

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Akta Notaris disebut sebagai akta otentik, yang memiliki arti ialah kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap¹. Otentik merupakan sebuah kata mengandung makna dengan pembuktian yang sempurna. Notaris merupakan sebuah jabatan yang mulia, memiliki harkat dan martabat yang artinya seorang Notaris harus memiliki sikap adil dan netral. Notaris adalah pejabat umum yang independent (mandiri) berhak mengatur, menentukan kantor, baik berupa letak maupun bentuk gedung dan karyawan dari jumlah maupun gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga lain². Oleh karena itu masyarakat sangat memerlukan kehadiran Notaris, begitu sebaliknya Notaris yang melayani masyarakat umum dalam hal pembuatan akta.

Pembuatan akta Notaris memerlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh para penghadap, yang diatur dalam UU Jabatan Notaris Pasal 39 berbunyi :

(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah ;
- dan

¹ Habib, Adjie, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama: Surabaya, 2010, hlm : 6

² A.A.Andi Prajitno, Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia Sesuai UUJN Nomor 2 Tahun 2014, Cetakan ke 6, Perwira Media Nusantara, Surabaya, hlm : 34

b. cakap melakukan perbuatan hukum.

(2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

(3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Sebagai pejabat umum, dalam istilah Belanda, Notaris disebutkan sebagai *Openbare Ambtenaren*. Ketentuan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik atau disebutkan bahwa Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum³. Kewajiban Notaris untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik salah satu tugas dan tanggung jawab yang harus diselesaikan untuk memecahkan suatu persoalan untuk mendapatkan solusi bagi

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2014, hlm. 14.

para pihak yang membuat kesepakatan. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), pada penjelasannya dapat ditemukan syarat sahnya sebuah perjanjian secara umum yang dapat diketahui sebagai berikut :

1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak ;
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan ;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Praktikanya Perjanjian Perikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) tanah dan bangunan sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan salah satu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh Notaris kepada para pihak agar mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum bagi mereka yang membuat kesepakatan. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak atau netral dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat PPJB akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.

PPJB merupakan suatu perjanjian timbal balik antara para pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian timbal balik merupakan suatu perjanjian dimana para pihak memikul kewajiban mereka masing-masing yang harus dipenuhi.

Kewajiban mana yang harus dipenuhi antara pihak penjual dan pihak pembeli. Penelitian dalam penulisan tesis ini membahas tentang Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 127 B.

Proses PPJB pada umumnya dilakukan karena para pihak telah memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing sehingga pihak pembeli membawa PPJB lunas kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) untuk dilakukan pencatatan pendaftaran balik nama di kantor pertanahan setempat. Pasal 127 B ayat (1) menjelaskan tentang Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan pendaftaran perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.

Akta perjanjian sewa merupakan akta otentik, berarti memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Perjanjian sewa dilakukan oleh pihak pemilik dan pihak penyewa yang mana mereka menuangkan perjanjian tersebut dengan akta Notaris. Klausula yang terdapat dalam akta perjanjian sewa merupakan hasil kesepakatan para pihak dengan syarat-syarat yang memenuhi kriteria dalam sewa, artinya pihak pemilik dan pihak penyewa tidak dirugikan. Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 127 ayat (3) menyebutkan bahwa :

Pencatatan pendaftaran dimaksud pada ayat (1) dilakukan atas permohonan Pihak yang berkepentingan dengan ketentuan :

- a. menyampaikan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah dan identitas para pihak ke Kantor Pertanahan; dan ;
- b. membawa asli Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan untuk dicatat.

Pencatatan pendaftaran sebagaimana dimaksud ialah dilakukan pencatatan pendaftaran dilakukan dikantor pertanahan. Lahirnya PPJB akibat bertemunya penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*), mengakibatkan para pihak, penjual dan pembeli, satu dengan yang lain sudah menjadi saling terikat, sehingga tidak diperkenankan untuk ingkar dari apa yang sudah disetujui. Andaikata dalam tahap ini ada yang ingkar, sedangkan pihak lain tidak rela, gugatpun dapat diajukan oleh yang bersangkutan ke pengadilan sesuai prosedur.⁴

Jika bentuknya adalah PPJB belum terbayar lunas, maka di dalamnya tidak ada Kuasa Untuk Menjual, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran dalam hal pembelian tanah dan bangunan telah lunas pembayarannya dan dibuatkan PPJB lunas, maka di dalamnya memuat juga dengan Kuasa Untuk Menjual, dimana pihak penjual memberikan kuasa penuh kepada pihak pembeli. Jika semua persyaratan telah terpenuhi untuk proses balik nama, tanpa perlu kehadiran dan pihak penjual telah memberikan Kuasa untuk proses pencatatan pendaftaran balik nama sertipikat ke atas nama pembeli dikantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) melalui PPAT.

PPAT memiliki fungsi dan tugas yang sama dengan Notaris, fungsi dan tugas PPAT ialah menghasilkan akta-akta yang mempunyai akibat hukum sama

⁴ Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., MS., Perjanjian Jual Beli, Surabaya : Refika Aditama, 2016, hlm. 34

dimatahukum yaitu kepastian hukum. PPAT dalam pekerjaannya harus bekerja secara profesional, handal, memahami, mengerti dan menguasai hukum serta perundang-undangan dengan baik dan benar, khususnya tentang hukum pertanahan yang berlaku di Negara Indonesia saat ini.

Hukum pertanahan melekat dengan kehidupan manusia terlebih pada jaman modern yang menghadapi era globalisasi. Maka yang harus diketahui dan dipelajari adalah sejarah hukum pertanahan tertulis (*formal*) yang pernah diberlakukan di bumi Nusantara ini⁵. Oleh karena itu PPAT juga sangat bermanfaat untuk masyarakat di Indonesia, khususnya untuk pencatatan pendaftaran balik nama sertifikat atau akta jual beli, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akta pembebanan hak tanggungan, akta hibah, dan akta pembagian hak bersama. Selain untuk pencatatan pendaftaran, UUPA juga memiliki tujuan sebagaimana yang tercantum dalam Nomor 5 Tahun 1960, penjelasan umum untuk angka 1 yaitu :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dari keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan (*unifikasi*) dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

⁵ A.A. Andi Prajitno, Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT Edisi Revisi Ke 3, Surabaya, Perwira Media Nusantara, 2016, hlm : 9.

PPAT merupakan pejabat yang ditunjuk menurut Surat Keputusan Pemerintah, yang sekarang ini dikeluarkan oleh BPN untuk mewakili tugas Negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan Negara terkait dengan penerbitan pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran aset (kekayaan) Negara, berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) dalam bidang hukum perdata dengan obyek tanah sebagaimana yang tercantum pada UUPA. Peranan penting PPAT hakikatnya ialah kewenangannya untuk membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu terutama hal pencatatan pendaftaran balik nama.

Jabatan PPAT merupakan jabatan secara nyata (*de facto*) dan menurut hukum (*de jure*), menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan jabatan strategis dan merupakan ujung tombak pemerintah, namun jabatan profesi ini sampai sekarang tidak diatur dalam Undang-Undang organik. Hukum memiliki fungsinya dengan baik jika memenuhi ketiga unsur kekuatan hukum yang berlaku yaitu yuridis, sosiologis dan filosofis. Seorang PPAT harus bersikap profesional karena cenderung bermasalah sebab ketelitian dan pengetahuan tentang hukum, khususnya hukum perdata. PPAT harus bertindak atau berkacamata luas untuk menentukan kebutuhan kliennya agar dapat dituangkan dalam akta PPAT atau tidak, artinya seorang PPAT dapat menilai dengan tepat, dapat diterima atau ditolak pembuatan akta tersebut dengan melihat, meneliti serta menilai subyek hukum, obyek hukum maupun data pendukungnya.

PPAT merupakan jabatan kepercayaan yang mengesahkan perbuatan hukum dengan cara mengisi blangko-blangko yang telah tersedia sesuai dengan

fungsinya masing-masing. Secara nyata, tugas utama PPAT adalah mengesahkan perbuatan hukum kedalam akta-akta PPAT tentang peralihan hak, pembebanan hak atas tanah dan bangunan, pemberian kuasa pembebanan yang disyaratkan oleh Undang-Undang. PPAT bekerja sesuai dengan wilayah jabatan tempat kedudukan seorang PPAT berada dan tidak diperkenankan bertugas atau bekerja diluar wilayah jabatan kewenangan PPAT berada. Tugas dan fungsi PPAT merupakan sebagian tugas dan fungsi Notaris, artinya bahwa tugas dan kewenangan PPAT dapat dijalankan oleh Notaris dengan bentuk akta yang diatur oleh UU Jabatan Notaris.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang terdapat dalam Usulan Penulisan Tesis ini adalah :

1. Apakah akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor Pertanahan ?
2. Apa *ratiolegis* hak sewa atas tanah yang dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan ?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dan menjelaskan kepastian hukum terhadap PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan dan *ratiolegis* akta perjanjian sewa dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian pasti akan mendatangkan manfaat bagi penulis maupun pembaca serta masyarakat luas. Setiap penelitian hukum pada hakikatnya bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum (*legal problems solving*) yang sedang terjadi sekarang ini. Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan membuahkan hasil yang terbaik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Manfaat Teoritis :

Manfaat teoritis yaitu memberi manfaat penelitian bagi pengembangan ilmu. Sehingga penulis dapat mengembangkan ilmu yang diteliti dari segi teoritis. Memberikan fungsi penjelasan secara teori sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang digunakan oleh penulis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam bentuk karya ilmiah dan dapat menambah *literature* dan bahan kepustakaan untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta secara khusus di bidang hukum kenotariatan.

2. Manfaat Praktis :

Secara praktis, mendapat gambaran secara jelas dan dapat memperkaya bagi penulis maupun pembaca serta masyarakat luas mengenai akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor Pertanahan dan rasio legis akta perjanjian sewa dapat didaftarkan dikantor Pertanahan yang terkait dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021.

1.4. Orisinalitas Penelitian

Bahwa orisinalitas penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun pokok permasalahan yang berbeda. Berdasarkan penelusuran informasi tentang orisinalitas penelitian, sepanjang pengetahuan penulis belum ditemui suatu karya ilmiah yang sesuai dengan judul yang akan diteliti, akan tetapi penelitian yang relatif dan menyerupai judul tesis memang ada untuk memetakan penelitian atau pemikiran yang sudah ada, literatur yang berkaitan dengan penyusunan usulan penelitian tesis ini, adalah Tesis yang berjudul Kewenangan Notaris Terhadap Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Sebagai Tindak Lanjut Proses Balik Nama Sertipikat Terkait Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021.

Oleh karena itu, untuk mengetahui sub-kajian yang sudah ataupun belum diteliti pada penelitian sebelumnya, maka perlu adanya upaya komparasi (perbandingan), apakah terdapat unsur-unsur perbedaan ataupun persamaan dengan konteks penelitian ini, di antara hasil penelitian terdahulu yang menurut peneliti terdapat kemiripan, yaitu :

1. Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi Di PT. Bank National Nobu, Tbk)” oleh Melda Nehemia Sitinjak, Mahasiswa Kenotariatan Universitas Sumatera Utara., dengan rumusan masalah yang dibahas :

- a. Bagaimana tanggung jawab PT. Internusa Jaya Semesta selaku developer dalam PPJB unit apartemen jika terjadi wanprestasi ?
- b. Bagaimana keabsahan PPJB sebagai agunan dalam perjanjian kredit investasi PT. Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC Multifinance?
- c. Bagaimana akibat dan perlindungan hukum terhadap PT. Bank Nationalnobu Tbk jika developer tidak dapat melanjutkan pembangunan apartemen karena keadaan memaksa (force majeure) pasca penandatanganan kredit ?

Hasil penelitian menemukan bahwa :

- 1) Pembeli berhak mengajukan klaim (tuntutan) atas kekurangan fisik unit sebanyak 1 (satu) kali dan PT. Internusa Jaya Semesta selaku developer bertanggung jawab memperbaiki kekurangan tersebut. Klaim kedua atas kekurangan unit apartemen tidak akan dilayani oleh PT. Internusa Jaya Semesta. PT. Internusa Jaya Semesta hanya akan menanggapi klaim kedua jika klaim tersebut merupakan tanggapan pembeli terhadap hasil perbaikan kekurangan yang ada pada unit apartemen pada klaim pertama ;
- 2) Pengikatan agunan berupa unit apartemen berdasarkan PPJB dalam Perjanjian Kredit Investasi antara PT. Bank Nationalnobu Tbk dengan PT. ITC Multifinance tidak sah, karena pengikatannya tidak sesuai ketentuan Pasal 44 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

dan Pasal 27 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

3) Perlindungan hukum akibat ketidaksesuaian pengikatan jaminan sesuai Undang-Undang terkait masih dapat diperoleh PT. Bank Nationalnobu Tbk dari ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit, di mana kreditor berhak meminta agar agunan diperbaharui dan debitur wajib menyetujui untuk 15 menyerahkan agunan tambahan sebagaimana ditentukan oleh kreditor dan/atau memperbaharui agunan tersebut, menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan.

2. Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit” oleh Siti Fatima S. Lamadilao, Magister Hukum, Universitas Tadulako. Masalah yang dibahas adalah :

- a. Bagaimanakah proses pembuatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit ?
- b. Bagaimanakah upaya hukum yang dilakukan oleh kreditor apabila debitur wanprestasi ?

Hasil penelitian menemukan bahwa :

1) Proses Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit :

Pengajuan atau permohonan dari konsumen, Konsumen memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan, Penandatanganan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah atas rumah berikut tanah antara pengembang dengan konsumen, Penandatanganan perjanjian kredit

dan akta lainnya antara bank dengan konsumen. Setelah penandatanganan perjanjian kredit, lazimnya, pengembang masih memberikan jaminan kelayakan konstruksi selama 90 hari sejak akad kredit. Setelah akad kredit, konsumen akan menerima dokumen KPR. Akhir dari suatu proses aplikasi KPR adalah penandatanganan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah dan 16 perjanjian kredit, di mana telah resmi menjadi pemilik rumah yang sah menurut hukum ;

2) Upaya Hukum yang dilakukan pihak Bank apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yaitu melakukan somasi/teguran untuk mengingatkan debitur terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian. Somasi umumnya diajukan tiga kali, apabila somasi itu tidak diindahkannya maka kreditor berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilan lah yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak. Jika debitur terbukti melakukan wanprestasi maka debitur harus menerima akibat hukum dari wanprestasinya.

Berdasarkan temuan dari kedua peneliti tersebut di atas yakni Melda Nahemia dan Siti Fatima S. Lamadilao dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang menjadi fokus penelitian dalam tesis ini berbeda dengan permasalahan yang pernah diteliti dengan kedua peneliti tersebut. Penelitian yang disusun oleh peneliti, objek kajian difokuskan pada PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama dan rasio legis akta perjanjian sewa dapat

didaftarkan pada kantor Pertanahan terkait dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum merupakan suatu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Kepastian hukum berarti bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 hal yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Teori Kepastian Hukum menyatakan bahwa hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang. Hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan).

Kepastian hukum dalam penelitian ini yang berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan

hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa Kuasa Menjual tidak serta merta dilakukan jika pembayaran belum dilakukan dengan lunas, karena jika salah satu pihak meninggal dunia, maka perlindungan hukum apa yang diberikan. Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang.

Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta otentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang biasa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.

Dengan adanya teori kepastian hukum dalam pembuatan akta, diharapkan dapat memenuhi jaminan bagi para penghadap maupun notaris itu sendiri dan dapat mengetahui apa yang boleh di lakukan dan tidak boleh dilakukan serta memahami tentang apa yang merupakan hak dan kewajiban. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak-pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian,

bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dengan akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor Pertanahan.

1.5.2. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang kedua adalah teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif, maupun represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana konsep hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Perlindungan hukum yang diberikan kepada Notaris jika suatu akta perjanjian sewa dicatatkan pendaftaran di kantor Pertanahan, yang selayaknya perjanjian sewa hanya bersifat kesepakatan sesuai dengan masa sewa yang berlaku.

Teori perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat, pada dasarnya perlindungan hukum merupakan kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan

Pengertian hukum menurut Kamus besar Bahasa Indonesia adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, Undang-Undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan). Hukum adalah perangkat asas dan

kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antar manusia dalam masyarakat, baik yang merupakan kekerabatan, kampong atau desa, atau suatu Negara.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.⁶

Pengertian perlindungan hukum menurut para ahli adalah sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Rahardjo, “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut”⁷.
2. Menurut Setiono, “perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenangwenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia”⁸.
3. Menurut Muchsin, “perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam

⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25

⁷ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121

⁸ Soetiono, *Rule Of Law*, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3

menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia”⁹.

4. Menurut Hetty Hasanah, “perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum”¹⁰.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya
2. Jaminan kepastian hukum
3. Berkaitan dengan hak-hak warga Negara
4. Adanya sanksi hukuman.²³

Secara umum dapat dijelaskan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan melindungi atau memberikan pertolongan dalam bidang hukum. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.¹¹

⁹ Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14

¹⁰ Hetty Hasanah, *Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia*, <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3>.

¹¹ Benedhicta Desca Prita Octalina, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Eksploitasi Ekonomi*, <http://e-journal.uajy.ac.id/7178/1/JURNAL.pdf>,

Dalam rangka perlindungan hukum, keberadaan asas-asas hukum umum pemerintahan yang layak memiliki peranan penting yang dapat memberikan kewenangan kepada masyarakat. Di satu sisi, pemberian kewenangan legislasi kepada pemerintah untuk kepentingan administrasi ini cukup bermanfaat terutama untuk relaksasi dari kekakuan dan *fridigitas* Undang-Undang, namun di sisi lain pemberian kewenangan ini dapat menjadi peluang terjadinya pelanggaran kehidupan masyarakat oleh pemerintah, dengan bertopang pada peraturan perundang-undangan.

Subyek hukum selaku pemikul hak-hak dan kewajiban-kewajiban (*dedrager van de rechten en plichten*), baik itu manusia (*naturlijke persoon*), badan hukum (*rechtspersoon*), maupun jabatan (*ambt*), dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan (*bekwaam*) atau kewenangan (*bevoegdheid*) yang dimilikinya. Dalam pergaulan di tengah masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum yang muncul sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subyek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*), yakni interaksi antar subyek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antar subyek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang dan adil, dalam arti setiap subyek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya, maka hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut.

Sebuah hukum diciptakan untuk suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyek hukum. Hukum berfungsi

sebagai instrumen perlindungan bagi subyek hukum. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga suatu pelanggaran hukum¹². Pelanggaran hukum terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur dan instrumen perlindungan ini, di samping fungsi lainnya sebagaimana akan disebutkan di bawah, diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara harmonis, seimbang, damai, dan adil.

Tujuan-tujuan hukum itu akan tercapai jika masing-masing subyek hukum mendapatkan hak-haknya secara wajar dan menjalankan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum bagi rakyat merupakan konsep *universal*, dalam arti dianut dan diterapkan oleh setiap negara yang mengedepankan diri sebagai Negara hukum. Masing-masing Negara mempunyai cara dan mekanismenya sendiri tentang bagaimana mewujudkan perlindungan hukum tersebut, dan juga sampai seberapa jauh perlindungan hukum itu diberikan.¹³

Terdapat beberapa alasan yang mendasari mengapa setiap Warga Negara harus mendapat perlindungan hukum dari tindakan pemerintah, antara lain :

¹² Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Suatu Pengantar, Yogyakarta: Liberty, 1996, hlm. 140

¹³ Paulus E. Lotulung, Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum terhadap Pemerintah, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 123

1. Karena dalam berbagai hal warga negara dan badan hukum perdata tergantung pada keputusan-keputusan dan ketetapan-ketetapan pemerintah, seperti kebutuhan terhadap izin yang diperlukan untuk usaha perdagangan, perusahaan atau pertambangan. Oleh karena itu, warga negara dan badan hukum perdata perlu mendapat perlindungan hukum, terutama untuk memperoleh kepastian hukum dan jaminan keamanan, yang merupakan faktor penentu bagi kehidupan dunia usaha.
2. Karena hubungan antara pemerintah dengan warga negara tidak berjalan dalam posisi sejajar. Warga negara merupakan pihak yang lebih lemah dibandingkan dengan pemerintah.
3. Karena berbagai perselisihan warganegara dengan pemerintah itu berkenaan dengan keputusan dan ketetapan, sebagai instrumen pemerintah yang bersifat sepihak dalam melakukan intervensi terhadap kehidupan warga negara.

Di Indonesia perlindungan hukum bagi rakyat akibat tindakan hukum pemerintah ada beberapa kemungkinan, tergantung dari instrumen hukum yang digunakan pemerintah ketika melakukan tindakan hukum. Telah disebutkan bahwa instrumen hukum yang lazim digunakan adalah keputusan dan ketetapan. Tindakan hukum pemerintah yang berupa mengeluarkan keputusan merupakan tindakan pemerintah yang termasuk dalam kategori regeling atau perbuatan pemerintah dalam bidang legislasi. Hal ini dikarenakan, sebagaimana yang telah

disebutkan di depan, bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah itu merupakan peraturan perundang-undangan.

1.5.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian merupakan peristiwa perdata yang menimbulkan hak dan kewajiban oleh para pihak yang membuat kesepakatan dalam perjanjian. Hakikat manusia sebagai makhluk, ditakdirkan akan selalu berusaha menjaga eksistensinya agar lestari. Untuk itu manusia akan selalu berusaha memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya tanpa henti barang sejenak.¹⁴ Sebuah kesepakatan yang telah diperjanjikan antara para pihak bersama, sebagian dibentuk lewat perjanjian kesepakatan dan secara sadar serta mengikat para pihak yang dikehendaki oleh mereka yang menuangkan. Perjanjian sebagai peristiwa perdata yang didalamnya terkandung hak serta kewajiban para pihak.

Notaris selaku pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik membutuhkan fungsi pembuktian, PPJB sangat diperlukan pertolongan dalam pembuktian aktanya, karena dengan akta tersebut maka para pihak telah bersepakat mengadakan suatu perjanjian. PPJB adalah konsep untuk mengikatkan pihak penjual dan pihak pembeli untuk transaksi dalam jual beli tanah dan bangunan. PPJB sendiri memiliki beberapa hal khusus dalam setiap klausula masing-masing akta, jadi tidak setiap PPJB memiliki klausula yang sama.

Proses peralihan hak atas tanah telah memiliki hak keperdataan yang telah terjadi pada saat tandatangan akta PPJB, tetapi untuk syarat pendaftaran ke kantor Pertanahan jika pelunasan pembayaran selesai. Konsep dasar transaksi jual beli

¹⁴ Prof. Dr. Moch. Isaeni, S.H., MS., Perjanjian Jual Beli, Surabaya: Refika Aditama, 2016, hlm. 6

tanah dan bangunan adalah dengan cara terang atau secara tunai. Terang artinya dilakukan secara terbuka, maksudnya adalah objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai artinya dibayar seketika dan sekaligus pada saat penandatanganan akta PPJB, sehingga dalam proses pembayaran lunas maka pihak pembeli bisa mencatatkan pendaftaran balik nama sertipikat dengan akta jual beli yang dibuat dan dilangsungkan dihadapan PPAT. Akta jual beli yang telah dilangsungkan berdasarkan PPJB dan kuasa, maka PPAT dapat melakukan pencatatan pendaftaran ke kantor BPN dengan blangko-blangko yang telah disediakan serta ditandatangani secara lengkap oleh pihak pembeli. PPJB merupakan suatu proses pemindahan hak milik benda dari pihak penjual kepada pihak pembeli dengan cara saling mempertukarkan prestasi mereka.

PPJB merupakan suatu proses tanah dan bangunan tentang beralihnya hak dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. PPJB dilangsungkan dihadapan Notaris yang kemudian jika pembayaran telah lunas, maka PPJB dapat didaftarkan dikantor Pertanahan melalui PPAT bersamaan dengan blangko-blangko yang telah di tandatangani para pihak. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 bahwa PPJB bisa langsung dilakukan pencatatan pendaftarannya di kantor Pertanahan.

1.5.4. Hak Atas Tanah

Teori hukum merefleksikan perjuangan hukum berada diantara tradisi dan kemajuan, stabilitas dan perubahan, kepastian dan keleluasan. Sepanjang objek hukum adalah menciptakan ketertiban, maka penekanannya diletakkan pada

kebutuhan akan stabilitas dan kepastian. Umumnya teori hukum dan para ahli hukum cenderung untuk lebih menaknnya stabilitas daripada perubahan.

Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilikan tanah.

Sertifikat hak atas tanah dalam perspektif konseptual merupakan hak atas tanah. Kekuatannya ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan Data Yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk Daftar, sedangkan Data Fisik dalam Surat Ukur disajikan dalam Peta dan Uraian. Dalam Surat Ukur dicantumkan keadaan, letak, luas, dan batas tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Keputusan TUN) jika memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo.

Undnag-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 1 angka 9-nya (Pasal 1 angka 3 menjadi Pasal 1 angka 9 pada Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) ditegaskan : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sertifikat sebagai bentuk keputusan Tata Usaha Negara akan mempunyai kekuatan hukum dengan tidak mengandung kekurangan-kekurangan/cacat-cacat, baik secara formil maupun maupun secara materiil. Pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagai bentuk Keputusan Tata Usaha Negara harus memperhatikan persyaratan agar keputusan tersebut menjadi sah menurut hukum (*rechstgeldig*) dan memiliki kekuatan hukum (*rechtskracht*). Syarat-syarat yang harus diperhatikan dalam pembuatan keputusan ini mencakup syarat materiil dan syarat formil. Pengertian kekuatan hukum (*rechtskracht*) dalam adminstrasi Negara terutama dihubungkan dengan penetapan adalah sah apabila penetapan tersebut telah memenuhi syarat-syarat formil dan materiil.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara berwenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa ;

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa ; dan
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warganegara Indonesia atau orang asing yang berdomisili dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.

1.5.5. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1 ayat 10 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 pasal 1 ayat 11 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk

pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Selain itu pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi :
 - a. Pembuatan peta daftar pendaftaran ;
 - b. Penetapan batas bidang tanah ;
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;
 - d. Pembuatan daftar tanah, Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1 ayat (16). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran

dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

e. Pembuatan Surat Ukur Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secarasporadic yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

2. Pembuktian hak dan Pembukuannya Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi :

- a. Pembuktian hak baru ;
- b. Pembuktian hak lama ;
- c. Pembukuan hak ;

3. Penerbitan Sertifikat ;

4. Penyajian data fisik dan yuridis ;

5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen dengan terdaftarnya bagian tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya¹⁵ karena hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah ;

¹⁵ 17 Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 99. 18181818http://www.bpn.go.id/Program/LARASITA/Sarana

2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut ;
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan ;
4. Mudah dilaksanakan.

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sebuah rangkaian cara terstruktur atau sistematis yang digunakan oleh peneliti dengan tujuan mendapatkan sumber jawaban yang tepat atas apa yang menjadi permasalahan pada penelitian yang sedang dibahas. Hal ini dapat mengenai tata cara pengumpulan data, pengolahan data maupun analisis data serta penulisan laporan penelitian.

1.6.1. Tipe Penelitian

Metode Penelitian yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan yuridis adalah melihat atau memandang suatu hal yang ada dari aspek atau segi hukum, Jadi, pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan dengan cara pandang dari kaca mata hukum mengenai segala sesuatu yang terjadi dalam masyarakat yang berakibat hukum untuk dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan yang ada. Bahan hukum disusun secara sistematis dan juga dikaji untuk selanjutnya dapat ditarik kesimpulan atas apa yang telah diperoleh.

Untuk penelitian hukum normatif, maka tipe penelitiannya adalah yuridis nomatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penelitian hukum positif. Penelitian hukum ini bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu yang bersifat preskriptif yaitu ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan,

validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Ilmu hukum sebagai ilmu terapan, preskripsi yang diberikan dalam Penelitian hukum harus dapat dan mungkin untuk diterapkan. Preskripsi yang diberikan bukan merupakan sesuatu yang telah diterapkan atau yang sudah ada. Hasil Penelitian hukum bukan asas hukum yang baru atau teori yang baru tapi dapat berupa argumentasi yang baru.

Bahwa dalam penelitian ini digunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya penelitian ini didasarkan pada penelusuran studi pustaka atas seperangkat norma yang telah ada, khususnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021.

Metode penelitian hukum normatif ini juga bisa disebut dengan penelitian hukum doktriner atau penelitian kepustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner karena penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian tersebut sangat erat hubungannya pada perpustakaan dikarenakan hukum normatif ini akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.

1.6.2. Pendekatan Masalah

Bahwa Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis pendekatan, antara lain :

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan dengan meneliti Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata yang terkait dengan permasalahan mengenai akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor Pertanahan dan rasio legis akta perjanjian sewa yang dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan sedangkan pada faktanya PPJB hanya sebagai peralihan hak dan bukan untuk sebagai pencatatan pendaftaran dikantor BPN.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah jenis pendekatan secara penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan melihat dari aspek konsep hukum yang dilatarbelakangi atau bahkan dapat dilihat dari nilai yang terkandung dalam norma. Sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan yang telah sesuai dengan ruhnyanya.

Pendekatan ini beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang pada ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan dan doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) adalah suatu cara untuk memperoleh data yang bersifat teoritis terhadap bahan-bahan kepustakaan berupa

buku-buku atau bahan lainnya yang berhubungan dengan skripsi yang ditulis sehingga diperoleh data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang dapat berupa :

1.6.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang berupa ketentuan mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Jabatan Notaris Tahun 2004, Undang-Undang Pokok Agraria 1960, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan terhadap hukum primer, yang dapat berupa buku-buku, artikel di media massa, karya ilmiah, penelitian hukum, jurnal dan lain sebagainya ;

1.6.4. Prosedur Pengumpulan Dan Pengelolaan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah studi kepustakaan, yaitu dengan cara pengumpulan data yang relevan dan dilanjutkan dengan melalui membaca, mempelajari, mengkaji, serta menganalisis bahan-bahan dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal hukum, makalah, serta artikel media massa baik dari media cetak maupun dari internet yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari, memahami dan mendalami bahan hukum primer, sekunder, dan tersier serta menginventarisasi semua data tersebut.

Dokumen-dokumen yang diperoleh merupakan hasil penelitian dokumen dari bahan kepustakaan dengan cara menyeleksi, mengelompokkan bahan-bahan hukum yang relevan. Dalam penelitian ini digunakan teknik pengolahan bahan hukum dengan cara sebagai berikut :

1. Editing, yaitu penulisan dan penelitian kembali terhadap bahan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta memformulasikan bahan hukum yang penulis temukan ke dalam kalimat yang lebih sederhana.
2. Sistematisasi, yaitu melakukan seleksi terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain ;
3. Deskripsi, yaitu penulis menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian, berusaha mendeskripsikan dan menganalisa secara kritis dan mendalam tentang bagaimana fungsi Notaris sebagai pejabat yang dapat melakukan proses balik nama sertifikat sedangkan hal tersebut merupakan wewenang Pejabat

Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) dan proses balik nama sertipikat dapat dilakukan jika hanya berdasarkan PPJB.

1.6.5. Analisis Bahan Hukum

Bahwa Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang dibahas. Setelah analisis data selesai, maka disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan masalah yang diteliti.

1.7. Sistematika Penulisan

Bahwa untuk dapat memberikan gambaran secara luas dan sistematis serta memudahkan para pembaca, Penulis memberikan penjelasan secara garis besar dalam tesis ini, yaitu dibuat sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN : Dalam bab ini berisi tentang Pendahuluan. Pada

Pendahuluan terdapat 8 sub bab, antara lain:

- Latar Belakang Masalah
- Rumusan Masalah
- Tujuan Penelitian
- Manfaat Penelitian
- Tinjauan Pustaka
- Orisinalitas Penelitian
- Metode Penelitian
- Sistematika Penulisan.

BAB II PEMBAHASAN 1 : Dalam bab ini berisi uraian tentang penelitian

mengenai rumusan masalah pada nomor 1 yang terdapat pada Bab II, yaitu akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor Pertanahan

BAB III PEMBAHASAN 2 : Dalam bab ini ini berisi uraian tentang penelitian mengenai rumusan masalah pada nomor 2 (dua) yang terdapat pada Bab III yaitu *ratio legis* akta perjanjian sewa dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan

BAB IV PENUTUP : Sebagai penutup penulisan dan penelitian ini, maka dalam bab ini akan dipaparkan kesimpulan dari hasil penelitian yang merupakan jawaban atas rumusan masalah yang ada serta saran berdasarkan masalah yang ada.

Sistematika penulisan dalam penulisan ini disajikan untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai sistematika penulisan hukum sebagai karya ilmiah yang disesuaikan dengan kaidah-kaidah baku penulisan suatu karya ilmiah. Penulisan hukum ini terdiri dari 4 bab, yaitu Pendahuluan, Tinjauan Pustaka, Pembahasan, dan Penutup disertakan pula Daftar Pustaka yang dilengkapi dengan lampiran-lampiran dengan sistematika sebagai berikut :