

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia 1945 amandemen ketiga, dalam berbangsa dan bernegara harus didasarkan pada hukum. Sebagai Negara hukum, semua kekuasaan dan roda pemerintahan berada di bawah hukum yang berlaku. Selain itu, hukum juga mengatur masyarakatnya tanpa terkecuali. Hukum sebagai alat untuk menjaga kepentingan masyarakat. Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.¹

Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.² Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Indonesia sebagai Negara hukum memiliki fungsi untuk melindungi secara *konstitusional* terhadap Hak Asasi Manusia dengan jaminan hukum bagi tuntutan penegakannya melalui proses yang adil. Selain itu, fungsi Negara hukum juga memberikan kepastian hukum bagi masyarakatnya sebagai bentuk perlindungan Negara terhadap masyarakatnya. Untuk itu, perlindungan dan penghormatan kepada hak asasi manusia sangat penting dalam konsep Negara hukum.

Tuntutan terhadap perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya tercermin dalam lalu lintas hukum pembuktian. Salah satu contohnya adalah

¹ Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta 2000, Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I, Alumni Bandung, hal 17

² Supriadi, 2008, Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, hal 29

dalam melakukan perbuatan hukum perikatan yaitu perjanjian. masyarakat dalam melakukan perjanjian merupakan salah satu alat untuk memperoleh kepastian hukum apabila dikemudian hari terdapat wanprestasi maka dengan adanya perjanjian dapat menjadi pembuktian.

Interaksi dalam masyarakat menimbulkan suatu hubungan antara para pihak yang dapat menghasilkan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang yang lainnya untuk melakukan sesuatu hal. Hal ini dapat berupa keabsahan untuk berbuat sesuatu, untuk menuntut sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat berarti keharusan untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat keharusan untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu hal atau tidak berbuat sesuatu. Interaksi dalam masyarakat tersebut menimbulkan perjanjian yang beragam. Suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang.

Sudikno mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Suatu perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum karena di dalam perjanjian itu terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yaitu perbuatan penawaran (*offer, aanbod*) dan perbuatan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*).

Pengaturan mengenai perjanjian yang ada menurut undang-undang termuat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian dalam KUHPerdata menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, dengan siapapun atau pihak manapun, dengan syarat-syarat apapun, dengan pelaksanaan dan bentuk apapun, baik yang terdapat dalam KUHPerdata atau diluar KUHPerdata dengan catatan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Sistem terbuka mengandung pengertian kebebasan dalam membuat perjanjian, yang dikenal dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Perbuatan hukum jual beli sering dilakukan karena salah satu cara untuk mendapatkan suatu barang yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Dalam jual beli terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling mengikatkan diri satu sama lain. Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah dipergunakan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu, perjanjian jual beli menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum karena hak atas

tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah atau pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan lain-lain.

Jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga PPAT hanya mengisi blangko akta yang tersedia.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka hal-hal yang perlu diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan yaitu berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual beli maupun tentang subjek jual belinya. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak

tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.³

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek khususnya dalam jual beli tanah dan/atau bangunan sebelum dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, para pihak yaitu penjual dan pembeli terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli secara otentik antara penjual dan pembeli di hadapan Notaris. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak apabila salah satu pihak melakukan kelalaian atau wanprestasi. Meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam undang-undang.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁴

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengandung 4 (empat) syarat yaitu :

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

³ Eko Yulian Isnur, 2008, Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal 70

⁴ R. Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, Bina Cipta, Bandung, hal 75

- 2 Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
- 3 Suatu hal tertentu;
- 4 Suatu sebab yang halal;

Berdasarkan syarat perjanjian tersebut diatas, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah yang nantinya akta jual belinya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT. Pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta telah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian jual beli senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Beberapa diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual objek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertifikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli, dan menjadikan objek jual beli sebagai jaminan di Bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Namun meskipun dalam praktek perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum ditanda-tanganinya akta jual beli di hadapan PPAT, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga adanya kekosongan norma terhadap peraturan tentang perjanjian pengikatan jual beli.

Berdasarkan urian latar belakang tersebut diatas penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK TERHADAP ADANYA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KANTOR NOTARIS"**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kantor Notaris ?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Untuk menghindari kesimpang siuran penulisan ini maka penulis akan membatasi ruang lingkup penulisannya penulis hanya menjabarkan hal-hal dan permasalahan-permasalahan yang ada sangkut pautnya dengan judul skripsi ini.

1.4 Kerangka Teori

Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun beberapa teori-teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji

kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat "Perjanjian harus dibuat secara tertulis". Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

"Menurut Fuady (1999:4) banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut".

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: "Subekti memberikan definisi "perjanjian" adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal." Sedangkan menurut M. Yahya Harahap: "Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.

"Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

1.4.2 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut

untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Ili Rasjidi dan I.B Wisa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Menurut pendapat Pjillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan. 11 Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.

1.5 Tujuan Penelitian

Dalam tahap akhir dari proses belajar di Perguruan Tinggi diperlukan adanya karya tulis yang bersifat ilmiah dalam bidang studi yang ditekuni sebagai wujud nyata dari hasil belajar yang dijalani selama perkuliahan. Untuk mewujudkan suatu karya ilmiah tidak akan terlepas dari suatu kegiatan ilmiah yang nantinya akan menghasilkan suatu karya yang dapat dipertanggung jawabkan. Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa adapun tujuan penulis ini adalah sebagai berikut :

1.5.1 Tujuan Umum

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka tujuan umum dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya dalam bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat.
5. Untuk pematangan studi mahasiswa di bidang ilmu hukum.

1.5.2. Tujuan Khusus

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka tujuan umum dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kantor Notaris.

1.6 Metode Penelitian

Untuk dapat melengkapi materi yang akan dibahas dalam skripsi ini, metode yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu untuk mendapatkan suatu gambaran yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang diangkat dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang ada kaitannya dengan perlindungan hukum para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris.

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dapat diartikan sebagai suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian dengan cara analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada hukum dogmatik, teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.

1.6.2. Jenis Pendekatan

Dalam penelitian ini dipergunakan pendekatan sebagai berikut :

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) Dengan meneliti dan menganalisis peraturan perundang-undangan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang diteliti.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah

a. Bahan hukum primer

Yaitu dengan menggunakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (disebut juga UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah, peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas pengalihan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

b. Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain dengan menggunakan buku-buku yang terkait dengan topik sebagai referensi penulisan skripsi, dokumen-dokumen resmi.

c. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel-artikel yang dimuat di internet dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan data sekunder, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data melalui kegiatan studi dokumen terhadap data yang sudah dikumpulkan, yaitu Penelitian Kepustakaan Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan obyek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya dengan mengkaji, mencatat dengan menggunakan logika-logika hukum terhadap bahan hukum yang terkait dengan penelitian ini.

1.6.5. Teknik Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum

Pengolahan data dan analisa dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu tanpa menggunakan angka-angka dan tabel dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pemeriksaan data yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, benar dan sesuai dengan permasalahan.

- 2 Penanda data yaitu memberikan catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber data seperti buku, literature, perundang-undangan atau dokumen.
- 3 Klasifikasi data yaitu penempatan data mengelompokkan data yang melalui proses pemeriksaan serta penggolongan data.
- 4 Penyusunan data yaitu menyusun data yang telah diperiksa secara sistematis sesuai dengan urutannya sehingga pembahasan lebih mudah dipahami.

1.5.6. Teknik Penyajian Bahan Hukum

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskripsi kualitatif yaitu menggunakan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil guna menjawab permasalahan yang ada dan dapat menarik kesimpulan.

