

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam setiap peralihan hak atas tanah diperlukan pihak (person) yang memiliki kapasitas/ kewenangan dalam melakukan hal tersebut. Kewenangan tersebut melekat pada satu jenis profesi yang dalam ketentuan di Indonesia disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat PPAT dalam melaksanakan tugas dan fungsinya didasarkan pada suatu norma yang berlaku dan telah ditentukan yakni Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 sebagaimana yang telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kegiatan Mengalihkan hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan seorang PPAT dengan membuat akta perikatannya. Hal ini sebagaimana termuat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 sebagaimana yang telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 yang menyebutkan 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. Perikatan dapat lahir dengan 2 (dua) cara yakni baik karena persetujuan maupun karena undang-undang, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa

“Tiap-tiap Perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, Sehingga maksud dari kedua belah pihak yang mengadakan persetujuan tersebut maupun dari pembentuk undang-undang yakni untuk mengikatkan kedua pihak itu untuk memenuhi kewajiban atau sering disebut dengan prestasi.¹

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam menjalankan tugasnya PPAT membantu sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT dapat diletakkan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Eksistensi PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

PPAT memiliki peran pokok yakni menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam

¹ Rudy Haposan Siahaan, *Hukum Perikatan Indonesia Teori dan Perkembangannya*, (Malang : Intelegensia Media, 2017), Hal. 32

kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 tahun 1998 yang salah satunya yakni mengenai Jual-Beli.

Perbuatan jual beli merupakan bagian dari bentuk perbuatan hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara yang diakibatkan dari perbuatan tersebut merupakan hal yang dapat di pertanggungjawabkan, dituntut dan atau diajukan tuntutan nya di depan Pengadilan. Faktanya peristiwa jual beli kerap kali kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan sebagai contoh jual-beli beras, pakaian dan sebagainya, namun pada umumnya kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut.

Perjanjian Jual-Beli memiliki unsur esensialia yakni adanya benda dan harga.² Unsur tersebut merupakan unsur mutlak yang harus ada pada saat jual-beli hendak dilaksanakan, tanpa unsur tersebut perjanjian tersebut akan kehilangan karakter pokoknya. Dalam melaksanakan Jual-Beli harus dilangsungkan dengan Tunai dan Terang. Tunai dalam artian bahwa pembayaran atas benda yang akan dialihkan tersebut harus segera dilangsungkan begitu pula penyerahan atas barang yang dibeli tersebut harus dilakukan secara terang/ jelas, sehingga akan menghindari terjadinya kecurangan-kecurangan. Suatu jual-beli dianggap telah terjadi manakala

² H.Moch. Isaeni, *Perjanjian Jual Beli*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2016), Hal. 27

kesepakatan mengenai harga dan benda tersebut telah terjadi meskipun penyerahan obyek yang menjadi jual-beli tersebut belum terpenuhi.

Perjanjian Jual-Beli memiliki unsur esensialia yakni adanya benda dan harga. Unsur tersebut merupakan unsur mutlak yang harus ada pada saat jual-beli hendak dilaksanakan, tanpa unsur tersebut perjanjian tersebut akan kehilangan karakter pokoknya. Dalam melaksanakan Jual-Beli harus dilangsungkan dengan Tunai dan Terang. Tunai dalam artian bahwa pembayaran atas benda yang akan dialihkan tersebut harus segera dilangsungkan begitu pula penyerahan atas barang yang dibeli tersebut harus dilakukan secara terang/ jelas, sehingga akan menghindari terjadinya kecurangan-kecurangan. Suatu jual-beli dianggap telah terjadi manakala kesepakatan mengenai harga dan benda tersebut telah terjadi meskipun penyerahan obyek yang menjadi jual-beli tersebut belum terpenuhi.

Namun dalam prakteknya bahwa Jual-Beli dapat dilaksanakan dengan syarat tangguh, hal ini sering disebut dengan istilah perikatan bersyarat (*voorwarrdelijke*). Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau terjadi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme

pembayarannya. Hal inilah yang umumnya dalam masyarakat mengenalnya sebagai Perjanjian Jual-Beli tidak Lunas, karena masih adanya hal-hal yang belum terpenuhi. Sedangkan Perjanjian Jual-Beli Lunas dilaksanakan secara tunai dan terang, dimana tidak terdapat lagi syarat yang belum terpenuhi untuk melaksanakan Jual-Beli dan pembayaran serta penyerahan barang tersebut dilaksanakan pada hari itu juga.

Bentuk atas perjanjian tersebut memiliki pembuktian sempurna yakni disebut dengan Akta autentik. Akta Autentik merupakan Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang bentuk dan tata caranya telah ditetapkan dalam undang-undang.

Keberadaan Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang atau berdasarkan undang-undang lainnya. Lembaga Notaris sendiri masuk ke Indonesia pada permulaan abad 17 dengan beradanya *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia.³ Pada masa itu untuk keperluan penduduk dan para pedagang di Jakarta memerlukan pihak untuk melayani semua kegiatan surat menyurat. Berawal dari kepentingan tersebut muncullah istilah *Notarium Publicium* yang pada tanggal 27 Agustus 1960 yang terus berlanjut hingga Indonesia merdeka dan sampai pada saat ini. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga eksekutif, legislatif, ataupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan Negara

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia tfsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notari* ,(Bandung : Refika Aditama,2008), Hal. 3

tersebut maka Notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya..⁴

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah mulai diakui keberadaannya berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 serta perkumpulan organisasi bagi para PPAT berdiri sejak tanggal 24 September 1987 diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 1 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89.12⁵

Namun, hal ini akan menjadi riskan jika kita melihat hierarki peraturan yang mengatur mengenai keberadaan dan wewenang kedua pejabat negara ini. Keberadaan Notaris ditegaskan dalam suatu Undang-Undang yang di dalamnya. Notaris sendiri masuk ke Indonesia pada permulaan abad 17 dengan beradanya *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia.

Pada masa itu untuk keperluan penduduk dan para pedagang di Jakarta memerlukan pihak untuk melayani semua kegiatan surat menyurat. Berawal dari kepentingan tersebut muncullah istilah *Notarium Publicium* yang pada tanggal 27 Agustus 1960 yang terus berlanjut hingga Indonesia merdeka dan sampai pada saat ini. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga eksekutif, legislatif, ataupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan Negara

⁴ Ibid. Hal. 4

⁵ Sulhan,dkk, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum*, (Jakarta : Mitra Wacana Media, 2018), Hal. 137.

tersebut maka Notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah mulai diakui keberadaannya berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 serta perkumpulan organisasi bagi para PPAT berdiri sejak tanggal 24 September 1987 diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89. Namun, hal ini akan menjadi riskan jika kita melihat hierarki peraturan yang mengatur mengenai keberadaan dan wewenang kedua pejabat negara ini.

Keberadaan Notaris ditegaskan dalam suatu Undang-Undang yang di dalamnya menyebutkan bahwa seorang Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta di bidang pertanahan. Sedangkan keberadaan PPAT diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang secara hierarki tingkatannya lebih rendah jika dibandingkan dengan UU Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana yang telah dirubah oleh UU Nomor 2 tahun 2014 yang mengatur keberadaan dan wewenang notaris.

Sampai sekarang pun hal ini masih menjadi perdebatan di berbagai kalangan baik pakar hukum maupun Notaris dan/atau PPAT itu sendiri. Jalan tengah yang dapat diambil adalah bahwa Notaris juga dapat memiliki

wewenang di bidang pertanahan sepanjang bukan wewenang yang telah ada pada PPAT. Tugas dan wewenang Notaris penting untuk diuraikan, dengan mengacu pada wewenang yang diberikan secara *atributif* oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (1) UUNJ menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang :

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undangundang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUNJ dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka ada 2 hal yang dapat kita pahami, yaitu :

1. Notaris dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan

alat bukti yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Sedangkan kewenangan khusus Notaris terdapat dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus;
3. Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan bahwa pembuatan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kewenangan Notaris, disamping itu juga PPAT berwenang membuat SKMHT. Apalagi dalam kebiasaan di lapangan

setelah seorang menjadi PPAT, jabatan Notaris juga sudah dijabatnya. Dengan demikian atas dasar keyakinan PPAT sebagai pejabat yang akan mengirim Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah serta surat lainnya (seperti Sertifikat hak milik, warkah, persil dll) sudah lengkap, maka tidak ada keraguan lagi bagi Notaris sekaligus sebagai PPAT untuk mengeluarkan *cover note*, agar dengan kepercayaan dari Notaris dan debitor pemberi hak tanggungan Bank sudah dapat mencairkan kredit. Dalam praktiknya juga sering terjadi konflik (*chaos*) tugas dan kewenangan antara PPAT dan Notaris apalagi kewenangan Notaris dikuatkan dengan Undang-undang Nomor 40 Tahun 2003 sedangkan PPAT hanya dikuatkan dengan Peraturan Pemerintah (disingkat PP) Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (disingkat PJPPAT). Dalam pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN ditegaskan Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan Akta pertanahan. Ada tiga penafsiran pasal tersebut yaitu

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang Notaris.
2. Bidang pertanahan menjadi wewenang Notaris.
3. Tetap tidak ada pengambil alihan dari PPAT atau pengembalian wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Perbedaan Notaris dan PPAT dari segi dasar hukum yakni Dasar hukum profesi Notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 2

tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dasar pengangkatan sebagai Notaris melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang *Pengangkatan Notaris*. Pengangkatan dan pemberhentian jabatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dan sebelum memegang jabatan dan harus disumpah di hadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 bulan setelah pengangkatan.

Berbeda dengan Notaris, dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang *Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya*. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT diantaranya UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006.16 Perbedaan Notaris dan PPAT dari kode etiknya setelah pengangkatan, berdasarkan Pasal 4 ayat 2 UUIJN notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah notaris yang isinya harus menjaga sikap, tingkah laku dan akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris. Amanah yaitu merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan. Dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun. Menurut Pasal 83

Ayat 1, Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Organisasi Notaris. Organisasi yang dimaksud tercantum dalam Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan, yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kode Etik Notaris yang berlaku berdasarkan Keputusan Kongres Luar Biasa INI tanggal 27 Januari 2005 di Bandung. Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris menyebutkan “Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.”

Sedangkan, Kode Etik PPAT ada dalam peraturan lebih lanjut yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang berwenang mengangkat dan memberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya jika melanggar kode etik profesi adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT dan/atau PPAT Sementara dan ditetapkan oleh Kepala BPN yang berlaku secara nasional (Pasal 69 Perka BPN 1/2006). Organisasi PPAT

yang dimaksud saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku saat ini yaitu hasil keputusan Kongres IV IPPAT 31 Agustus – 1 September 2007. Pasal 1 angka 2 Kode Etik Profesi PPAT menyebutkan Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.¹⁷ Yang berwenang melakukan pengawasan dan penindakan kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat.

Pada dasarnya notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat [1] huruf d UUJN). Dalam penjelasan pasal ini, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Dalam kewenangannya untuk membuat akta autentik sebagai contoh akta jual-beli seorang Notaris harus mampu untuk memformulasikan keinginan para pihak serta tetap berdasarkan pada peraturan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan sengketa atau permasalahan dikemudian hari terjadi, misalkan terjadinya permasalahan terkait dengan jual-beli sebidang tanah antara penjual dan pembeli.

Pada proses awal terjadinya jual beli atas suatu bidang tanah dan telah adanya kesepakatan, maka untuk proses peralihan hak maka para pihak melimpahkan kepada PPAT untuk pembuatan akta jual-beli dan selanjutnya dijadikan kelengkapan pembuatan sertifikat tanah. Namun ternyata PPAT bilamana tidak teliti terhadap kewajiban si pembeli maka notaris membuat akta jual-beli. Maka yang yang terjadi adalah setelah akta terbuat namun pada kenyataannya pelunasan belum juga dilakukan, maka inilah yang menjadi perhatian bahwa ketelitian pihak PPAT.

Berdasarkan uraian singkat mengenai kasus yang mungkin terjadi di masyarakat maka disusunlah suatu karya tulis ilmiah untuk dapat dipergunakan dalam menganalisa permasalahan tersebut sehingga nantinya dapat menyumbangkan suatu ide/pemikiran hukum yang berguna dan dapat diterapkan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan peralihan hak atas tanah dalam Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan PPAT?
2. Bagaimana kedudukan Akta Jual-Beli yang pembayarannya belum lunas?
3. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli yang pembayarannya belum lunas?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pengaturan Terjadinya Peralihan Hak dalam Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan PPAT;
2. Untuk mengetahui kedudukan Akte Jual-Beli yang pembayarannya belum lunas;
3. Untuk mengetahui Bentuk tanggung jawab PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli yang pembayarannya belum lunas.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis

Secara teoritis diharapkan penulisan tesis ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan terutama mengenai hak penjual dalam pelunasan Jual-Beli apabila telah ada akte notaris jual-beli`

2. Secara praktis

Manfaat penelitian yang bersifat praktis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan masukan bagi kalangan akademisi, praktisi maupun masyarakat umumnya serta dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian dibidang yang sama.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis. Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.⁶ Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan/pegangan teoritis.⁷

Seiring dengan perkembangan masyarakat hukum yang sifatnya dinamis mengalami perkembangan dengan perubahan dan perkembangan. Dalam hubungannya dengan perkembangan tersebut maka timbul teori-teori yang baru. Suatu teori juga mungkin memberikan pengarahannya pada

⁶ JJJ. M. Wuisma dengan penyunting M. Hisyam, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial (Jilid I), (Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996), Hal. 203

⁷ M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hal. 80.

aktivitas penelitian yang dijalankan dan memberikan taraf pemahaman tertentu.⁸

Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu terjadi.⁹ Jadi teori adalah seperangkat preposisi yang berisi konsep abstrak atau konsep yang sudah didefinisikan dan saling berhubungan antar variabel sehingga menghasilkan pandangan sistematis dari fenomena yang digambarkan oleh suatu variabel dan variabel lainnya dan menjelaskan bagaimana hubungan antar variabel tersebut.¹⁰

Sedangkan fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistematiskan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.¹¹

Teori-teori hukum yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang muncul ini menggunakan beberapa Teori yaitu Teori Perlindungan Hukum, Teori Kepastian Hukum, dan Teori Keadilan. Teori berasal dari

⁸⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif , Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), Hal 6.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*,. (Jakarta : UI Press,, 1986), Hal. 122.

¹⁰ Maria S. W. Sumardjono, *Pembuatan Usulan Penelitian*, (Yogyakarta : Gramedia, 1989), Hal 12-13, bandingkan dengan Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : PT. Gramedia,, 1989), Hal.19.

¹¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hal. 80.

kata teoritik, dapat didefinisikan adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai tiga fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*), dan pengendalian (*control*) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.¹² Fungsi teori hukum dalam permasalahan ini digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu, orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum.

a. Teori Keadilan

Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara. Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teorikeadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan

¹² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 134

“*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹³

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.¹⁶ Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan.

b. Teori Perlindungan Hukum.

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan yang sejak lahir memiliki hak-hak dasar yaitu hak untuk hidup, hak untuk dilindungi, hak untuk bebas dan hak-hak lainnya. Jadi, pada dasarnya setiap manusia memiliki hak untuk dilindungi termasuk dalam kehidupan bernegara, dengan kata lain, setiap warganegara akan mendapat perlindungan dari negara. Hukum merupakan sarana untuk mewujudkannya sehingga muncul teori perlindungan hukum. Ini adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta hak-hak asasi manusia berdasarkan ketentuan hukum oleh aparatur Negara, dengan begitu, perlindungan hukum merupakan hak mutlak bagi setiap warga

¹³J. Van Apeldoorn, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita cetakan 26, Jakarta, hlm. 11-12

negara dan merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah, mengingat Indonesia yang dikenal sebagai negara hukum.¹⁴

Pengertian teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon, menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat berupa tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Bersifat preventif artinya pemerintah lebih bersikap hati-hati dalam pengambilan dan pembuatan keputusan karena masih dalam bentuk tindakan pencegahan. Sedangkan bersifat represif artinya pemerintah harus lebih bersikap tegas dalam pengambilan dan pembuatan keputusan atas pelanggaran yang telah terjadi.

c. Teori Kepastian Hukum.

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang

¹⁴ *Loc, cit.*

satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.¹⁵

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶ Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada, Media Group, Jakarta, 2008, hlm 158.

¹⁶ *Loc, cit.*

yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁷

Di dalam uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum yang dijelaskan kepada masyarakat, harus mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Oleh karena itu, di dalam menjawab rumusan permasalahan yang ada dalam penulisan ini maka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan ini menggunakan teori kepastian hukum.

2. Kerangka Konseptual

a. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya

¹⁷ Uterecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Kemudian berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.¹⁸

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian

¹⁸ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 86.

yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.¹⁹

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

b. Pengertian Pejabat Pembuat akta Tanah

Hubungan antara Jabatan dengan Pejabat, bagaikan 2 sisi mata uang, pada satu sisi bahwa Jabatan bersifat tetap (lingkungan

¹⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.149

pekerjaan tetap), dan pada sisi yang kedua bahwa Jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan Jabatan disebut Pejabat atau Pejabat adalah yang menjalankan hak dan kewajiban Jabatan. Jadi segala tindakan yang dilakukan oleh Pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari Jabatan.²⁰

Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.²¹ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²²

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan 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

²⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 18

²¹ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI, Nomor 844, IV, Januari 2007, hal. 11

²² Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hlm. 436.

negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.

c. Pengertian Tanggung Jawab

1) Pengertian Tanggung Jawab

Istilah tanggungjawab pasti sudah tidak asing lagi di telinga Anda. Tanggungjawab secara mudah diartikan sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Sedangkan definisi tanggung jawab secara harafiah dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikapnya oleh pihak lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.²³

Rasa tanggungjawab muncul karena manusia menyadari akibat baik dan buruk perbuatannya. Selain itu ia menyadari pihak lain akan membutuhkan pengorbanannya. Rasa tanggungjawab juga muncul karena ada rasa peduli dan merasa diri harus terlibat dalam menyelesaikan masalah orang lain.

²³<https://pelayananpublik.id/2019/08/13/pengertian-tanggung-jawab-tujuan-jenis-dan-contohnya/>, *Pengertian Tanggung Jawab*, Diunduh pada 12 Maret 2020.

Adapun pengertian tanggungjawab menurut ahli adalah sebagai berikut:²⁴

1. Friedrich August von Hayek

Istilah tanggungjawab pribadi atau tanggungjawab sendiri sebenarnya “mubadzir”. Suatu masyarakat yang tidak mengakui bahwa setiap individu mempunyai nilainya sendiri yang berhak diikutinya tidak mampu menghargai martabat individu tersebut dan tidak mampu mengenali hakikat kebebasan.

2. George Bernard Shaw

Shaw mengatakan orang yang dapat bertanggungjawab terhadap tindakannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya hanyalah orang yang mengambil keputusan dan bertindak tanpa tekanan dari pihak manapun atau secara bebas.

3. Carl Horber

Horber berpendapat orang yang terlibat dalam organisasi-organisasi seperti ini adalah mereka yang melaksanakan tanggungjawab pribadi untuk diri sendiri dan orang lain. Semboyan umum semua birokrat adalah perlindungan sebagai ganti tanggung jawab.

²⁴ *Loc, cit.*

2) Manfaat Tanggungjawab

Sifat bertanggungjawab yang Anda miliki tentu akan bermanfaat bagi diri Anda secara pribadi. Sifat bertanggungjawab juga akan mengangkat derajat Anda sebagai manusia. Meski Anda melakukan kesalahan, akui dan bertanggungjawablah. Ini jauh lebih baik daripada Anda harus lari dari kesalahan bagaikan seorang pengecut jalanan. Adapun manfaat dari sikap bertanggungjawab adalah:²⁵

a) Dihargai Orang Lain

Orang yang memiliki sifat tanggung jawab yang baik pada umumnya akan lebih dihargai oleh orang lain. Karena sifat tersebut membuatnya menjadi orang yang bisa diandalkan dan dapat dipercayai untuk mengemban sesuatu.

b) Jarang Melakukan Kesalahan

Orang yang memiliki sifat tanggung jawab yang baik biasanya juga tidak mudah untuk melakukan kesalahan. Karena ia sangat berhati-hati akan tugas yang ia kerjakan. Dan ia juga sangat teliti untuk memeriksa apakah pekerjaannya terselesaikan dengan benar atau tidak.

²⁵ *Loc, cit.*

c) Dapat Dipercaya

Orang yang memiliki sifat tanggung jawab yang baik juga lebih banyak dipercaya oleh orang lain. Kepercayaan itu pun didapat dari hasil kerja yang sudah dikerjakan oleh seseorang tersebut sebelumnya. Maka dari itu biasanya orang yang memiliki sifat tanggung jawab lebih banyak mendapatkan kepercayaan dari masyarakat, organisasi maupun tempat ia bekerja.

d) Mendorong Kesuksesan

Kinerja Anda akan selalu mendapat pujian karena tidak asal-asalan. Anda juga tidak pernah lari dari masalah sehingga pekerjaan Anda selalu selesai.

F. Metode Penelitian

Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menentukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Kata metode berasal dari bahasa Yunani yaitu “*methods*” yang berarti cara atau jalan sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.

Penelitian Hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari beberapa gejala hukum tertentu dengan jelas

menganalisisnya. Langkah-langkah penelitian mencakup apa yang diteliti, bagaimana penelitian dilakukan serta untuk apa hasil penelitian digunakan :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis Penelitian dalam tesis ini adalah deskriptif analitis . Penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan yang bersifat kualitatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan. Penelitian dengan metode yuridis normatif ialah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Dalam penelitian Yuridis Normatif yang dipergunakan adalah merujuk pada sumber bahan hukum, yakni penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam berbagai perangkat hukum.²⁶

2. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam tesis ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari peneliti pendahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya. Data sekunder penelitian yang digunakan terdiri dari :

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal.63

- a. Bahan Hukum Primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan Hukum yang terdapat pada berbagai perangkat hukum atau peraturan perundang- undangan, yaitu:
- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
 - 3) Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
 - 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
- b. Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah. Bahan sekunder diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal, pendapat sarjana, dan hasil-hasil penelitian.
- c. Bahan Hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah tahap yang penting dalam melakukan penelitian. Alat pengumpul data (instrumen) menentukan kualitas data dan kualitas data menentukan kualitas penelitian, karena itu alat pengumpul data harus mendapatkan perhatian yang cermat. Agar data penelitian memiliki kualitas yang cukup tinggi, alat pengumpul datanya harus dapat mengukur secara cermat, harus dapat mengukur yang hendak diukur, dan harus dapat memberikan kesesuaian hasil pada pengulangan pengukuran. Maka dalam rangka memperoleh data yang tepat maka digunakan teknik pengumpulan dengan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan meneliti sumber bacaan yang berhubungan dengan topic dalam skripsi ini: Buku-buku Hukum, Majalah Hukum, Artikel-artikel, Pendapat para sarjana, dan Bahan - bahan lainnya. Sementara untuk alat pengumpul data yakni menggunakan Studi dokumen yakni dengan meneliti dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian yakni berupa putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkrah*) dan Pedoman wawancara (*interview guide*). Informan yang akan diwawancarai dalam penelitian ini adalah PPAT, BPN, Notaris, dan Kalangan Akademisi.

4. Analisis Data

Analisis data dapat diartikan sebagai proses menganalisa, memanfaatkan data yang telah terkumpul untuk digunakan dalam pemecahan masalah penelitian. Dalam proses pengolahan, analisis dan pemanfaatan data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu prosedur penelitian

yang menghasilkan data yang analitis deskriptif yang bersumber dari tulisan atau pendapat dan tingkah laku yang diobservasi dari manusia. Sebelum dilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan baik secara studi dokumen maupun wawancara. Setelah itu secara keseluruhan data tersebut akan dianalisis dan disistematiskan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Selanjutnya metode penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yakni berpikir dari hal yang umum menuju kepada hal yang khusus atau spesifik dengan menggunakan perangkat normatif sehingga dapat memberikan jawaban yang jelas atau permasalahan dan tujuan penelitian. Dengan demikian kegiatan analisis ini diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

- Bab 1 Pendahuluan yang membahas latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori dan Konsepsi, Metode Penelitian dan Sistematika penulisan
- Bab 2 Tinjauan pustaka yang membahas pengaturan peralihan hak atas tanah dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, pembahasan ini menguraikan tentang PPAT, klausula peralihan

hak atas tanah, pengaturan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli dalam akta PPAT.

Bab 3 Membahas tentang kedudukan Akta Jual-beli Yang Pembayarannya belum lunas dengan menguraikan Jenis-jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jenis-jenis perjanjian peralihan hak atas tanah. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian Jual-beli tanah dan Kedudukan akta jual-beli yang pembayarannya belum Lunas. Kemudian membahas tentang tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual-Beli yang pembayarannya belum lunas dengan menjelaskan bentuk Pelaksanaan jual-beli tanah yang dibuat oleh notaris-PPAT. Serta bentuk tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas Pembuatan Akta jual-beli yang belum lunas.

Bab 4 Akan menyimpulkan hasil penelitian ini berupa adanya kesimpulan dan saran dari penulis.