

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang, dengan berkembangnya masyarakat maka berkembang pula kebutuhan atas tanah oleh karena itu masyarakat memerlukan adanya lahan pertanahan yang mencukupi. Hal tersebut berbanding lurus dengan meningkatnya kepadatan penduduk sehingga diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.¹

Fungsi tanah merupakan suatu bagian penting bagi kehidupan manusia, selain untuk bercocok tanam, tanah juga menjadi kebutuhan yang utama bagi suatu pembangunan di negara ini. Tanah juga dapat digunakan untuk tempat membangun rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat itu sendiri, karena salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Menurut pandangan masyarakat dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.²

Seiring dengan berkembang jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat, dalam memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut terkadang

¹ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Jakarta, Indonesia, 1986 hlm. 4

² Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm.1

menimbulkan perselisihan atau konflik di dalam masyarakat, untuk mengatur mengenai pemanfaatan tanah agar tidak menimbulkan perselisihan atau konflik maka pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dikeluarkannya UUPA untuk memberikan kepastian hukum mengenai pertanahan, karena sebelum dikeluarkannya UUPA, Indonesia berlaku dua sistem hukum mengenai jual beli tanah yaitu jual beli tanah berdasarkan hukum adat dan jual beli tanah berdasarkan hukum barat yang terdapat di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh, jual beli di dalam hukum adat dilakukan dengan tunai.

Menurut hukum perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan juridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata.³

³ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm.52

UUPA tidak mendefinisikan secara jelas mengenai jual beli, tetapi dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.

Saat ini untuk mendapatkan tanah tidaklah mudah terutama di daerah perkotaan. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli, yang pada hakikatnya merupakan pengalihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan adanya jual beli antara para pihak tersebut secara otomatis hak kepemilikan tanah telah beralih kepada pihak pembeli. Hak kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan sah.

Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum⁴, tetapi pada masa pemerintahan kolonial Belanda dahulu masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan kwitansi (girik, persil) saja. Bukti kepemilikan tanah dengan menggunakan kwitansi tersebut belum mendapat kepastian hukum.

Pendaftaran hak atas tanah penting dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah,

⁴ Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung 2007, hlm.1

hal ini merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 19 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan BPN RI No.2 Tahun 2013. tentang Hak Atas Tanah tersebut yang akan mengatur semua persyaratan mengenai pendaftaran tanah untuk memudahkan masyarakat awam yang hanya melakukan jual beli dengan kwitansi. Proses jual beli dengan selembar kwitansi tersebut tidak dilarang atau tidak menyalahi undang-undang, tetapi dengan cara tersebut dapat menyulitkan pembeli ketika akan mendaftarkan hak atas tanah yang dibelinya.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT.

PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁵

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

⁵ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1998), hlm. 29

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Hal tersebut tampak dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) yang menyatakan, bahwa: “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Apabila persyaratan tentang pendaftaran tanah tidak dilaksanakan dan pembayaran Pajak Bumi & Bangunan (PPB) belum dilunaskan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta jual beli (AJB) yang mengakibatkan sertifikat juga tidak akan dikeluarkan oleh PPAT, hal tersebut

dapat merugikan pihak yang ingin melakukan jual beli tanah karena penjual tidak segera mendapatkan uang dari hasil penjualan tanahnya dan pembeli belum dapat memperoleh hak atas tanah tersebut.

Jika akta jual beli (AJB) belum dapat dilaksanakan, maka penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan pengikatan sementara dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan, tidak hanya dikarenakan pendaftaran tanah belum dilakukan, pembuatan PPJB juga dapat dilakukan jika pembayaran pajak bumi & bangunan (PBB) belum dilunaskan, sertifikat tanah penjual belum dibalik nama dari penjual terdahulu tetapi pihak penjual ingin menjual tanah itu kepada pembeli dan pembeli belum dapat melunaskan pembayaran jual beli tanah. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dibuat di hadapan notaris dan dapat pula dibuat dengan akta bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan.

Kelebihan dari instrument perjanjian pengikatan jual beli (yang lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk pelaksanaan AJB) adalah dapat mengakomodir perjanjian dari para pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan, maksudnya adalah walaupun dana yang dibutuhkan untuk membeli tanah tersebut belum mencukupi atau masih kurang pihak pembeli bisa melakukan jual beli dengan menggunakan PPJB, selain itu dalam PPJB para pihak tidak perlu melakukan pembayaran pajak (PPH dan

BPHTB), cukup membayar jasa notaris yang mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun kelemahan dari instrument PPJB adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Setiap instrument PPJB di hadapan notaris selanjutnya akan diikuti dengan instrument AJB di hadapan PPAT.

Secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara para pihak dan akan menimbulkan akibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, oleh karena itu dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris, maka telah melekatlah hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli.

Berdasarkan keterangan di atas dapat dilihat bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah atau bangunan sebelum dikeluarkannya akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut, para pihak telah terikat untuk memenuhi prestasi sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan keabsahannya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai mekanisme pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), penulis tertarik untuk mengangkat dan menjadikannya sebuah Penulisan Tesis yang berjudul:

“Mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh PPAT Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”

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 mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah?
2. Apa akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah
2. Mengkaji akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu:

- a. Memberikan sumbangan terhadap ilmu hukum dan ilmu kenotariatan pada khususnya dan ilmu pengetahuan pada umumnya
- b. Memberikan sumbangan ilmiah dalam ilmu kenotariatan yaitu mengenai mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah
- c. Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh PPAT

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai awal penelitian yang berguna bagi penelitian selanjutnya yang lebih mendalam.

b. 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.

c. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran terhadap pengetahuan dan wawasan keilmuan khususnya bagi praktisi hukum, terutama pada PPAT

E. Kerangka Konseptual

1. Mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu untuk mengetahui proses pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan juga syarat-syarat untuk dapat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah, Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian jual beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subjek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut.

PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah

tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.⁶

PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Akta nonotentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya nonotentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.

Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.

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-

⁶ Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Jakarta Indonesia 2009, hlm.14

undang.⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut *Land Deed Officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *Land Titles Registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun diluar negri.⁸

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.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak. Dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

⁷ Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

⁸ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016 hlm. 85

F. Kerangka Teoretik

1. Teori Kepastian Hukum

Aristoteles dalam bukunya "*Rhetorica*" mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Hukum memiliki fungsi tidak hanya menegakkan keadilan tetapi juga menegakkan kepastian dan kemanfaatan.

Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini hukum harus membuat apa yang dinamakan "*Algemeene Regels*" (peraturan/ketentuan umum). Peraturan atau ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum. Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut:

- 1) Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan peran alat-alatnya.

2) Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya.

Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Namun demikian dalam prakteknya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan suatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjada ketertiban dalam setiap aspek kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Inilah doktrin kaum positivis, yang dikenali pula sebagai doktrin *the supremestate of (national) law* yang mengajarkan dan meyakini adanya status hukum yang mengatasi kekuasaan dan otoritas lain, semisal otoritas politik. Inilah doktrin yang berkonsekuensi pada ajaran lebih lanjut agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma

hukum guna menghukumi suatu perkara, menurut ajaran ini demi kepastian dan jaminan akan kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan yang disebut hukum nasional yang positif itu sajalah yang boleh digunakan secara murni dan konsekuen untuk menghukumi sesuatu demi terwujudnya peradilan yang independent dengan hakim profesional yang tidak memihak.

Norma hukum jangan dicampuri dengan berbagai pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif lain, seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi atau apapun lainnya. Di tengah kehidupan masyarakat, setiap manusia harus diakui berkedudukan sama di hadapan hukum. Namun dalam kenyataan, apa yang dicita-citakan bahwa setiap warga Negara berkedudukan sama di hadapan hukum dan kekuasaan itu tidak selamanya dapat direalisasikan.

2. Teori Bekerjanya Hukum

Hukum mempunyai posisi strategis dan dominan dalam kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara. Hukum sebagai suatu sistem, dapat berperan dengan baik dan benar di tengah masyarakat jika instrumen pelaksanaannya dilengkapi dengan kewenangan-kewenangan dalam bidang penegakan hukum. Pelaksanaan hukum itu dapat berlangsung secara normal, tetapi juga dapat terjadi karena pelanggaran hukum. Hukum tidak terlepas dari kehidupan manusia maka untuk membicarakan hukum kita tidak dapat lepas membicarakannya dari kehidupan manusia.⁹

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kelima, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2010, hlm. 1

Hukum tumbuh, hidup dan berkembang di dalam masyarakat. Hukum merupakan sarana menciptakan ketertiban bagi masyarakat. Hukum tumbuh dan berkembang bila warga masyarakat itu sendiri menyadari makna kehidupan hukum dalam kehidupannya. Sedangkan tujuan hukum sendiri adalah untuk menciptakan suatu kedamaian dalam masyarakat.¹⁰

Pada hakekatnya hukum sebagai suatu sistem, maka untuk dapat memahaminya perlu penggunaan pendekatan sistem. Sistem dalam pengertian sederhana dapat diartikan sebagai susunan, kesatuan dari bagian-bagian yang saling bergantung satu sama lain. Hukum sebagai suatu sistem, Lawrence M Friedman mengemukakan adanya komponen-komponen yang terkandung dalam hukum. Sistem hukum dalam pandangan Friedman terdiri dari tiga komponen yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum yang berinteraksi.¹¹

Substansi hukum adalah bagian substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam undang-undang. Struktur hukum disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik.

Struktur Hukum adalah keseluruhan institusi penegakan hukum beserta

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, hlm. 13

¹¹ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Diterjemahkan oleh M. Khozim, Nusa Media, Bandung, 2009, hlm. 17

aparatnya yang mencakup kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, kantor pengacara dengan pengacaranya, dan pengadilan dengan hakimnya. Substansi Hukum adalah keseluruhan asas hukum, norma hukum dan aturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Kultur hukum adalah kebiasaan- kebiasaan, opini-opini, cara berpikir, dan cara bertindak baik dari penegak hukum maupun dari warga masyarakat.¹²

Kultur hukum merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi tingkat kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta kultur hukum yang baik yang dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum. Baik substansi hukum, struktur hukum, maupun kultur hukum ini terkait satu sama lain.. Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang- undangannya belaka, melainkan aktivitas birokrasi pelaksananya.

G. 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 menganalisanya. Adapun metode penelitian yang

¹² Ahmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan Judicialprudence Termasuk Interpretasi Undang-Undang Legisprudence*, Volume 1 Pemahaman Awal, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 204

digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian adalah salah satu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Sosiologis,¹³ suatu penelitian hukum dalam konteks sosial, pendekatan ini mengkaji peranan notaris dalam mekanisme pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam proses peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan pelaksanaan keilmuan dan aturan hukum yang berlaku.

2. 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.¹⁴ Alasan menggunakan penelitian deskriptif adalah untuk memberikan gambaran, lukisan dan memaparkan segala sesuatu yang nyata yang berhubungan dengan mekanisme pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah.

¹³ J.Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta 2003, hlm.3

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta 1993, hlm.10.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung di lapangan penelitian, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan Notaris, Bank BTN Kabupaten Pekalongan, ATR/BPN Kabupaten Pekalongan dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan pembuatan PPJB, Penelitian lapangan, penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari secara langsung data-data yang ada 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 mekanisme pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam proses peralihan hak atas tanah.

b. Data Sekunder

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

Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer :

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Undang-Undang dan KUHPerdara, Undang-undang Pokok Agraria, 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, Distertasi ,jurnal nasional, jurnal internasional, artikel ilmiah, hasil penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum tersier yaitu memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya: bibliografi, Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

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

1. 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.

2. Studi Lapangan Penelitian

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 2 (dua)

tahap:

a) 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.

b) Wawancara

1. Cara wawanca yang di lakukan dengan cara bebas terpimpin artinya sebelum melakukan wawancara penelitian mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan terlebih dahulu, namun demikian tidak mengurangi kebebasan dalam proses wawancara tersebut
2. Sampel yang di wawancarai adalah diambil secara *purposive sampling* (sample bertujuan), Aartinya , sample yang di ambil disini adalah pihak yang terkait sesuai dengan korelasi, kompetensi, dan kapabilitas.

Berupa tanya jawab antara penulis dengan sumber informasi yaitu Notaris, Bank BTN Kab. Pekalongan, Kepala BPN Kab. Pekalongan 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.

5. 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 deskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh baik dari 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.

H. Sistematika Penulisan

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:

BAB I: PENDAHULUAN, yaitu bab yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian Kerangka Konseptual, Kerangka Teori Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA, berisi tentang hal-hal yang menjelaskan teori-teori yang berhubungan dengan tesis ini, yaitu Pengertian Notaris dan PPAT, Dasar Hukum Notaris, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Dasar Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengertian Akta, Pembagian Akta-akta, Fungsi Akta Notaris, Pengertian Akta Otentik, Pengertian Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, merupakan bab hasil penelitian sekaligus pembahasan yang menyajikan tentang Mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah.

BAB IV: PENUTUP, merupakan bab terakhir yang mengemukakan Simpulan dari penelitian yang telah dilakukan dengan disertai Saran yang dapat bermanfaat bagi masyarakat.