

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah:

Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat dimana manusia tinggal, tempat dimana manusia beraktifitas, bahkan ketika mati pun manusia akan kembali ke tanah. Berbicara mengenai tanah juga tidak terlepas dari pada pemilikan hak atas tanah tersebut.¹ Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia disebabkan karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat di pisahkan dengan tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang haknya atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk

¹ Muhammad Wildan, Nuridin Imam, dan Asmarudin, Mei 2020, **Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat**, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, Volume 8 Nomor 1, ISSN: 2655-3449 (E) - 2338-5413 (P), hlm. 2.

kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²

Dalam perkembangan saat ini, tanah sering digunakan dan dibutuhkan dalam kehidupan manusia baik untuk pembangunan maupun hal lainnya. Contohnya Saat ini masyarakat lebih sering melakukan jual beli untuk mendapatkan hak atas tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual.³ Dengan jual beli ini, hak atas tanah berpindah dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan PPAT dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum tersebut. Penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen dapat dipenuhi dengan baik.⁴

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan sebagaimana seharusnya atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan

² Urip Santoso, 2012, **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**, Kencana, PT. Fajar Interpratama Mandiri, hlm. 84.

³ Urip Santoso, 2012, **Jual- Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Bentuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Perspektif, Volume XVII Nomor 2, P-ISSN:1410-3648 E-ISSN:2406-7385, hlm.2.

⁴ R. Subekti, **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Bandung, PT Citra AdityaBakti, hlm.29.

bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Dengan demikian, jika dilaksanakan dalam jual beli tanah hal ini berarti bahwa dalam proses pendaftaran tanah seharusnya sertifikat dipecah menjadi beberapa bagian terlebih dahulu kemudian dilaksanakan proses jual beli di kantor Notaris/PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat pendaftaran jual beli. Tetapi dalam prakteknya, senyatanya sering dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terlebih dahulu oleh Notaris karena masih ada proses-proses yang belum lengkap seperti sertifikat pejual masih berada dalam proses pemecahan. Hal ini membuat penandatanganan Akta Jual Beli belum bisa dilaksanakan.

Proses pemindahan hak kepemilikan atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sebelum PPAT dapat mengesahkan proses jual beli tanah dengan ditandai keluarnya Akta Jual Beli oleh pejabat yang bersangkutan. Persyaratan tersebut diantaranya adalah hak atas tanah yang diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya berkaitan dengan status kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Selain itu, tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Persyaratan berkaitan dengan subjek jual beli adalah adanya pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang dibeli memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah atas

tanah sehingga tanah tanpa sertipikat ataupun tanda bukti sah kepemilikan lainnya belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁵

Terpenuhinya persyaratan tersebut memungkinkan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai proses pemindah tangan status kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶ Namun, terkadang muncul permasalahan dalam hal Jual Beli Tanah saat ini yaitu ketika sertipikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan yaitu masih dalam tahap pemecahan, masih dalam proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau proses lainnya. Sedangkan pihak pemilik tanah terdesak oleh kebutuhan untuk segera menjual tanah tersebut. Kepemilikan hak atas tanah tidaklah semata-mata menyangkut jangka waktu yang panjang tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, tidak terjadinya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut.⁷

Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan notaris untuk lebih memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang akan dibuat dalam pembuktian kemudian hari.

⁵ Dwi Hartiningsih, Juli 2020, **Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil**, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, Volume 5 Nomor 3, ISSN: 694-710, hlm.4.

⁶ Ibid, hlm.5

⁷ Arie Hardian, Oktober 2017, **Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)**, Staf Di Kantor Notaris Deli Serdang, Volume 3 Nomor 2, ISSN: 2089-1407 E-ISSN : 2598-070X, hlm.4.

Pengertian PPJB dapat dilihat dengan cara memisahkan kata perjanjian dari perjanjian pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli pengertiannya menurut R. Subekti adalah perjanjian antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat yang belum ada karena masih dalam proses, ataupun belum terjadinya pelunasan harga.⁸

Perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.⁹

Dalam melangsungkan perbuatan hukum atas tanah, memang haruslah adanya suatu akta autentik yang digunakan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah, dalam hal ini adalah perbuatan hukum atas pemindahan hak atas tanah. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih dibutuhkan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru, sehingga tidak terjadi kesalahan dan

⁸ Angel Hakim, Mia Hadiati, Juni 2021 , **Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Mengandung Klausul Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah**, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Volume 4 Nomor 1, E-ISSN: 2655-7347 | P-ISSN: 2747-0873, hlm. 4.

⁹ Christiana Sri Murni, Juni 2018, **Peralihan Hak Atas atas TanahTanpa Sertifikat**, Jurnal Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda School Of Law, Volume 4 Nomor 2, P-ISSN: 2407-3849 E-ISSN:2621-9867,hlm.5.

mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak tanah secara hukum yaitu bukti hak atas tanah yang berlaku, sertifikat tanah bukti yang penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah.¹⁰

Pengikatan dimaksudkan diatas yaitu sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹¹ Pelaksanaan perjanjian jual beli secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris /PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses Akta Jual Beli bisa terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunakan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual.¹²

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian Jual Beli adalah suatu persetujuan dimana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Karena sejatinya dalam

¹⁰ Ibid, hlm.4

¹¹ Dila Andika Azhar, 2019, **Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (Pjb) (Analisis Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)**, Soumatera Law Review, Volume 2, Nomor 1, E-ISSN: 2620-5904, hlm.3.

¹² Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Bangunan**, artikel ilmiah, Program Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm.3.

perjanjian jual beli selalu ada subjek hukum (penjual dan pembeli), adanya kesepakatan dari para pihak dan adanya hak dan kewajiban yang timbul antara penjual dan pembeli.¹³ Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan 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 juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian yang dimana untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Jual beli tidak serta merta terjadi begitu saja, namun para pihak terlebih dahulu harus benar-benar mendapat kesepakatan tentang objek dan harga. Kesepakatan merupakan sebuah landasan seseorang yang nantinya akan melahirkan suatu perjanjian. Dengan adanya kesepakatan tersebut maka suatu transaksi dapat terjadi.¹⁴

Seperti halnya dalam proses jual beli, kesepakatan antara penjual dan pembeli terkait objek jual beli maupun harga merupakan hal penting untuk lahirnya

¹³Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, dan Rosma Mediana Pasaribu, Juli 2021, **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan**, Universitas Darma Agung, Medan, Volume 3 Nomor 2, P-ISSN:2089-5771 E-ISSN:2684-7973, hlm.6.

¹⁴Tis'at Afriyandi, Desember 2018, **Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan**, Magister Hukum, Universitas Airlangga Surabaya, Volume 1 Nomor 2, ISSN : 2528-360X E-ISSN 2621-6159, hlm.2.

suatu perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Hal ini berarti bahwa jika salah satu pihak tidak memperoleh kesepakatan maka transaksi jual beli tidak mungkin dapat terjadi, sehingga perjanjian tentu tidak akan lahir.¹⁵ Maksudnya disini adalah pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), karena akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan. Terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat atau sertifikatnya masih dalam proses pemecahan lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian dari pembeli dan PPAT yang membuat akta jual beli tanahnya, agar jelas dan terang penjual bahwa penjual adalah pemilik hak yang sebenarnya.¹⁶

¹⁵ Ibid

¹⁶ Christiana Sri Murni, Juni 2018, **Peralihan Hak Atas atas Tanah Tanpa Sertifikat**, Jurnal Ilmu Huskum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda School Of Law, Volume 4 Nomor 2, P-ISSN: 2407-3849 E-ISSN:2621-9867,hlm.5.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di Negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.¹⁷ Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Sertifikat mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Oleh karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Pemegang hak atas tanah selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misal luasnya, batas-batasnya ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.¹⁸

Masalah tentang jual beli tanah ini sangat menarik untuk dikaji lebih dalam lagi terutama permasalahan sertifikat yang masih dalam proses pemecahan yang banyak ditemukan di masyarakat seperti yang dijelaskan diatas, diantaranya

¹⁷ Marwan Busyro, Ridwan Rangkuti, 2020, **Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan**, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan, Volume 7 Nomor 2, ISSN:2579-9398, hlm.3.

¹⁸ Mulyadi, Satino, Juni 2019, **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda**, Jurnal Yuridis, Fakultas Hukum Universitas Pembangaunan Nasional "Veteran" Jakarta, Volume 6 Nomor 1, P-ISSN: 1693-4458 E-ISSN: 2598-5906. hlm.4.

karena jual beli belum dibayar lunas, objek jual beli masih dijaminkan, izin pengalihan hak belum dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, pajak-pajak yang terhutang belum dibayarkan, sertipikat belum diroya, serta sertifikat belum dipecah (masih sertifikat induk). Sehingga banyak timbul sengketa atau wanprestasi dalam jual beli tanah yang dikarenakan sertifikat tersebut masih dalam proses pemecahan sertifikat, atau dalam proses penggabungan serta berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat.¹⁹

Masalah-masalah seperti ini tentu menghambat pihak pembeli untuk melakukan proses balik nama. Sengketa jual beli tanah timbul karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya. Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka penulis ingin meneliti dan menyusun skripsi yang berjudul: **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG SERTIFIKATNYA MASIH BERADA DALAM PROSES PEMECAHAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Kota Denpasar"**.

¹⁹ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, Februari 2021, **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT**, Jurnal Preferensi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Volume 2 Nomor 1 , ISSN: 2746-5039, hlm.4.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka dapat ditentukan beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sertifikatnya dalam proses pemecahan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Menghindari meluasnya pembahasan terhadap rumusan masalah dan dapat terjawabnya permasalahan yang ditentukan untuk mendapatkan jawaban yang disusun secara komprehensif, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan yaitu pembahasan rumusan masalah pertama, penulis akan membahas mengenai Kekuatan hukum yang mendasari dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sertifikatnya dalam proses pemecahan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan Akibat Hukum yang timbul jika terjadi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Dari uraian ruang lingkup permasalahan pertama, penulis meyakini akan dapat menjawab segala bentuk permasalahan tersebut secara detail. Dari pembahasan rumusan masalah kedua, penulis akan membahas mengenai Para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah dan Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam pelaksanaan

perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan. Dari uraian ruang lingkup pembahasan kedua, penulis meyakini akan dapat menjawab segala bentuk permasalahan tersebut secara detail.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian skripsi ini tentunya terdapat tujuan yang ingin dicapai. Tujuan penelitian ini dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yakni tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan penelitian ini dalam usaha untuk mengabdikan diri sesuai dengan bidang ilmu yang dipelajari dan dengan menunjukkan suatu tujuan yang dapat dipertanggungjawabkan. Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melatih mahasiswa dalam menyatakan dan menuangkan pikirannya secara tertulis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, Khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa kedalam kehidupan masyarakat.
5. Sebagai syarat menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

1.4.2 Tujuan Khusus:

1. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum dari adanya perjanjian pengikatan jual beli yang sertifikatnya dalam proses pemecahan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT

2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan.

1.5 Metode Penelitian

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuan untuk mempelajari, menganalisa, dan memahami isu-isu dan hal yang muncul di lingkungan sekitarnya dan mampu untuk menghadapi hal tersebut. Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan untuk dapat memecahkan suatu permasalahan penelitian yang dihadapi serta sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian dengan mencapai tingkat kecermatan dan ketelitian untuk dapat dipertanggung jawabkan kedepannya. Metode bertujuan agar penelitian ini memenuhi syarat sebagai suatu penelitian dengan menguji kebenaran dan ketidakbenaran dari suatu permasalahan, pengetahuan, akibat, gejala, dan penyelesaian yang dapat dipertanggung jawabkan.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani dalam bukunya menjelaskan bahwa penelitian hukum merupakan "penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang norma-norma hukum dan bekerjanya hukum dalam masyarakat yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, pemeriksaan secara mendalam, pemecahan masalah untuk mencapai tujuan tertentu".²⁰

Berdasarkan uraian tersebut dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian hukum, sebagai berikut:

²⁰ Salim HS dan Erlies SN, 2013, **Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.7.

1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam arti yang nyata dan jelas, meneliti bagaimana hukum berjalan dan bekerja di masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum sosiologis empiris yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Penelitian hukum sosiologis atau empiris hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya.²¹

Penelitian hukum empiris ini lebih menekankan pada permasalahan yang diteliti secara langsung ke lapangan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang dalam masyarakat untuk mencari, mengamati, menggali serta mengumpulkan data tentang hal yang terkait dengan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan.

1.5.2. Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan fakta hukum. Pendekatan fakta hukum adalah pendekatan yang mengamati dan melihat kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat khususnya yang berkaitan

²¹ Soerjono Soekanto, 2013, **Penelitian Hukum Suatu Tinjauan Singkat**, Cetakan ke-8 ,PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.4.

dengan pelaksanaan jual beli tanah, sedangkan pendekatan sosiologis adalah akan ditinjau mengenai identifikasi hukum yaitu, seberapa jauh pemberlakuan aturan atau norma yang tidak tertulis dalam kehidupan masyarakat sehari-hari dan seberapa jauh efisiensi hukumnya yakni sejauh mana produk hukum itu berjalan dalam masyarakat. Sifat deskriptif ini ditekankan untuk memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan yang sebenarnya dari obyek yang diselidiki.²²

1.5.3. Sumber Data

Dalam penelitian hukum empiris, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka. Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi:

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang bersumber dari penelitian lapangan. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan yaitu baik dari responden maupun informan. Data primer diperoleh dengan cara observasi dan wawancara di Kantor Notaris/PPAT NI Made Dwimayeni Sawitri, Ni Made Kusuma Dwijayanti, Andina Dyah Pujaningrum, dan Komang Ayu Chandra Dewi selaku Notaris/PPAT Kota Denpasar.

2. Data Sekunder

²² Handari Nawawi, 1995, **Metode Penelitian Hukum**, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm.31.

Data sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku, Jurnal, Makalah, Konsep Hukum, dan literatur hukum termasuk Putusan Pengadilan yang terkait untuk sebagai sumber atau pedoman untuk menganalisis isu atau permasalahan hukum.²³ meliputi:

- A. Bahan Hukum Primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 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.

²³ Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, 2021, **Buku Panduan Penulisan Skripsi**, Denpasar, hlm. 82.

C. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer

Diperoleh melalui penelitian lapangan. Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa observasi dan wawancara. Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer untuk memperoleh informasi atau keterangan yang lengkap secara langsung yang terkait dengan permasalahan tersebut. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara formal. Wawancara ini merupakan pencarian dan pengumpulan data primer yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti dengan cara penulis terjun langsung ke lokasi penelitian yang menjadi tempat penelitian dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak terkait yakni dengan pihak Notaris/PPAT.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan atau studi dokumentasi. 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 mencatat, mengkaji,

menginterpretasikan dengan menggunakan logika-logika hukum terhadap bahan hukum yang terkait dengan penelitian ini.

1.5.5. Teknik Analisis Data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, yang dimaksud dengan Teknik. Pengolahan data secara kualitatif yaitu, dengan memilih data dengan kualitasnya untuk dapat menjawab permasalahan yang diajukan.²⁴ Teknik analisis data di dalam penulisan ini dengan cara mengumpulkan dan mengambil data baik dari lapangan (data primer) maupun dari data kepustakaan (data sekunder). Data yang dikumpulkan kemudian diolah secara kualitatif dan digambarkan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan menggambarkan secara lengkap sebagaimana dimaksudkan tentang adanya aspek-aspek yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas sehingga dapat diperoleh suatu kebenaran dan dapat ditarik kesimpulan.

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan hasil penelitian untuk mencapai hasil akurat, tentunya terdapat pembahasan yang sistematis. Pada bagian pertama yang meliputi halaman sampul, halaman judul, halaman prasyarat gelar sarjana hukum, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan penguji, halaman pengesahan panitia penguji ujian, halaman pernyataan keaslian, motto, kata pengantar, abstrak, daftar isi, dan daftar tabel yang menunjang disusunnya penelitian ini. Penulis membagi sistematika penulisan skripsi ini menjadi 5

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, **Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Cetakan IV, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.47.

(lima) bab yang berhubungan erat satu sama lain, dengan perincian sistematika penulisan sebagai berikut:²⁵

1.6.1 BAB I PENDAHULUAN

BAB I diuraikan gambaran umum mengenai pokok permasalahan yang diteliti sehingga menemukan apa permasalahan konkret dan hubungan permasalahan satu dengan yang lainnya. Pada bab ini secara umum menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

1.6.2 BAB II KAJIAN TEORITIS

Mengkaji permasalahan hukum pada pembahasan permasalahan atau rumusan masalah yang diteliti, tentunya tidak dapat terlepas dari adanya landasan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat tanpa melupakan variable penelitian, kajian pustaka yang akan digunakan sebagai dasar untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini. Adapun 2 (dua) landasan teori yang digunakan dalam penelitian, yaitu: teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum. Sedangkan kajian pustaka yang dibahas terkait dengan konsep perjanjian, konsep perjanjian jual beli tanah, konsep sertifikat hak atas tanah dan konsep

²⁵ Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, 2021, **Buku Panduan Penulisan Skripsi**, Denpasar, hlm. 48.

perjanjian pengikatan jual beli. Landasan teori dan kajian pustaka yang digunakan akan menjadi pedoman yang digunakan untuk membahas permasalahan hukum sebagaimana ditentukan dalam rumusan masalah.

1.6.3 BAB III KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG SERTIFIKATNYA DALAM PROSES PEMECAHAN YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT

BAB III akan membahas mengenai Kekuatan hukum yang mendasari dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sertifikatnya dalam proses pemecahan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT serta Akibat Hukum yang timbul jika terjadi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

1.6.4 BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG SERTIFIKATNYA MASIH BERADA DALAM PROSES PEMECAHAN

BAB IV akan membahas mengenai para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah serta Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah.

1.6.5 BAB V KESIMPULAN

BAB V yang menjadi bab akhir dalam penyusunan penulisan ini, akan merangkum dan menyimpulkan secara rinci dan singkat mengenai pembahasan yang dibahas pada bab sebelumnya dengan memberikan saran terkait pembahasan permasalahan tersebut.

