

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Diawal tahun 2020 ini, Negara Indonesia sekarang menggelarkan status Negara Maju dengan melepas status Negara Berkembangnya, hal ini menjadi sorotan dari berbagai Negara lainnya. Diliput dari media berita, status baru ini dengan adanya keputusan dari Negara Amerika serikat yang mengeluarkan Indonesia dari daftar Negara Berkembang, menurut Denni Puspa Purbasari Selaku Deputy Bidang Kajian Dan Pengelolaan Isu-Isu Ekonomi Sttgis Kantor Staf Presiden (KSP) menyatakan bahwa masuknya Indonesia ke kategori Negara Maju sejalan dengan gerak pertumbuhan pendapatan Indonesia.<sup>1</sup> Perubahan ini mendukung untuk dapat meningkatkan para investor masuk ke Indonesia, dinilai mampu meningkat pesat dalam pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ini menjadi pertimbangan bagi investor untuk mengambil keputusan menempatkan aset untuk berinvestasi dalam menanamkan modalnya.

Pertumbuhan yang terus bergerak dan pembangunannya, Negara ini dapat terlaksana dengan adanya dukungan dana yang memadai untuk dapat Investor menanamkam modalnya di Indonesia. Sistem ekonomi yang ideal bagi Indonesia adalah sistem ekonomi pasar bebas yang terkendali (*guided freindly market*).<sup>2</sup> Sehingga perekonomian ideal sekarang menjadikan investor untuk dapat menanamkan modalnya, hal ini bersumber dari tabungan domestik, pemerintah,

---

<sup>1</sup>diakses pada tanggal 02 Maret 2020 pada pukul 20.00 WIB dengan melalui website <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4188367/status-negara-maju-bikin-indonesia-lebih-percaya-diri-untuk-bersaing?source=search>

<sup>2</sup>Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Acara Persaingan Usaha Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 32

masyarakat, maupun dari luar domestik. Sejak perkembangan pada masa pemerintah orde lama sampai sekarang, perekonomian terus naik pesat dengan adanya bantuan dari luar Negeri, maupun adanya penanaman modal asing dengan masuknya Investasi Asing ke Indonesia guna mendukung perkembangan perekonomian saat ini.<sup>3</sup> Dukungan pemerintah pusat untuk dapat mengembangkan investasi yang terus masuk dengan memberikan inovasi yang menarik untuk mengundang investor dan mendatangkan upaya kemudahan berinvestasi di Indonesia.

Pemerintah daerah yang mengembangkan otonomi daerahnya untuk berinovasi dengan mendatangkan investor jika adanya persaingan usaha di Indonesia yang kondusif, maka arus investasi akan serta mengalir ke Indonesia, sehingga rantai birokrasi yang tidak panjang serta pasar yang bersaing secara sehat akan mampu menarik perhatian investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia.<sup>4</sup> Perkembangan di era ini membuat otonomi daerah dan investasi menjadi dua kata yang berbeda dan sekilas jika dihubungkan sama sekali tidak berhubungan, namun dalam kajian Otonomi daerah dan investasi akan dijelaskan bagaimana eratmya kaitan otonomi di Indonesia berkembang.<sup>5</sup> Salah satu pembangunan nasional adalah berkaitan dengan kebijaksanaan pertanahan, yang mana permasalahan ini terkait langsung dengan rakyat. Sebab tanah merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) masyarakat secara keseluruhan, diperlukan penanganan serta pengaturan yang ekstra hati-hati dan saksama.<sup>6</sup> Para investor ini merupakan pihak ketiga yang

---

<sup>3</sup> *Ibid*,

<sup>4</sup> *Ibid*, h.33

<sup>5</sup> Isa ismail, *Jurnal*, "Kendala Investasi di Era otonomi daerah (studi kasus pembangunan Proyek PLTU d kabupaten Batang)", *POLITIKA*, VOL. V NO. 1 Oktober 2014

<sup>6</sup> *Ibid*

mana, pemerintah daerah memberikan peluang pada pihak investor masuk ke daerah-daerah untuk menanamkan modalnya baik berupa saham-saham atau pendirian perusahaan, dan/atau contohnya memiliki hak atas bangunan bagi Investor mendirikan usaha bagi penduduk asing yang mana adanya Hak Guna Usaha adalah hak yang telah diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usaha di Indonesia.<sup>7</sup>

Undang-undang Notaris yang diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>8</sup> Akta otentik yang dibuat secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa.<sup>9</sup> Sedangkan dalam dogmatis yakni menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang (*welke in the wettelijke*) dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai (pejabat) umum (*door of tenoverstaan van openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) di tempat akta tersebut dibuatnya.<sup>10</sup>

Pembuatan akta otentik merupakan tugas dan kewenangan diberikan oleh Notaris dalam bentuk tertulis yang notariilnya diakui didepan hukum. Kewenangan Notaris

---

<sup>7</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah (Seri Hukum Harta Kekayaan)*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 150

<sup>8</sup> Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

<sup>9</sup> Risma Ernawati, "Analisis Yuridis Terhadap Notaris Yang Bertindak Sebagai Perantara Berkaitan Dengan Jual Beli Tanah", *Tesis*, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan, 2018, h. 45

<sup>10</sup> *Ibid*

yang salah satunya dalam perjanjian jual beli yang melibat para pihak-pihak dengan berdasarkan KUHPPerdata dalam hal perjanjian ialah Adanya Kesepakatan dari kedua pihak, Cakap melakukan perbuatan hukum, Adanya sebab yang halal, dan Adanya suatu hal tertentu.<sup>11</sup> Notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia sebagai negara penganut sistem hukum Civil Law untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris Latin adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (*independent*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh.<sup>12</sup> Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris. Fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan itikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.<sup>13</sup> Notaris menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.

PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun.<sup>14</sup> Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagi

---

<sup>11</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdatam (KUHPPerdata) Pasal 1320 tentang Syarat Sah Perjajian

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal 50

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah.<sup>15</sup> Wilayah atau daerah kerja mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja, menurut Pasal 12A Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kedudukan PPAT, sebagai pejabat umum ialah “ seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu”. Tugas ini merupakan beberapa bidang tertentu dan khusus seperti halnya, pembuatan akta otentik, sesuai berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 2016. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan, hak atas tanah, hak milik, SKMHT, dan APHT.<sup>16</sup>

Notaris/PPAT mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia sebagai negara penganut sistem hukum Civil Law untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris Latin adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (*independent*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh.<sup>17</sup> Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris. Fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan itikad buruk dan akibat yang

---

<sup>15</sup>Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>16</sup>Salim H.S., Teknik Pembuatan Akta PPAT, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 92

<sup>17</sup>*Ibid.*

tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beriktikad baik.<sup>18</sup> Notaris menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.

Peristiwa hukum terjadi antara para pihak yang melakukan perjanjian jual beli misalnya, ini telah menimbulkan perbuatan hukum dengan pembuktiannya akta otentik merupakan tugas dan fungsi Notaris/PPAT yang riil dan diakui oleh hukum. Fungsi dari kedua profesi ini merupakan tugas yang diberikan dan diemban untuk dapat melayani masyarakat umum terutama dalam hal bidang pertanahan untuk pembangunan nasional yang ada. Kegiatan pelayanan publik yang diberikan kepada Notaris dan PPAT yang jelas diatur oleh Undang-undang harus dapat dilaksanakan.<sup>19</sup> Perbuatan hubungan hukum antara pihak-pihak yang menimbulkan kewajiban dan hak yang memiliki peristiwa hukum berupa jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang dan pemberian kuasa.<sup>20</sup> Diantara permasalahan-permasalahan yang berhubungan dengan ini, adalah persoalan tanah yang berada dalam lingkungan atau wilayah suatu masyarakat adat. Di satu pihak ada masyarakat adat dengan hak ulayat dan di pihak lain ada pemanfaatan tanah-tanah untuk kepentingan pembangunan oleh pemerintah.<sup>21</sup> Secara faktanya Penanaman modal asing lebih banyak ditujukan pada Industri pertambangan, perminyakan dan kehutanan. Bidang-bidang sumber daya alam yang disebutkan paling berpengaruh terhadap hak-hak masyarakat adat. Industri perminyakan, pertambangan dan

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hal 50

<sup>19</sup> *Op.Cit.*, Isa ismail

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia.*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal. 20

<sup>21</sup> diakses pada tanggal 31 Oktober 2019 melalui, <https://fhukum.unpatti.ac.id/lingkungan-hidup-pengelolaan-sda-dan-perlindungan-hak-hak-adat/267-tanah-adat-dan-pemanfaatannya-bagi-pengembangan-investasi-masyarakat-hukum-adat-di-maluku>

kehutanan mempunyai prioritas yang lebih tinggi dan ekstensif dalam penggunaan lahan untuk pengoperasiannya.<sup>22</sup> Permasalahan ini yang menyebabkan pengambilan kepemilikan tanah masyarakat adat, terkadang dalam skala yang sangat besar. Lahan tersebut dengan mudah diambil untuk aktivitas pertambangan, tanpa pertimbangan adanya kompensasi yang sangat kecil.

Kepentingan pembangunan nasional selalu dibenarkan oleh Pemerintah, maka berbagai peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang dibuat terkait masyarakat cenderung diabaikan, dan bahkan terkesan menyingkirkan posisi masyarakat adat dalam tatanan hidup berbangsa dan bernegara.<sup>23</sup> Walaupun ada pengakuan terhadap hak-hak masyarakat melalui peraturan Perundang-undangan Nasional dalam penerapannya sangat lemah. Sehingga terjadi benturan kewenangan antara masyarakat hukum adat dan pemerintah ini sering dianggap dapat menghambat pembangunan di Negara Indonesia.<sup>24</sup> Dalam hal ini Fungsi Notaris bagi masyarakat adat dan Pemerintah haruslah dapat menyalurkan kepentingan investasi untuk investor demi pembangunan nasional, bukan untuk kepentingan individual. Permasalahan ini membuat adanya pertentangan kinerja profesi Notaris bagi masyarakat dan perkembangan global di era otonomi daerah bagi pendatang untuk berinvestasi (investor).

Dari permasalahan diatas mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk tesis yang berjudul **“Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi**

---

<sup>22</sup> *Ibid,*

<sup>23</sup> *Ibid,*

<sup>24</sup> *Ibid,*

**Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.”**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Asing?
2. Bagaimanakah Perlindungan Investor Dalam Kepentingan Investasi Di Era Otonomi Daerah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk dapat mengetahui dan menganalisa tentang Fungsi Notaris / PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Asing.
2. Untuk dapat mengetahui dan menganalisa tentang Perlindungan Investor Dalam Kepentingan Investasi Di Era Otonomi Daerah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.

**D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - 1) Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan hukum dalam pengembangan peranan notaris, khususnya mengenai Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

## 2. Manfaat Praktis

- 1) Secara praktis, penelitian ini memberikan masukan kepada notaris untuk dapat mempelajari mengenai manfaat dari Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual dalam sebuah penelitian sangatlah penting, hal ini bertujuan untuk mencegah kesimpangsiuran pengertian serta pemahaman dari pembaca dan juga untuk menjadi terjadinya kesalahpahaman terhadap masalah yang diteliti, maka peneliti akan memberikan gambaran yang jelas tentang maksud dari judul penelitian. Menurut Paulus Hadisoeparto, kerangka konseptual mempunyai konsep-konsep dasar yang akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.<sup>25</sup> Dalam penelitian ini mempunyai kerangka konseptual yang lebih mengutamakan aspek sosiologis dan aspek teoritik karena penelitian ini menggunakan pendekatan *juridis empiris* penelitian ini. Menurut Peter Mahmud marzuki, bahwa untuk mengali makna lebih jauh dari aturan hukum tidak cukup penelitian dilakukan dalam ruang lingkup dogmatic hukum, tetapi lebih

---

<sup>25</sup> Peter Mahmudi Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal.112

mendalam lagi memasuki teori hukum.<sup>26</sup> Apabila penelitian dalam ruang lingkup dogmatic hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang di dalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum.<sup>27</sup>

1. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.<sup>28</sup>
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.<sup>29</sup>
3. Perolehan hak atas tanah adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
4. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Pasal 16 ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak

---

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> *Ibid*

<sup>28</sup> Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

<sup>29</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atas perubahan Peraturan Pementah No. 38 Tahun 1997

pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

5. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.<sup>30</sup>
6. Investasi adalah akumulasi suatu bentuk aktiva dengan suatu harapan mendapatkan keuntungan pada masa depan, sehingga investasi merupakan suatu aktivitas penanaman modal oleh investor, baik investor lokal maupun investor asing dalam berbagai jenis bidang usaha yang terbuka untuk berinvestasi. Tujuan investor melakukan investasi adalah untuk mendapatkan laba. Investasi tanah – tanah diharapkan dengan bertambahnya populasi dan penggunaan tanah; harga tanah akan meningkat pada masa depan. Contoh Investasi misalnya, Investasi saham, Investasi mata uang asing, dan Investasi tanah.<sup>31</sup>
7. Modal Asing adalah modal yang dimiliki oleh negaraasing, perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, badan hukum asing, dan/atau badan hukum Indonesia yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh pihak asing.<sup>32</sup>

---

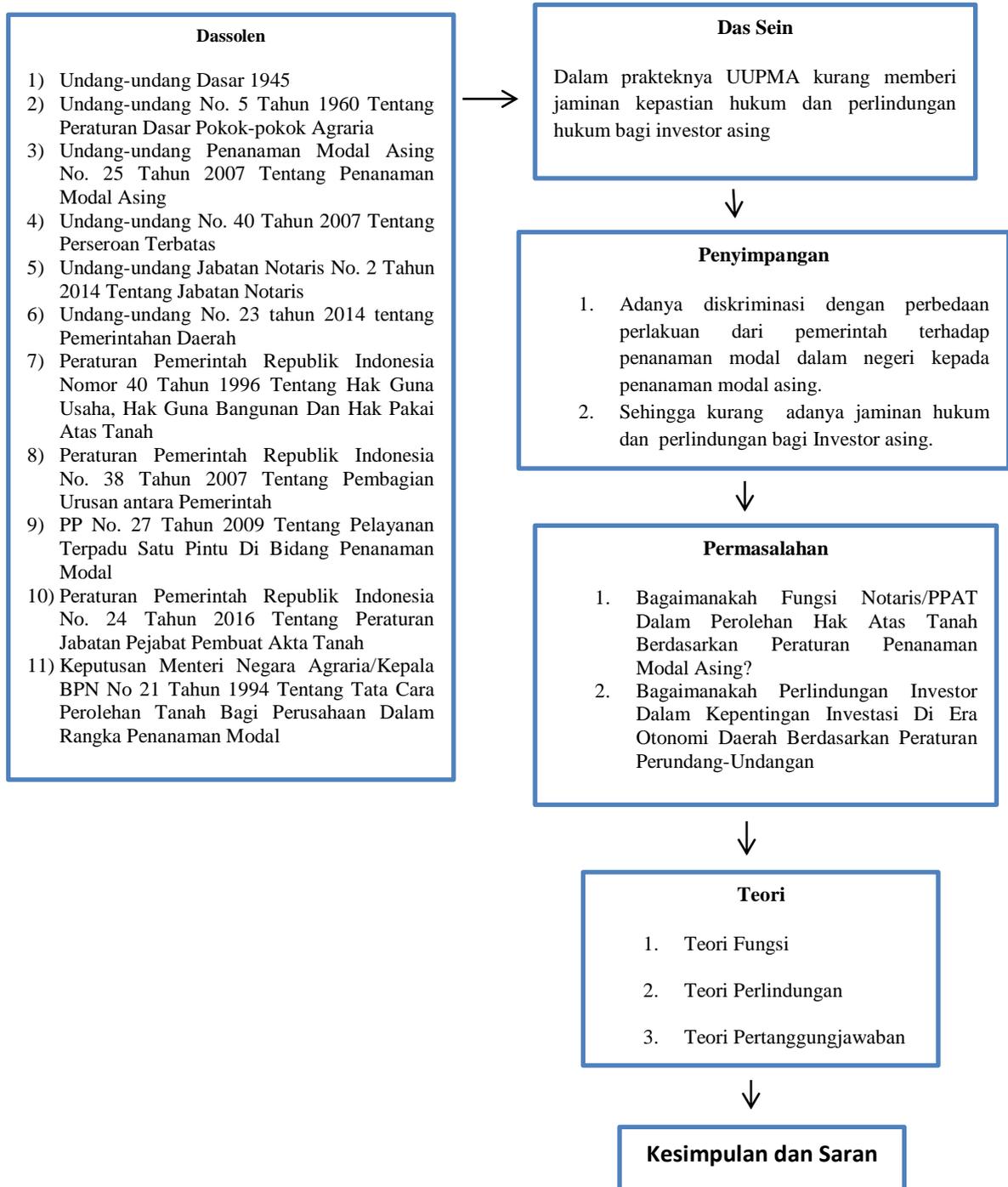
<sup>30</sup> Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah

<sup>31</sup> Maxmanroe, “*Finansial Investasi Pengertian: investasi, tujuan, manfaat, dan jenis-jenis investasi*”, diakses melalui dari <https://www.maxmanroe.com/vid/finansial/investasi/pengertian-investasi.html>, pada tanggal 6 September 2019 pk1. 13-20 WIB.

<sup>32</sup> Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing

8. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.

## F. Kerangka Pemikiran



## **G. Kerangka Teoritis**

### **1. Teori Fungsi**

Perkembangan masyarakat hukum berhubungan dengan majunya fenomenaisosial yang mana masyarakat dan hukum sering menjadi dasar peran sosiologi hukum di masyarakat. Jadi fenomena sosial ini memungkinkan adanya perdebatan hukum dengan para ilmu hukum harus mengkaji permasalahan ini. Menurut Durkheim, adanya pengaruh paham positivisme sangat dominan, dengan perkembangan ilmu sosial yang permasalahan dimasyarakat dengan bersifat Kesadaran manusia (*human consciousness*).<sup>33</sup> Perkembangan sosiologi hukum (Law Sociology ) suatu disiplin ilmu yang relatif muda, maka masih belum banyak mengungkapkan pengertian-pengertian yang masuk dalam bahasan sosiologi hukum.<sup>34</sup> Sosiologi hukum berfokus pada masalah otoritas dan kontrol yang mungkin kehidupan kolektif manusia itu selalu berada dalam keadaan yang relatif tertib berketertaturan. Kekuatan kontrol dan otoritas pemerintah sebagai pengembangan kekuasaan negara yang mendasari kontrol yang disebut hukum.

Hukum sebagai sarana perubahan sosial yang dalam hubungannya dengan sektor hukum merupakan salah satu kajian penting dari disiplin sosiologi hukum. Hubungan antara perubahan sosial dan sektor hukum memiliki hubungan, yang mana terdapat pengaruh perubahan sosial ranah hukum dipihak lain dengan perubahan dan pengaruh terhadap perubahan sosial. Perubahan ini dapat

---

<sup>33</sup> Soedjono Dirdjosisworo. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Raja Grafindo Persada. Jakarta, Hal 154

<sup>34</sup> *Ibid*,

mempengaruhi perubahan sosial dan fungsi hukum, yakni hukum sebagai sarana perubahan sosial atau sarana rekayasa masyarakat (*social engineering*).<sup>35</sup>

Fungsi hukum dalam masyarakat sangat beraneka ragam, bergantung pada berbagai faktor dan keadaan masyarakat. Disamping itu, fungsi hukum dalam masyarakat yang belum maju juga akan berbeda dengan yang terdapat dalam masyarakat maju. Dalam setiap masyarakat hukum lebih berfungsi untuk menjamin keamanan dalam masyarakat dan jaminan pencapaian struktur sosial yang diharapkan oleh masyarakat. Namun, dalam masyarakat yang sudah maju hukum, hukum menjadi lebih umum, abstrak, dan lebih berjarak dengan konteksnya. Secara umum dapat dikatakan bahwa ada beberapa fungsi hukum dalam masyarakat yaitu<sup>36</sup>;

1. Fungsi Memfasilitasi

Dalam hal ini termasuk memfasilitasi antara pihak-pihak tertentu sehingga tercapai suatu ketertiban.

2. Fungsi Represif

Dalam hal ini termasuk penggunaan hukum sebagai alat bagi elite penguasa untuk mencapai tujuan-tujuannya.

3. Fungsi Ideologis

Fungsi ini termasuk menjamin pencapaian legitimasi, hegemoni, dominasi, kebebasan, kemerdekaan, keadilan dan lain-lain.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, 158

<sup>36</sup> *Ibid*,

#### 4. Fungsi Reflektif

Dalam hal ini hukum merefleksikan keinginan bersama dalam masyarakat sehingga mestinya hukum bersifat netral.

Fungsi utama hukum adalah melindungi kepentingan yang ada dalam masyarakat. Menurut Roscoe Pound ada tiga kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu *public interest*, *individual interest*, dan *interest of personality*.<sup>37</sup> Rincian dari setiap kepentingan tersebut bukan merupakan daftar mutlak tetapi berubah-ubah sesuai perkembangan masyarakat. Jadi sangat dipengaruhi oleh waktu dan kondisi masyarakat. Apabila kepentingan-kepentingan tersebut disusun sebagai susunan yang tidak berubah-ubah, maka susunan tersebut bukan lagi sebagai *social engineering* tetapi merupakan pernyataan politik (*manifesto politik*). Hukum yang telah dibuat memiliki fungsi guna membantu peranan berjalannya Undang-Undang tersebut kemasyarakatan, seperti penerbitan peraturan, penyelesaian pertikaian dan sebagainya sehingga dapat mengiringi masyarakat berkembang. Tugas dari Hukum adalah sebagai berikut :<sup>38</sup>

1. Menjamin adanya kepastian hukum;
2. Menjamin keadilan, kebenaran, ketentraman dan perdamaian; dan
3. Menjaga jangan sampai terjadi perbuatan main hakim sendiri dalam pergaulan masyarakat.

Secara garis besar fungsi hukum dapat diklasifikasi dalam tiga tahap, yaitu :<sup>39</sup>

- a. Fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan keteraturan masyarakat. Hal ini dimungkinkan karena sifat dan watak hukum yang member pedoman dan petunjuk tentang bagaimana berperilaku di dalam masyarakat. Menunjukkan mana yang baik dan mana yang buruk melalui norma-normanya.

---

<sup>37</sup> Alvin S Johnson. *Sosiologi Hukum*, RinekaCipta. Jakarta. 2004. Hal 194

<sup>38</sup> *Ibid*

<sup>39</sup> *Op.Cit*, Soedjono Dirdjosisworo, Hal 180-183

- b. Fungsi hukum sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan social lahir batin. Hukum dengan sifat dan wataknya yang antara lain memiliki daya mengikat baik fisik maupun psikologis.
- c. Fungsi hukum sebagai sarana penggerak pembangunan. Salah satu daya mengikat dan memaksa dari hukum, juga dapat dimanfaatkan atau didayagunakan untuk menggerakkan pembangunan. Hukum sebagai sarana pembangunan merupakan alat bagi otoritas untuk membawa masyarakat kearah yang lebih maju.

Adapun fungsi dari hukum adalah, sebagai berikut :<sup>40</sup>

- a) Sebagai Perlindungan, Hukum melindungi masyarakat dari ancaman bahaya;
- b) Fungsi Keadilan, Hukum sebagai penjaga, pelindung dan memberikan keadilan bagi manusia; dan
- c) Dalam Pembangunan, Hukum dipergunakan sebagai acuan tujuan negara.

Fungsi dari hukum secara umum adalah :<sup>41</sup>

1. Hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia;
2. Hukum berfungsi sebagai alat untuk ketertiban dan keteraturan masyarakat;
3. Hukum berfungsi sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial (lahir batin);
4. Hukum berfungsi sebagai alat perubahan social (penggerak pembangunan);
5. Sebagai alat kritik (fungsi kritis); dan
6. Hukum berfungsi untuk menyelesaikan pertikaian.

---

<sup>40</sup> Di akses melalui website, pada tanggal 22 Oktober 2019, <http://artonang.blogspot.com/2016/01/pengertian-unsur-ciri-sifat-tujuan-dan.html>.

<sup>41</sup> *Ibid*

## 2. Teori Pertanggungjawaban

Tanggung jawab merupakan konsep hukum yang berkaitan dengan adanya Hak dan Kewajiban. Hak yang merupakan suatu konsep yang kolaborasi dengan hak seseorang terhadap suatu kewajiban dari orang lain. Dan kewajiban merupakan suatu konsep adanya tanggung jawab, yang tanggung jawab ini membuat seseorang terikat dengan adanya perbuatan hukum. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang Tanggung jawab hukum yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>42</sup>

Dalam teori tradisional dibedakan menjadi dua jenis tanggung jawab (pertanggungjawaban) yaitu: Tanggung Jawab yang didasarkan atas Unsur Kesalahan dan Tanggung Jawab Mutlak.<sup>43</sup> Tanggung jawab dapat dibebankan pada seseorang bila pertanggung jawaban untuk kesalahan yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan itu bukanlah kesalahannya. Hal ini sering dikenal dengan Tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Dalam kamus hukum, tanggungjawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang diwajibkan kepadanya.<sup>44</sup> Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika dan moral dalam melakukan perbuatan. Menurut Kitab

---

<sup>42</sup> Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persda Bandung: h. 95

<sup>43</sup> Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta h. 44

<sup>44</sup> *Ibid*,

Undang-undang Hukum Perdata ada beberapa pihak yang harus menerima tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak lain sebagai berikut :<sup>45</sup>

1. Orang Tua atau Wali yang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh anak-anak dibawah tanggungannya atau dibawah perwaliannya;
2. Majikan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan pekerjanya
3. Guru bertanggung jawab atas muridnya;
4. Kepala tukang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerja yang berada dibawahnya;
5. Pemilik binatang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh binatang peliharaannya;<sup>46</sup>
6. Pemilik gedung bertanggung jawab atas ambruknya gedung karena kelalaian dalam pemeliharaan atau karena cacat dalam pembangunan maupun tatanannya;<sup>47</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa hal, yaitu :<sup>48</sup>

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

---

<sup>45</sup>Pasal 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>46</sup>Pasal 1368 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>47</sup>Pasal 1369 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>48</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung., 2010, hal. 503

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian ( *negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan ( *concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur ( *interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan ( *strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja, maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Jika ditinjau dari pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan pengaturannya di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut :<sup>49</sup>

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara;
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPerdara.

---

<sup>49</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 103

Secara umum, prinsip tanggungjawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>50</sup>

a. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability based on Fault*)<sup>51</sup>

Prinsip ini merupakan cikum umum berlaku dalam hukum perdata khususnya pada Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerduta. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil, jika orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain. Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip mengenai subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal Asas *Vicarious Liability* dan *Corporate Liability*. *Vicarious liability* adalah Jika majikan bertanggung jawab atas kerugian kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya.<sup>52</sup> *Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya.<sup>53</sup> Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalam praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka pihak penumpang, pengirim atau penerima barang atau pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak dan harus dapat membuktikan bahwa kerugian terjadi karena kesalahan

---

<sup>50</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2008, *Hukum Perlindungan konsumen*, PT. Sinar Grafika, Jakarta: h. 92

<sup>51</sup> *Ibid*, h.93

<sup>52</sup> *Ibid*,

<sup>53</sup> *Ibid*, h. 100

pengangkut. Pembuktiann tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh hakim.

b. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*)<sup>54</sup>

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan pengangkut, maka ganti rugi tidak akan diberikan. Berkaitan dengan prinsip tanggung jawab ini, dalam doktrin hukum pengangkutan dikenal empat variasi:

- 1) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab kalau ia dapat membuktikan, kerugian ditimbulkan oleh hal-hal di luar kekuasaannya.
- 2) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, ia mengambil suatu tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian
- 3) Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, kerugian yang timbul bukan karena kesalahannya
- 4) Pengangkut tidak bertanggung jawab jika kerugian itu ditimbulkan oleh kesalahan penumpang atau kualitas barang yang tidak baik.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, h. 110

- c. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption nonliability principle*)<sup>55</sup>

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini lebih diterapkan pada kasus-kasus seperti kasus yang dimana apabila terjadi suatu kecelakaan lalu lintas yang mempunyai peran aktif dalam melakukan pembuktian adalah pihak penggugat.

- d. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)<sup>56</sup>

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.<sup>57</sup> Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut.

---

<sup>55</sup> *Ibid*, h. 115

<sup>56</sup> *Ibid*, h. 117

<sup>57</sup> Hans Kalsen, *Op.Cit.* h. 70

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>58</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>59</sup> Selanjutnya perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan

---

<sup>58</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, h. 53

<sup>59</sup> *Ibid*, h. 69

diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>60</sup> Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>61</sup>

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Konsepsi perlindungan hukum bari rakyat bagian barat bersumber pada konsep-konsep rechtstaat dan “*rule of the law*”.<sup>62</sup> Dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang berasal dari pancasila.<sup>63</sup> Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana

---

<sup>60</sup> *Ibid*, h. 80

<sup>61</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, h. 134

<sup>62</sup> Salim HS, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.259

<sup>63</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan administrasi negara)*, Bina Ilmu, Surabaya, h. 38.

perlindungan hukum, sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut.<sup>64</sup>

1) Perlindungan Hukum Preventif,

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.<sup>65</sup> Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Perlindungan Hukum Represif,<sup>66</sup>

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Prinsip yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi

---

<sup>64</sup> *Ibid*, h. 55

<sup>65</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan kepastian hukum bagi investor di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti , Surakarta, h.

14

<sup>66</sup> *Ibid*, h. 15

manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

## **H. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan diatas. Yang dimaksud dengan penelitian hukum secara yuridis adalah penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan yang ada ataupun terhadap data sekunder yang digunakan. Sedangkan penelitian hukum bersifat normatif adalah untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dikarenakan terdapat permasalahan yang menarik untuk diangkat terhadap Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu untuk memberi data yang seteliti mungkin mengenai suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya. Penelitian ini termasuk deskriptif analisis dikarenakan pada penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah

Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

### 3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- 1) Undang-undang Dasar 1945
- 2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 3) Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing
- 4) Undang-undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
- 5) Undang-undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- 6) Undang-undang No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah
- 8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1997 Tentang PPAT
- 9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan antara Pemerintah

- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 Tahun 2009  
Tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu Di Bidang Penanaman  
Modal
- 11) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016  
Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 12) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2009  
Tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu Di Bidang Penanaman  
Modal
- 13) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun  
1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan  
Dalam Rangka Penanaman Modal

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh secara normatif melalui perantara berupa data dan informasi yang terdapat di dalam buku-buku literatur, hasil penelitian terdahulu, jurnal dan sebagainya yang dilakukan dengan teknik studi pustaka sebagai referensi untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan. Data sekunder yang digunakan sebagai berikut :

- 1) Buku-buku Literatur;
- 2) Jurnal Hukum dan Majalah Hukum;
- 3) Makalah, hasil-hasil seminar, majalah dan Koran, Tesis, artikel ilmiah dan disertai.
- 4) Pendapat praktisi hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti contoh kamus, *ensiklopedia*, dan lain-lain. Kamus yang sering dirujuk oleh penelitian hukum, meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Inggris, dan *Black's Law Dictionary*.

4. Metode Pengumpulan Data

1) Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan telaah kepustakaan (*study document*), yaitu dengan melakukan kegiatan membaca secara kritis analisis lalu menemukan permasalahan dan isu hukum yang akan diteliti dan mengumpulkan semua informasi yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dipilih informasi yang relevan dan esensial dalam kaitannya Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

2) Metode Analisis Data

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dalam penelitian ini lalu akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yakni memberikan gambaran-gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu dan/atau kualitas dari data dan

bukan kuantitas.<sup>67</sup> Adapun pengolahan bahan hukumnya menggunakan beberapa teknik, yaitu :

a. Teknik deskripsi

Teknik deskripsi memaparkan situasi atau peristiwa. Dalam teknik deskripsi tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis atau membuat prediksi. Di dalam penelitian ini yang didekripsikan adalah mengenai Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

b. Teknik Evaluasi

Teknik evaluasi adalah penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, sah atau tidak sah oleh peneliti terhadap suatu pandangan, pernyataan, baik yang tertera dalam bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

c. Teknik Argumentasi

Teknik argumentasi tidak bisa dilepaskan dari teknik evaluasi karena penilaian dari analisis harus didasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum. Hasil analisis selanjutnya diberikan argumentasi untuk mendapatkan kesimpulan atas pokok permasalahan yang dibahas pada penelitian ini.

## **I. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>67</sup>Ibid, h.28.

## **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Merupakan bab yang berisi uraian tentang Tinjauan Umum Mengenai Notaris/PPAT, Tinjauan Umum Mengenai Perolehan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Kepentingan Investasi Di Era Otonomi Daerah, Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Investor Pada Penanaman Modal Asing, dan Tinjauan Umum Mengenai Notaris/ PPAT Menurut Islam.

## **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Merupakan uraian analisa-analisa untuk membahas permasalahan-permasalahan yang meliputi Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.

## **BAB IV Penutup**

Pada bab ini diperoleh kesimpulan dari analisa data yang dilakukan dengan selanjutnya diberikan saran-saran mengenai Fungsi Notaris/PPAT Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Investasi Pada Era Otonomi Daerah Berdasarkan Undang-Undang No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Asing.