

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara yang menempatkan tanah sebagai komponen penting. Hal tersebut tertuang secara jelas dalam Konstitusi tepatnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menegaskan Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Konstitusi meminta kepada negara tanah harus dan wajib dikelola untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Demi terwujudnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-undang tentang hukum tanah yaitu Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹ Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa menyatakan tanah dapat dimiliki oleh semua orang. Bahwa maksud dari Pasal tersebut adalah tanah tidak hanya bisa dimiliki oleh Negara, melainkan bisa dimiliki oleh masyarakat sendiri melalui hak atas tanah. Hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal di atas adalah hak atas tanah yang tertuang dalam Pasal 16 UUPA, yaitu hak milik, HGB, hak sewa, dll.

¹ Leny Kurniawati, 2018, **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah**, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Volume 2 Nomor 1, hlm. 2

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata.² Pembangunan nasional dilaksanakan sebagai tugas untuk mewujudkan tujuan nasional, yang di dalamnya termasuk tujuan untuk memajukan kesejahteraan umum. Pembangunan nasional merupakan semua upaya dan proses pembangunan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggal pada saat ini semakin meningkat. Pulau Bali yang terus meningkat pertumbuhan jumlah penduduknya, membawa pengaruh besar terhadap pengembangan lahan yang ada di Pulau Bali ini. Kedudukan tanah menjadi sangat penting dalam kebutuhan manusia sebagai tempat tinggal. Definisi mengenai tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang merumuskan bahwa: *"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang 3 disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum"*. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang yang sesuai dengan hak yang telah disediakan oleh UUPA ialah untuk digunakan atau dimanfaatkan, akan tetapi jika

² Sulaeman Adhyatma, Yani Pujiwati dan Maret Priyanta, 2018, **Implikasi Perubahan Peruntukan Prasarana Dan Sarana Terhadap Pemilik Rumah Dalam Mewujudkan Lingkungan Yang Berkelanjutan**, Bina Hukum Lingkungan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Volume 3 Nomor 1, hlm. 105.

kepemilikan atau pemanfaatan tanah tersebut terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, maka kepemilikan itu menjadi tidak bermakna. Sehingga dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: hak terhadap tanah tidak hanya diberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, akan tetapi termasuk juga tubuh bumi beserta yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.³

Kebutuhan akan bangunan rumah memberikan kesempatan bagi badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha dibidang penyelenggaraan perumahan untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang properti (sering disebut pengembang atau *developer*). Salah satu faktor penting dalam perumahan adalah lokasi. Semakin strategis lokasi suatu perumahan dan di dukung oleh banyak fasilitas sosial di dekatnya, maka akan semakin diminati dan harga jualnya lebih tinggi. Secara geografis Kota Denpasar terletak di tengah-tengah Pulau Dewata tentu memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk memiliki tanah dan/atau rumah di ibu kota Propinsi Bali ini.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan antara lain melalui proses jual beli, waris dan bisa juga melalui hibah.⁴ Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini dituangkan dalam suatu perjanjian. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian didefinisikan, yaitu "*Suatu perbuatan dengan mana satu*

³ Boedi Harsono, 2008, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya**, Djambatan, Jakarta, hlm. 18.

⁴ Andi Hartanto, 2015, **Panduan Lengkap Hukum Praktis kepemilikan Tanah**, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 175

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Setelah transaksi jual beli terjadi, hak atas tanah tidak secara otomatis beralih kepada pembeli. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masih terdapat beberapa proses-proses selanjutnya yang harus dipenuhi hingga kepemilikan tanah beralih ke pihak pembeli. Jual beli merupakan salah satu cara yang sering digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah. Secara umum jual beli dapat dikatakan sebagai transaksi *give and take*, yaitu dengan memberikan sejumlah uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli. Persyaratan tersebut dapat bersifat beragam, misalnya karena belum lunas dibayar seluruh harga jual belinya, atau sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada instansi yang berwenang sedangkan calon penjual dan calon pembeli sudah setuju melakukan transaksi jual beli. Dengan terhambatnya persyaratan tersebut, bisa berakibat pada penolakan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah dalam pembuatan akta jual beli. Untuk mengantisipasi permasalahan tersebut maka para pihak dapat membuat suatu perjanjian guna menjaga kesepakatan yang telah terjadi sebelumnya, untuk menjaga agar

kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta dapat terpenuhi, maka para pihak dapat membuat suatu kesepakatan awal dalam suatu perjanjian yang pada akhirnya dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB ada dengan tujuan untuk menjaga hak-hak para pihak apabila dalam kondisi tertentu dikemudian hari timbul masalah yang mengakibatkan perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau ingkar janji (wanprestasi).

Namun, perlu diketahui bahwa PPJB tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, terdapat peraturan yang menggunakan istilah PPJB, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 1 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut, diterangkan bahwa *“Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”* Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam jual beli ada dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*). Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang nantinya akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik.⁵ Otentisitas suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik manakala akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta otentik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a) Akta tersebut harus dibuat oleh seorang pejabat umum.
- b) Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti

⁵ Yulia Amborowati, 2020, **Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar**, Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Volume 18 Nomor 1, hlm. 306.

kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menjelaskan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dan satu-satunya pihak yang mempunyai wewenang untuk membuat suatu akta yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang berlaku; atau juga dapat dibuat berdasarkan kepentingan masing-masing pihak yang menghendaki dibuatnya akta otentik.⁶

Dalam hal terpenuhinya syarat formil unsur esensial akta otentik yaitu Pertama, harus dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, Kedua, dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum, ketiga, akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat di mana akta itu dibuat. Jika tidak terpenuhi syarat formal tersebut maka akta tersebut tidak sempurna. Dalam ketentuan syarat formil yang ditentukan undang-undang artinya spesifikasi bentuk akta tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dibuat dihadapan pejabat umum artinya akta otentik dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang yang ditunjuk oleh undang-undang diantaranya adalah notaris jika terkait dengan akta pengikatan akta perjanjian jual beli. Sedangkan terkait di hadapan pejabat umum yang

⁶ Frans Satriyo Wicaksono, 2008, **Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak**, Visi Media, Jakarta, hlm. 30.

berwenang di mana akta itu dibuat berkaitan dengan yurisdiksi kewenangan pejabat pembuat akta otentik berdasarkan wilayah di mana akta tersebut dibuat. Syarat materil akta otentik adalah pertama, berisi kesepakatan para pihak, kedua, isi keterangan perbuatan hukum dan ketiga, pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti. Dalam syarat materil tersebut dapat diinterpretasikan yang substansinya akta tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, dalam akta menjelaskan isi kepentingan dalam bentuk perbuatan hukum dan akta tersebut dimaksudkan sebagai alat bukti.

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikatnya masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal. Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-

karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Dalam praktek yang terjadi, untuk menjamin adanya transaksi yang sah, maka penjual akan mengajak calon pembelinya ke kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna membuat akta jual beli (AJB). Setelah itu pentingnya melakukan pensertifikatan tanah dan membalik nama tanahnya atas nama pemilik sertifikat agar hari. Kepemilikan sertifikat tanah juga termasuk salah satu cara untuk meminimalisir sengketa tanah karena sertifikat tanah menjelaskan secara sah pemilik suatu tanah.⁷

Semestinya setelah adanya pemindahan hak tersebut, kemudian dilakukan proses pendaftaran tanah. Karena pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang penting dalam kaitannya dengan penguasaan hak atas tanah. Adapun dasar hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, mengenai peraturan pokoknya terdapat dalam pasal 19 UUPA, dimana pendaftaran tanah merupakan suatu upaya Negara (dalam hal ini pemerintah) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a) kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

⁷ Yulies Tiena Masriani, 2022, **Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak**. Jurnal USM Law Review, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia, Volume 5 Nomor 2, hlm. 545.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tersebut.⁸ Penerbitan sertifikat diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan atas tanahnya. Maka jelaslah kekuatan hukum kepemilikan tanah bagi pemiliknya yang baru berhubungan dengan hak-hak yang dapat diberikan oleh hak milik atas tanah sebagai satu kesatuan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi bagi pemiliknya. Sebab suatu hak milik atas tanah oleh ketentuan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria, dirumuskan sebagai berikut : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah adalah sebagai hak yang terkuat, terpenuhi dan turun temurun yang dapat dimiliki oleh pembeli atau pemilik yang baru atas kepemilikannya itu masih dalam proses pensertifikatannya di Kantor Pertanahan dan hanya didasarkan pada kekuatan hukum dari suatu akta jual-beli/akta PPAT yang telah mendapatkan kartu Model A (Kartu kuning) sebagai pertanda permohonan peralihan hak atas nama pemilik yang baru telah disetujui oleh pejabat yang berwenang.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19

⁸ Made Emy Andayani Citra dan I Made Sudirga, 2020, **Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Denpasar**, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Volume 2 Nomor 1, hlm. 3.

ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam UUPA sebagai peraturan tertinggi yang mengatur mengenai keagrariaan dan pertanahan dalam salah satu pasalnya, yaitu Pasal 20 ayat (1) telah mengatur dengan sangat jelas mengenai penguasaan hak atas tanah oleh individu, yang terwujud dengan penguasaan hak atas tanah yang berupa hak Milik, yang selanjutnya disingkat dengan HM. Selanjutnya, pemegang hak atas tanah dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut, misal luasnya, batas-batasnya, dan segala sesuatu yang berhubungan dalam bidang tanah tersebut.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah, masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.⁹ Dalam suatu proses peralihan hak atas tanah yang dibuat hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sering terkendala berbagai macam persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan yang belum terpenuhi. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, salah satu hambatan yang sering terjadi di masyarakat dalam proses jual beli tanah adalah Sertipikat hak atas tanah yang masih dalam proses balik nama atau sertifikat tanah milik penjual belum di *splitsing* (pemecahan). Sehingga para pihak yang akan melaksanakan

⁹ Iza Syarief, 2012, **Menuntaskan Sengketa Tanah**, PT. Gramedia, Jakarta, hlm. 21.

peralihan haknya mengalami kendala, dan tidak jarang yang seketika itu pula menginginkan proses jual beli itu terselesaikan. Berdasarkan ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 diterangkan bahwa AJB merupakan salah satu akta tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam hal ini termasuk pemecahan bidang tanah yang merupakan salah satu bentuk perubahan data fisik. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa AJB dapat dilaksanakan terlebih dahulu baru kemudian AJB tersebut dijadikan dasar permohonan pemecahan bidang tanah. Pemecahan bidang tanah diatur dalam Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

- 2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran.
- 3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- 4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap permasalahan terkait pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli yaitu dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas perjanjian pendahuluan, tentunya seperti permasalahan yang dijelaskan diatas tidak dapat dilanjutkan penandatanganan AJB yang menghambat pihak pembeli dalam proses balik nama. Permasalahan tersebut dapat memunculkan suatu sengketa jual beli tanah yang berujung pada gugatan hukum yang isinya tuntutan mengenai kepastian hukum mengenai hak atas tanah, status tanah, bukti-bukti dasar pemberian hak, dan lain sebagainya dari seseorang atau badan hukum akibat perbuatan yang merugikan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun skripsi yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN DI DENPASAR UTARA”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara?
2. Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Ruang lingkup masalah diperlukan sebagai batasan permasalahan dan menghindari meluasnya pembahasan yang menyimpang dari pokok-pokok yang akan dibahas. Untuk memfokuskan pembahasan agar terarah dan dapat disusun secara komprehensif, ruang lingkup permasalahan dalam penelitian skripsi ini menitik beratkan pada : Pertama, ruang lingkup permasalahannya mencakup pada perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara. Kedua, ruang lingkup permasalahannya mencakup pada kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara.

1.4 Tujuan Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini tentunya terdapat tujuan yang hendak dicapai. Tujuan penelitian skripsi ini dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu 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 skripsi ini sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melatih mahasiswa dalam menyatakan dan menuangkan pemikirannya secara tertulis dalam bidang hukum.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharna Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.

4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat.
5. Sebagai syarat yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di Denpasar utara.
2. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di Denpasar utara.

1.5 Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik Penelitian. Penelitian ilmiah pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan suatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian ini dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Menurut Kartini Kartono, metode penelitian adalah cara-cara berpikir dan berbuat,

yang dipersiapkan dengan baik untuk mengadakan penelitian dan guna mencapai tujuan.¹⁰

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian adalah adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata sebagai gejala sosial yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Penelitian hukum empiris berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum disuatu lingkungan masyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga sebagai penelitian hukum sosiaologis, sebab penelitian hukum yang diambil berdasarkan fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintah.

Salim HS dan Erlies Nurbani, menyatakan penelitian hukum empiris adalah "penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer".¹¹ Penelitian hukum empiris ini lebih berfokus pada permasalahan yang diteliti secara langsung ke lapangan. Penelitian dilakukan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang di dalam masyarakat dengan cara mencari, mengamati,

¹⁰ Kartini Kartono, 2005, **Metode Pembuatan Kertas Karya atau Skripsi limit Hukum**, Mandar Maju, Bandung, hlm. 58.

¹¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, **Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disetasi**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 21.

mengali serta mengumpulkan data tentang hal yang terkait dengan perlindungan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah bagi pihak pembeli terhadap objek tanah sertifikat masih dalam proses pemecahan di Denpasar utara.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis. Pendekatan sosiologis adalah pendekatan atau suatu metode yang pembahasannya mengenai suatu objek yang dilandaskan pada masyarakat. Dalam hal ini ditinjau dalam identifikasi hukum, yaitu seberapa jauh pemberlakuan aturan atau norma yang tidak tertulis dalam kehidupan masyarakat sehari-hari dan seberapa jauh efisiensi dari hukum tersebut, dalam artian sejauh mana produk hukum itu dapat berjalan di dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan hukum mengatur dalam pelaksanaan terjadinya suatu kegiatan jual beli atas objek tanah.

1.5.3 Sumber Data

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

1. Data Hukum Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber data lapangan atau fakta-fakta empiris di lapangan. Data lapangan adalah data yang berasal dari responden dan informan sebagai

narasumber. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara di Kantor Notaris/PPAT Desak Ketut Agung Septya Dewi dan Notaris/PPAT I Made Widiada, S.H di Denpasar Utara.

2. Data Hukum Sekunder

Data sekunder adalah data yang berhubungan dengan informasi dari sumber yang telah ada sebelumnya seperti diperoleh melalui penelitian Peraturan Perundang-Undang, Buku, Jurnal, dan Konsep Hukum yang terkait sebagai pedoman untuk menganalisis isu atau permasalahan hukum, meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain dengan menggunakan buku-buku, dan dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan pembahasan sebagai referensi dalam penulisan skripsi ini.
- 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.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer adalah penelitian lapangan (empiris atau sosiologis) yang menggunakan pengumpulan data diperoleh melalui observasi dan wawancara, dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan Notaris/PPAT Desak Ketut Agung Septya Dewi dan Notaris/PPAT I Made Widiada, S.H untuk memperoleh informasi dan memecahkan persoalan secara langsung terkait dengan pembahasan yang diteliti.
2. Data Sekunder adalah teknik yang digunakan melalui kepustakaan atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan asas-asas hukum, doktrin hukum, teori-teori hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan objek pembahasan kajian penelitian ini dapat berupa Peraturan Perundang-Undangan, literatur, dan karya ilmiah lainnya dengan mencatat, mengkaji, dan menginterpretasikan dengan menggunakan logika-logika hukum terhadap bahan hukum berkaitan dengan penelitian ini.

1.5.5 Teknik Analisis Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, yang dimaksud

dengan teknik. Pengolahan data secara kualitatif, yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.¹² Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu 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 lengkap sebagaimana dimaksudkan tentang adanya aspek-aspek yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas, sehingga dapat diperoleh suatu kebenaran dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan hasil penelitian ini untuk mencapai hasil yang 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, dan daftar isi yang menunjang disusunnya penelitian ini penulis membagi sistematika penulisan skripsi ini

¹² Soerjono Soekanto, **Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum**, Rajawali, Jakarta, hlm. 137.

menjadi 5 bab yang berhubungan erat yang satu dengan yang lainnya, dengan perincian sistematika penulisan sebagai berikut:

1.6.1. BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini memuat hal-hal yang melatar belakangi pemilihan topik dari penulisan skripsi ini dan sekaligus menjadi pengantar umum dalam memahami penulisan secara keseluruhan, sehingga menemukan apa permasalahan yang konkret dan hubungan permasalahan yang satu dengan lainnya yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

1.6.2. BAB II KAJIAN TEORITIS

Pada bab ini penulis akan menguraikan dan mengkaji permasalahan hukum pada rumusan masalah yang diteliti, tentunya tidak terlepas dari adanya landasan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat tanpa melupakan kajian pustaka yang akan digunakan sebagai dasar atau pedoman untuk membahas permasalahan dalam penelitian skripsi ini. Landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 (dua), yaitu teori perjanjian dan teori perlindungan hukum. Sedangkan kajian pustaka yang digunakan dalam pembahasan penelitian ini, yaitu terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian, perlindungan hukum, perjanjian jual beli, objek tanah, dan pemecahan bidang tanah.

1.6.3. BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN DI DENAPASAR UTARA.

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai perlindungan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara dari kemungkinan akan adanya sengketa yang timbul.

1.6.4. BAB IV KEKUATAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN DI DENPASAR UTARA.

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara.

1.6.5 BAB V KESIMPULAN

Pada Bab ini merupakan bab terakhir atau penutup dalam penyusunan penulisan ini yang didalamnya berisikan suatu kesimpulan dari hasil pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan sebagai masukan dalam hal terkait pembahasan permasalahan tersebut.