

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAKSI.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Berpikir.....	9
G. Kerangka Teoritik.....	10
H. Metode Penelitian.....	12
1. Sistematika Penelitian	16
BAB II KAJIAN PUSTAKA	18
A. Ruang Lingkup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	18
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	18
2. Bentuk dan Fungsi Akta PPAT	26
3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	30
B. Ruang Lingkup Perjanjian.....	35

1.	Pengertian Perjanjian.....	35
2.	Unsur-unsur Perjanjian.....	37
3.	Asas-asas Perjanjian.....	39
4.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	41
C.	Jual Beli dan Ruang Lingkupnya.....	45
1.	Jual Beli Menurut Hukum Perdata.....	45
2.	Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	48
3.	Jual Beli Menurut UUPA.....	51
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli.....	56
5.	Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	56
D.	Ruang Lingkup Apartemen.....	59
1.	Pengertian Apartemen.....	59
2.	Kepemilikan Apartemen Menurut Undang-Undang Rumah Susun.....	61
E.	Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pandangan Islam.....	64
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		69
A.	Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Jual Beli Apartemen.....	69
B.	Proses Peralihan dan Status Kepemilikan Apartemen.....	98
C.	Hambatan Dan Solusi Yang Dilakukan PPAT Dalam Pelaksanaan Jual Beli Dan Peralihan Hak Apartemen.....	121
BAB IV PENUTUP.....		127
A.	Kesimpulan.....	127
B.	Saran.....	128
DAFTAR PUSTAKA.....		130
LAMPIRAN.....		133

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Sejak tahun tujuh puluhan sejumlah orang menangkap peluang usaha baru dengan memilih berusaha dalam bidang jual beli tanah dan rumah, hingga tumbuh dan berkembang perusahaan yang kegiatan utamanya sebagai pengembang perumahan dan pemukiman, dikenal oleh masyarakat sebagai perusahaan *developer* atau *real estat*¹.

Pengembangan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh perusahaan *developer*, di wujudkan dengan banyak dibangunnya rumah susun. Rumah susun adalah bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan rumah susun ini ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah

¹ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Hal.1.

yang dilakukan melalui jual beli, baik secara tunai maupun secara kredit. Dimana status kepemilikannya berupa hak pemilikan perseorangan atas satuan unit rumah susun yang meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah, yang diatur di dalam Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Hal ini sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1 ayat (4), (5) dan ayat (6) Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu :

4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Akan tetapi seiring perkembangan zaman yang semakin maju dan modern, rumah susun tergeser oleh kehadiran apartemen. Apartemen merupakan tempat tinggal terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur yang berada pada suatu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko dan sebagainya².

Bentuk bangunan apartemen tidak berbeda dengan rumah susun, keduanya memiliki kesamaan yaitu dimiliki secara terpisah sebab dibangun secara horizontal dan vertikal. Perbedaannya hanya terlihat pada desain interiornya, dimana rumah susun hanya seperti rumah seadanya sedangkan apartemen di

² Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal.45

desain mengikuti perkembangan yang ada dengan desain yang lebih mewah. Meskipun apartemen merupakan bangunan mewah, tetapi kehadirannya cukup banyak diminati oleh berbagai kalangan. Terutama bagi kalangan menengah keatas, yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual beli.

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.³

Proses pelaksanaan jual beli apartemen tersebut tidak luput dengan peran seorang atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Notaris berada dalam ranah pencegahan (preventif) terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan.⁴

Terjadinya jual beli apartemen karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli apartemen yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdota yakni suatu perjanjian dianggap sah harus

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991, Hal.14.

⁴ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia*, Jakarta: Gramedia, 2013, Hal.7

memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁵:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

Pelaksanaan jual beli tanah berikut bangunan dalam hal ini adalah bangunan apartemen, harus memenuhi syarat⁶:

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan.

Dari syarat-syarat diatas dapat dilihat bahwa peralihan hak atas tanah atas satuan apartemen dapat dilakukan melalui jual beli. Dimana status kepemilikan hak atas tanahnya dapat berupa hak milik atau hak guna bangunan, sesuai dengan akta jual beli atas tanah apartemen sebagai salah satu bentuk akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hak milik merupakan hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya.⁷ Terkuat dan terpenuhi bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna

⁵ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, Hal.24.

⁶ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Hal.22.

⁷ *Opcit*, Hal.236.

bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuhi.⁸ Sedangkan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal tiga puluh tahun.⁹ Oleh karena itu untuk mengetahui lebih dalam tentang peran notaris PPAT dalam pelaksanaan jual beli apartemen dan proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli apartemen serta tentang status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli apartemen, penulis tertarik untuk mengangkat dan menjadikannya sebuah Penulisan Tesis yang berjudul: **“PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH APARTEMEN“**

B. Rumusan Masalah

Untuk dapat memperjelas agar permasalahan yang ada nantinya akan dibahas lebih terarah dan sesuai dengan tujuan serta sasaran yang diharapkan, maka penting dirumuskan permasalahan yang akan dibahas. Adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen?
2. Bagaimana proses peralihan dan status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli Apartemen?
3. Bagaimana hambatan dan solusi yang dilakukan PPAT dalam pelaksanaan

⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, Hal. 2.

⁹ *Opcit*, Hal.274.

jual beli dan peralihan hak Apartemen ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan peneliti untuk mengadakan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji peran Notaris PPAT dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen
2. Mengkaji status kepemilikan hak atas tanah akibat jual beli Apartemen
3. Mengkaji dan memformulasikan hambatan dan solusi pada saat pelaksanaan jual beli dan peralihan hak Apartemen

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus dapat memberikan manfaat yang jelas. Adapun manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis
 - a. Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai awal penelitian yang berguna bagi penelitian selanjutnya yang lebih mendalam.
 - b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai jual beli dan status kepemilikan hak atas tanah apartemen.
2. Bagi Masyarakat

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan masyarakat dan khalayak ramai mengenai perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah serta status kepemilikan hak atas tanah apartemen.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Memberikan sumbangan terhadap ilmu hukum dan ilmu kenotariatan pada khususnya dan ilmu pengetahuan pada umumnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengetahuan dan wawasan keilmuan khususnya bagi praktisi hukum, terutama pada Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

E. Kerangka Konseptual

Konsep adalah suatu bagian yang terpenting dari perumusan suatu teori. Peranan konsep pada dasarnya adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang di generalisasikan dalam hal-hal yang khusus dan disebut dengan definisi operasional. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan antara penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian tesis ini. Dalam penulisan tesis ini ada beberapa landasan konseptual yaitu: Notaris PPAT, Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah, Apartemen.

Notaris PPAT: adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian

tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁰

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 pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli.¹¹

Peralihan Hak Atas Tanah: adalah suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Lelang, Pemberian Hak Tanggungan, Warisan.

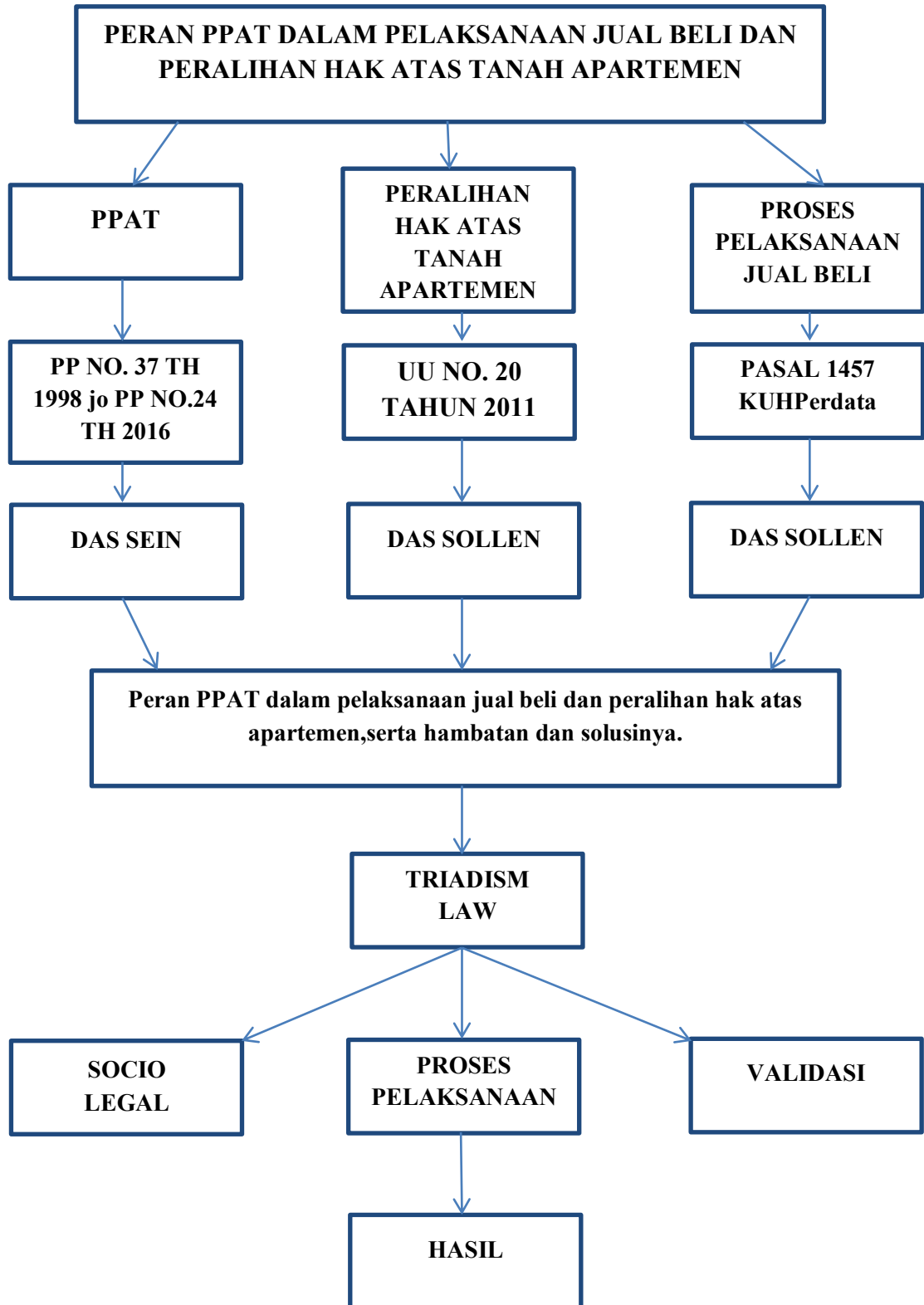
Apartemen: adalah tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb. Yang berada pada 1 lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya.¹²

¹⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹¹ KUHPerdara Pasal 1457

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia

F. Kerangka Berpikir



G. Kerangka Teoritik

Untuk mempertajam atau memperkuat tesis, penulis menggunakan teori adapun teorinya adalah sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as tool of sosial engginering*). Kepentingan manusia adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum.¹³

Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yang meliputi:

- a. *Public Intersest* (Kepentingan Umum)
- b. *Sosial Interest* (Kepentingan Masyarakat)
- c. *Privat Interest* (Kepentingan Individual)

Hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia berbeda dengan norma-norma yang lain. Karena hukum itu berisi perintah dan/atau larangan, serta membagi hak dan kewajiban.

Teori perlindungan hukum yang digagas oleh Roscou Pound ini, digunakan untuk menganalisis permasalahan yang pertama dan kedua, yang mana dinyatakan bahwa teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat dan

¹³ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 266

kepentingan manusia yang merupakan suatu tuntutan yang harus dilindungi dan dipenuhi oleh manusia itu sendiri.

Dalam permasalahan yang pertama dan kedua mengenai mengapa diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap harta suami atau istri serta bagaimana perlindungan hukum terhadap harta dalam akta perjanjian perkawinan yang dibuat oleh notaris bagi warga negara Indonesia yang beragama islam, dengan berpedoman pada teori perlindungan hukum yang digagas oleh Roscou Pound ini maka perlindungan hukum terhadap harta suami atau istri adalah dengan dibuatnya perjanjian kawin. Dalam permasalahan ini penentuan terhadap perlindungan harta dalam perkawinan akan ditentukan oleh Putusan Mahkamah Konstitusi.

2. Teori Kepastian Hukum (Teori *Triadism Law*)

Selain menggunakan Teori Perlindungan Hukum gagasan Roscou Pound dalam menganalisis permasalahan yang pertama penulis juga menggunakan Teori Triadism Law yang digagas oleh Gustav Radburch.

Gustav Radburch dalam teori Triadism Law-nya membagi tujuan dan fungsi hukum ke dalam tiga konsep dasar yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan, di dalam keadilan terdapat aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum.

Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolak

ukur sistem hukum positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum, sehingga Gustav Radburch menyatakan “recht ist wille zur gerechtigkeit” (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).¹⁴

Teori Triadism Law ini membagi fungsi hukum ke dalam tiga konsep dasar yakni keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Menganalisis permasalahan yang pertama dan kedua selain dilakukan analisis berpedoman pada perlindungan hukum, namun untuk menganalisis permasalahan ini tidak hanya melihat dari kepastian hukum saja tetapi juga keadilan dan kemanfaatan tersebut.

Teori ini akan penulis gunakan juga untuk menganalisis permasalahan yang ketiga mengenai wewenang dan tanggung jawab Notaris atas akta perjanjian kawin yang dibuatnya, serta mengenai bahwa pertimbangan yang diambil bagi majelis hakim dalam memutus perkara ini.

H. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data serta penjelasan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan diperlukan suatu metode penelitian. Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar akan didapat data yang benar serta memudahkan dalam melakukan penelitian terhadap suatu permasalahan. Untuk itu peneliti menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisisnya. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁴ Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia dan Penegakan Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2001, hlm. 29

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian adalah salah satu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan Socio Legal,¹⁵ sebab pendekatan ini mengkaji peranan notaris dalam pelaksanaan jual beli apartemen dan peralihan hak atas tanah apartemen yang sesuai dengan pelaksanaan keilmuan dan aturan hukum yang berlaku.

1. Spesifikasi

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan tesis ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang suatu manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya yaitu mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama dalam menyusun teori baru.¹⁶ Alasan menggunakan penelitian deskriptif adalah untuk memberikan gambaran, lukisan dan memaparkan segala sesuatu yang nyata yang berhubungan dengan perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menjadi hak milik.

2. Jenis dan Sumber Data

A. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung di lapangan, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan Notaris, dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan Jual Beli Apartemen, Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara mempelajari secara langsung data-data yang ada

¹⁵ J.Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, Hal.3

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 1993, Hal.10.

hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

Lokasi penelitian sesuai dengan judul yang penulis ajukan, maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan tesis ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor Notaris.

Subyek penelitian dalam penelitian ini yang dijadikan subyek penulis adalah Notaris / PPAT yang bisa memberi penjelasan secara jelas mengenai proses jual beli apartemen, termasuk di dalamnya tentang peralihan hak serta status kepemilikan hak atas tanah apartemen tersebut.

B. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder berguna untuk mencocokkan dengan data primer.

Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer :

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Undang-Undang dan KUHPerdara, Undang-undang yang berkaitan disini adalah: Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Jabatan Notaris.

2. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari data literature, buku-buku, dokumen yang ada hubungannya masalah yang diteliti. Dengan sumber-sumber data di atas diharapkan dapat menunjang serta melengkapi data-data yang diperlukan oleh peneliti dalam menyusun tesis

ini.

3. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum tersier yaitu memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya: bibliografi, kamus, ensiklopedia.

3. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang digunakan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui 2 metode yaitu studi pustaka dan studi lapangan.

a. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari kedua bahan hukum diatas untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari serta mengutip peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian dari tesis ini.

b. Studi Lapangan

Metode ini digunakan untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara peneliti terjun langsung ke lapangan guna memperoleh yang diperlukan. Adapun cara pengumpulan datanya adalah melalui 3 tahap:

1) Wawancara

Berupa tanya jawab antara penulis dengan sumber informasi yang berlangsung secara lisan. Wawancara ini dilakukan dengan cara terarah guna mencapai data yang jelas sehingga penulis lebih mudah untuk menganalisis dan mengembangkan data yang dihasilkan dari wawancara tersebut.

2) Observasi

Dengan cara mengamati secara langsung tentang pola-pola perilaku yang nyata sebagaimana adanya, untuk memperoleh gambaran yang lebih mendalam mengenai perilaku manusia yang mungkin tidak diketemukan dalam teori.

3) Pengambilan *Sample*

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik non random sampling artinya tidak semua individu dilakukan interview, dengan metode *judgmental* sampling yaitu pemilihan elemen sampel berdasarkan pertimbangan bahwa sampel mewakili populasi¹⁷

4. Metode Analisis Data

Tujuan analisis data dalam penelitian adalah untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik. Adapun metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis diskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

1. Sistematika Penelitian

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh dan memudahkan pembaca untuk mengetahui isi yang terkandung dalam tesis ini, maka garis besar sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut:

¹⁷ J. Supranto, *Op.cit*, 2003, Hal.35

BAB I: Pendahuluan, yaitu bab yang menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II: Tinjauan Pustaka, berisi tentang hal-hal yang menjelaskan teori-teori yang berhubungan dengan tesis ini, yaitu Pengertian PPAT, Bentuk dan Fungsi Akta PPAT, Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT, Pengertian Perjanjian, Unsur-unsur Perjanjian, Asas-asas Perjanjian, Syarat sahnya perjanjian, Jual Beli menurut hukum perdata, Jual beli menurut hukum adat, Jual beli menurut UUPA, Unsur-unsur pokok dalam Jual-Beli, Hak dan Kewajiban para pihak dalam jual beli, Tinjauan tentang perjanjian Jual Beli, Pengertian Apartemen, Peralihan Hak atas Tanah pada satuan apartemen, Status Kepemilikan Hak atas Tanah pada satuan apartemen, Kepemilikan apartemen menurut Undang-Undang Rumah Susun.

BAB III: Hasil Penelitian Dan Pembahasan, merupakan bab hasil penelitian sekaligus pembahasan yang menyajikan tentang peran PPAT dalam pelaksanaan jual beli apartemen dan peralihan hak atas tanah apartemen.

BAB IV: Penutup, merupakan bab terakhir yang mengemukakan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dengan disertai saran-saran yang dapat bermanfaat bagi masyarakat.