itulah yang dinamakan asas bebas berkontrak sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban.

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdata merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada notaris sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang 3 Jabatan

³ M. Yahya Harahap, segi-segi hokum perjanjian, (Bandung: alumni , 1986), hal 181

Notaris nomor 30 tahun 2004 (LN Tahun 2004 Nomor 117) jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (LN Tahun 2014 Nomor 03) tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004, maka notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya. Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUUJN Nomor 30 Tahun 2004 jo UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa :

“ Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang” . Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengaatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga Para Pihak berharap kepada Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini mampu memberikan Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dan menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak supaya tidak terjadi masalah di kemudian hari.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan Akta Otentik karena dibuat dihadapan Notaris sebagai Pejabat umum yang telah diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik⁴, yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akta Otentik pada hakikatnya merupakan kebenaran formal yang para pihak

⁴Lihat Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

menghadap pada Notaris untuk memberikan keterangan, maksud, dan tujuan. Dan sebagai Notaris memasukan keterangan tersebut ke dalam akta yang dibuatnya, lalu dibacakan didepan para pihak dan sedikit memberikan informasi yang berkaitan.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli dimana objek tersebut sertifikatnya masih dalam proses pemecahan. Hal ini sudah dijelaskan dihadapan Notaris dan Notaris tetap membuatnya karena Pada dasarnya notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat [1] huruf d UUJN). Dalam penjelasan pasal ini, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Dalam praktik pelaksanaan, terdapat beberapa Notaris di Kota Semarang yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada saat sertifikat sedang dalam proses pemecahan. Walaupun tidak di atur secara jelas pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak, namun pada

praktiknya hal ini dapat menjadi masalah pada proses selanjutnya terhadap pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah.

Berdasarkan pada uraian-uraian yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji dan mendalami keadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul “**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES PEMECAHAN DI KOTA SEMARANG**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam latar belakang masalah maka penulis akan merumuskan permasalahan yang diajukan antara lain sebagai berikut:

1. Mengapa diperlukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Notaris terhadap tanah yang sedang dalam proses pemecahan?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan ?
3. Bagaimana kelemahan-kelemahan dan solusi terhadap pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan?

C. Tujuan Penelitian

Maksud adanya tujuan penelitian adalah untuk memberikan arah yang tepat dalam proses penelitian yang dilakukan agar penelitian tersebut berjalan sesuai dengan apa yang dikehendaki. Oleh karena itu, dalam penyusunan laporan penulisan hukum ini tujuan yang hendak dicapai penulis adalah:

1. Tujuan Obyektif :

- a. Untuk mengetahui dan memaparkan sebab diperlukannya Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris terhadap tanah yang sedang dalam proses pemecahan.
- b. Untuk mengetahui dan menjelaskan tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat Umum dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan.
- c. Untuk mendiskripsikan dan menjelaskan kelemahan-kelemahan dan solusi mengatasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan.

2. Tujuan Subyektif:

- a. Untuk memperoleh data maupun informasi yang jelas dan lengkap sebagai bahan penyusunan penulisan hukum (tesis) sebagai prasyarat guna menyelesaikan studi dalam meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis khususnya di bidang Hukum Perdata terkait dengan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan

Jual Beli (PPJB) Atas Tanah Yang Sedang Dalam Proses Pemecahan Di Kota Semarang

- c. Untuk memenuhi tugas akhir sebagai syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat yang diperoleh, terutama bagi bidang ilmu yang diteliti. Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berharga bagi pengetahuan mengenai tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan untuk mengetahui tanggung jawab sebagai Notaris dalam pembuatan Akta Otentik terutama yang akan di bahas yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana sertipikat sedang dalam proses pemecahan dan kepada masyarakat awam supaya mengerti

proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan Nasional.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini. Kerangka konseptual ini dapat penulis gambarkan dalam skema seperti di atas tersebut.

Kajian hukum adalah suatu proses penelitian, penelaahan, penyajian secara lebih mendalam secara hukum mengenai permasalahan yang timbul terhadap pembuatan akta otentik khususnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sertifikatnya tersebut masih dalam proses pemecahan. Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan

sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁵

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tidak dapat terlepas dari objek perjanjian, dalam hal ini yang akan dibahas secara mendalam yaitu perjanjian pengikatan jual beli atas sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan, dimana objeknya berupa hak milik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Maria Sumardjono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.⁶

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkrit, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁷

⁵ Subekti, "Hukum Perjanjian", (Jakarta: PT Intermasa, 1987), hal. 1

⁶ Maria Sumardjono, "Pembangunan Rumah Susun dan Permasalahannya Ditinjau dari SegiYuridis ", Diskusi Terbatas diselenggarakan YLKI di Jakarta, 27 Oktober 1994

⁷ Boedi Harsono, Op.Cit, hlm.1

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah sebuah perbuatan yang dilakukan oleh setiap individu yang berdasarkan atas kewajiban maupun panggilan hati seseorang. Yaitu sikap yang menunjukkan bahwa seseorang tersebut memiliki sifat kepedulian dan kejujuran yg sangat tinggi. keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.

b. Notaris

Notaris berasal dari kata natae, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis stero⁸. Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi

⁸ Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Yogyakarta, Liberty, hlm. 4.

wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.⁹

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUNJ dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.¹⁰ Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (openbaar gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.¹¹

c. Pembuatan

9 R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 44.

10 Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

11 G. H. S. Lumban Tobing, 1991, Pengaturan Jabatan Notaris, Jakarta, Erlangga, hlm. 31.

Pembuatan merupakan Proses atau cara dalam proses buat membuat dalam hal ini dikaitkan dengan proses Notaris dalam cara membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

d. Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “Acte” atau ”akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “Act” atau “deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu: Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling) dan Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu. 12

Dalam Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan bahwa akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebutdidalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. 13 Menurut Sudikmo Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan

12 Erikson Damanik, Pengertian Akta menurut Para Ahli, 28April 2018, <http://pengertian-pengertian-info.blogspot.co.id/>, (20.26)

13 Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84

sengaja untuk pembuktian.¹⁴ Sependapat dengan Sudikno Mertokusumo Hasanudin Rahman menyatakan bahwa suatu akta ialah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.¹⁵

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa akta notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, sehingga ada dua macam akta notaris yaitu akta yang di buat oleh notaris dan akta yang di buat di hadapan notaris. Namun dalam ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara menentukan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.” Menurut Bentuknya sendiri akta dibagi menjadi dua macam yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, berikut akan dijelaskan secara rinci mengenai akta otentik dan akta dibawah tangan.

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 2009, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, hlm. 151.

¹⁵ Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2008, Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad, Yogyakarta, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 24.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli (AJB).

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi keberadaannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (sebagai *lex specialis*) yang mengharuskan dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan, selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dengan adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, artinya substansi dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut harus sesuai dengan apa yang di amanatkan Kemenpera No 9 Tahun 1995.

Isi dari PPJB adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon

pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isidari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut:“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata).

f. Hak Atas Tanah (HAT)

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus

memperhatikan larangan- larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.¹⁶

g. Pemecahan Tanah Bersertipikat

Pemecahan bidang tanah secara rinci diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Pasal 133 Permenag/Ka.BPN No. 3/1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maupun Permenag/Ka.BPN No. 3 tahun 1997 tidak menyebutkan secara jelas pengertian dari pemecahan bidang tanah. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 24/1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.¹⁷

h. Kota Semarang

[Ibukota Provinsi Jawa Tengah, Indonesia](#) sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia

¹⁶Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 8-40.

¹⁷Turiman Faturahman Nur, *Konstruksi Hukum Pemecahan, Penggabungan, pemisahan bidang tanah peralihan hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat dan Hukum Agraria*, 28April 2018, <http://rajawaligarudapancasila.blogspot.co.id/2016/12/konstruksi-hukum-pemecahan-pemecahan.html>, (20.52)

sesudah [Jakarta](#), [Surabaya](#), [Medan](#), dan [Bandung](#).^{[3][4]} Sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa, Kota Semarang mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai 2 juta jiwa dan siang hari bisa mencapai 2,5 juta jiwa. Bahkan, Area Metropolitan Kedungsapur ([Kendal](#), [Demak](#), Ungaran [Kabupaten Semarang](#), Kota [Salatiga](#), dan Purwodadi Kabupaten [Grobogan](#)) dengan penduduk sekitar 6 juta jiwa, merupakan Wilayah Metropolis terpadat keempat, setelah Jabodetabek ([Jakarta](#)), Gerbangkertosusilo ([Surabaya](#)), dan [Bandung](#) Raya. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan Semarang ditandai pula dengan munculnya beberapa gedung pencakar langit di beberapa sudut kota. Sayangnya, pesatnya jumlah penduduk membuat kemacetan lalu lintas di dalam Kota Semarang semakin macet.¹⁸

2. Kerangka Teoritik

Teori adalah menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.¹⁹

¹⁸https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang

¹⁹ JJJ. Wisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*, Penyunting M. Hisyam, (Jakarta: UI Press, Jakarta, 1996), hlm. 203

Kerangka teori yang dimaksud, adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis dari pada penulis, ilmu-ilmu hukum dibidang Agraria dan hukum pertanahan serta hukum keperdataan, yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui atau tidak disetujui, yang merupakan masukan eksternal bagi penelitian ini.²⁰

a) Teori Kemanfaatan Hukum

Teori Kemanfaatan hukum digunakan untuk keperluan kemanfaatan penegakan hukum. Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Teori Kemanfaatan Hukum karena ingin memberikan kemanfaatan hukum kepada untuk mengetahui dan menyelesaikan tentang apa yang menjadi dasar pembuatan Akta Perjnjian Pengikatan Jual Beli pada Sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan

b) Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian Hukum merupakan Kepastian sebagai landasan yuridis untuk mengetahui dan menyelesaikan tentang apa yang menjadi dasar pembuatan Akta Perjnjian Pengikatan Jual Beli pada Sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan. Sehingga dalam hal ini kepastian dalam prosedur dan manfaat pada masyarakat dan Notaris

F. Metode Penelitian

20 M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80

Penelitian Hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum berguna untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai perskripsi untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi.²¹

Metode penelitan dapat diartikan sebagai cara untuk memecahkan masalah dengan jalan menemukan, mengumpulkan, dan menyusun data guna untuk menguji kebenaran suatu pengetahuan yang hasilnya di tuangkan dalam penulisan ilmiah. Metode-metode yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis.

Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau yang digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroiti permasalahan aspek-aspek hukum yang berlaku, pendekatan yuridis juga sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai pembuatan Akta Otentik yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang.

²¹Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta : 2010, hlm. 35

Pendekatan Sosiologis dimaksudkan ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat.

Pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang

2. Sifat Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskripsi analitis, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran analitis mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek masalahnya.²² Deskriptif artinya yaitu penelitian yang dilakukan dengan maksud menggambarkan keadaan objek atau masalahnya secara jelas, runtut, dan sistematis dengan kaidah-kaidah tertentu. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin²³, Analitis mengandung makna mengumpulkan, mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan serta memberi makna aspek-aspek mengenai tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sertifikat yang sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang.

Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis akan meneliti mengapa diperlukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Press, 1986), hlm. 10.

²³ Kartini Kartono, "Pengantar Metodologi Reasearch", (Bandung : Alumni, 1983), hal 10.

Notaris atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan, kelemahan-kelemahan apa yang terjadi jika akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuatkan bersamaan dengan tanah yang sedang dalam pemecahan, dan bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta tersebut. kemudian melakukan pembahasan berdasarkan ketentuan dan teori untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut. Penulis juga menggunakan data obyektif yang diperoleh melalui penelitian yang diselidiki dan dikumpulkan dari wawancara.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang akan diuraikan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer²⁴ adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang obyek yang diteliti. Data primer dalam penelitian dapat dilakukan dengan metode wawancara, metode kuesioner, dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara. Wawancara dilakukan dengan narasumber yang akan diutarakan di bawah, secara bebas terpimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan responden dan narasumber yang telah

²⁴ Ibid.

ditentukan. Penulis memilih teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain :

- 1) Dengan memperoleh informasi langsung dari obyeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi
- 2) Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab
- 3) Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi

Bahwa dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Notaris di Semarang mengenai Tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data berupa bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku, hasil penelitian dan karya ilmiah serta bahan hukum lainnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan membaca, mempelajari dan memahami

buku-buku serta mendeskripsikan, mensistematisasikan, menganalisis, menginterpretasikan dan menilai peraturan perundang-undangan dengan menggunakan penalaran hukum yang berhubungan dengan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang.

1) **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan sumber data yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim⁶⁴. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan diperbarui menjadi Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

2) **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai Bahan hukum primer,

berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi . Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku, literatur- literatur, jurnal-jurnal hukum yang mendukung penulisan hukum ini, termasuk pula hasil penelitian berupa tesis, desertasi dan jurnal penelitian. Dalam penelitian ini juga menggunakan data primer. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni Notaris, melalui penelitian. Data primer diperoleh secara langsung ketika melakukan penelitian dilapangan. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari wawancara dengan beberapa Notaris. Akan tetapi data primer disini sifatnya hanya sebagai data pendukung atau penguat data sekunder yakni untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁵ Bahan hukum tersier meliputi bibliografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks komulatif dan lain-lain.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm. 52.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka mendapatkan hasil yang *representative*, maka teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi Kepustakaan

Kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.²⁶

Studi Kepustakaan yaitu mengadakan penelitian dengan cara mempelajari dan membaca literatur-literatur yang ada hubungannya dengan permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara merupakan alat *rechecking* atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam (*in-depth interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan social yang relatif lama.²⁷

²⁶ Nazir Muhammad, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm.111

²⁷ Sutopo, HB, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, 2006, hlm.72

Interview adalah usaha mengumpulkan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk-dijawab secara lisan pula. Ciri utama dari *interview* adalah kontak langsung dengan tatap muka (*face to face relation ship*) antara si pencari informasi (*interviewer* atau informan hunter) dengan sumber informasi (*interviewee*)²⁸

Jenis wawancara yang digunakan penulis pada penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin.²⁹Wawancara bebas terpimpin adalah kombinasi antara wawancara bebas dan wawancara terpimpin, artinya meskipun dilaksanakan secara bebas namun pembicaraan dilakukan secara terpisah, sehingga arahnya jelas meskipun luwes atau fleksibel.³⁰

Pada wawancara bebas terpimpin ini pewawancara diberi kesempatan yang luas untuk menggali data dengan mengembangkan modifikasi tertentu dari pertanyaan-pertanyaan yang sebelumnya telah dirumuskan. Wawancara bebas terpimpin bertujuan untuk mendapatkan informasi dari responden, kemudian secara perlahan mengontrol wawancara sesuai dengan kontrol pewawancara.

²⁸*Ibid*, hlm.74

²⁹ Budiharto, *Metodologi Penelitian Kesehatan*, Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, 2008, hlm.90

Dapat disimpulkan, dalam wawancara bebas terpimpin sebelum melakukan penelitian peneliti membuat pokok-pokok pertanyaan dengan tidak mengurangi kebebasan wawancara.

5. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut.

Dalam penelitian ini populasi yang digunakan adalah Notaris di Kota Semarang. metode pengambilan populasi dilakukan menggunakan sampel dengan cara *Purposive Non Random sampling*.

Purposive Non Random sampling adalah pengambilan sampel tidak berdasarkan pertimbangan tertentu.³¹ Sampel di ambil dari beberapa populasi yang ada karena terdapat unsur kenal dan untuk memudahkan penulis. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah :Notaris.

6. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi di beberapa Kantor Notaris Wilayah Daerah Kerja Kota Semarang. Karena berkaitan dengan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Akta

31 Hartono Jogiyanto, *Metodologi Penelitian Bisnis*, BPFE, Yogyakarta, 2004, hlm.9

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang. Dalam hal ini penulis menitik beratkan pada sebab diperlukannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), bagaimana tanggung jawab Notaris atas pembuatan Akta tersebut, dan apa yang menjadi kelemahan-kelemahan dan solusi Notaris membuat akta tersebut pada sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan.

Adapun kantor Notaris yang dipakai oleh penulis untuk melakukan penelitian ini adalah :

- a. Kantor Notaris Suaeb, S.H.
- b. Kantor Notaris Nur Fatahillah Rahiem, S.H., M.Kn.

7. Metode Analisis Data

Berhubung penelitian ini yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu data yang obyektif diperoleh melalui penelitian yang diselidiki dan dikumpulkan dari wawancara. Maka mendapatkan simpulan yang benar dan akurat, dan data yang telah terkumpul akan penyusun olah dengan menggunakan metode kualitatif.

Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif, memungkinkan penulis untuk melakukan penelitian terhadap

suatu isu atau permasalahan secara mendetail dan mendalam, karena aktif dalam pengumpulan data.³²

Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif, karena data yang dianalisis tidak untuk menerima atau menolak hipotesis melainkan deskripsi dari gejala-gejala yang diamati sehingga didapatkan pemahaman menyeluruh dan utuh tentang berbagai peran yang dilakukan oleh subjek penelitian.³³

G. Sistematika Penulisan

Penulis ingin menyampaikan sistematika penulisan yang merupakan gambaran umum atau garis besar dalam tesis sehingga dapat memudahkan penulis dalam menyelesaikan tesis.

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritik, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Kajian Pustaka merupakan penelaahan pustaka yang digunakan oleh penulis dalam menulis tesis sebelum diadakan atau dilakukan penelitian yang meliputi : Tinjauan Umum tentang Notaris,

³²Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Pustaka Setia, , Cet.II, Bandung, 2009, hlm. 87-88

³³M. Subana dan Sudrajat, *Dasar-Dasar Penelitian Ilmiah*, Pustaka Setia, Bandung, 2005, hlm.17

Tinjauan Umum tentang Akta, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah , dan Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum tentang Jual Beli berdasarkan Hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai sebab diperlukannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Notaris atas Tanah yang sedang dalam proses pemecahan, tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terhadap sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan dan kelemahan-kelemahan dan solusinya terkait pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap sertipikat yang sedang dalam proses pemecahan di Kota Semarang.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.