

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Notaris berasal dari kata “*Nota Literaria*”, yaitu “*lettermark*” atau “karakter”, dengan mana para “*notarii*” tersebut menuliskan atau menggambarkan suatu “perkataan penuh” atau “lengkap”.¹Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.²Pengertian notaris diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN).

Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah yang memperoleh kewenangan secara atributif dari Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum.PPAT dalam pelayanannya memiliki kewenangan yang berbeda dengan Notaris.Hal ini dapat di lihat dalam konsiderans menimbang huruf c, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

¹ A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*,CV. Perwira Media Nusantara (PMN), Surabaya, 2015, hlm. 12.

² Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk, dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33.

Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) (selanjutnya disebut UUJN), menyatakan bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.³ Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Jabatan Notaris yang diatur dalam Pasal 1 UUJN mempunyai pengertian sebagai berikut:

“Pasal 1 ayat (1) : Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Pasal 1 ayat (7) : Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Dan diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUJN, sebagai berikut:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Kewenangan tersebut diberikan kepada notaris oleh undang-undang, maka jelas terlihat bahwa notaris merupakan suatu profesi yang menuntut tanggung jawab yang besar untuk melayani kepentingan umum, karena inti tugas notaris

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 7.

adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat memakai jasa notaris. Dalam beberapa perbuatan hukum tertentu juga diwajibkan dibuat dalam akta otentik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti pendirian perseroan terbatas, yayasan, koperasi, akta jaminan fidusia dan sebagainya, disamping akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak. Produk notaris yang berupa akta otentik sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW), menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Hal tersebut merupakan upaya negara untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat, mengingat dalam wilayah hukum privat/perdata, negara menempatkan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik untuk kepentingan pembuktian/alat bukti. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pada umumnya, apabila masyarakat hendak melakukan suatu perbuatan hukum yang memerlukan akta otentik untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum, maka sebagian besar akan mendatangi Notaris untuk membuat akta otentik tersebut. Namun sebenarnya pembuatan akta otentik di

Indonesia tidak hanya dilakukan oleh seorang Notaris. Hal ini dikarenakan masih ada beberapa profesi lain di Indonesia yang berhak untuk membuat akta otentik. Adapun pemberian kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta otentik yang dibuat selain oleh Notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) pada kalimat bagian akhirnya mengatakan “semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Pasal 15 ayat (1) ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta otentik itu dibuat oleh notaris. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Akta Lelang, Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar.

Dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa yang membantu Kepala Kantor Pertanahan adalah PPAT, Notaris tidak disebutkan sebagai pejabat yang juga dapat membantu membuat akta yang digunakan untuk pendaftaran tanah, akan tetapi ada beberapa akta yang mana PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga harus menggunakan akta Notaris untuk atau sebagai dasar pendaftaran tanah seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual, disini menjadikan makna dari kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dimiliki oleh notaris menjadi kabur.⁴

PPAT mendapat kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan

⁴Abdulloh, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum, 2016, Abstrak.

tanah. Ketentuan mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998). Diundangkannya PP Nomor 37 Tahun 1998 ini berdasarkan amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang telah mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Amanat UUPA dalam melaksanakan pendaftaran tanah ini kemudian diimplementasikan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 ini menetapkan bahwa PPAT diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas dan satuan rumah susun.

Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas dan satuan rumah susun. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 telah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta otentik. Kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah kepada PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut yaitu untuk membuat akta yang berhubungan dengan tanah.

Dewasa ini, semua perbuatan hukum dalam masyarakat diperlukan legalitas untuk melakukan perbuatan hukum yang dapat berfungsi sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum. Maka, agar tercapai suatu kepastian

hukum tersebut dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.

Pada hakekatnya, akta otentik memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris memiliki kewajiban memasukkan data dan informasi yang termuat dalam akta Notaris bahwa sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya dihadapan para pihak dan saksi sehingga masing-masing menjadi jelas isi akta tersebut, serta memberi akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta, dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas dan menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, dijelaskan bahwa notaris juga berwenang, antara lain:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

g. Membuat akta risalah lelang.

Permasalahan kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dapat dikaji terlebih dahulu tentang masalah tanah dan hak atas tanah. Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat (1) UUPA, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah, termasuk terhadap hak milik atas tanah.⁵

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Ketentuan hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam pasal 16 ayat (1) jo pasal 53 UUPA. Adapun macam-macam hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

⁵Munir faudy, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 37.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.⁶

Dalam Pasal 16 UUPA disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan manifestasi dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”. Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak Menumpang
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.⁷

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada

⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Adhitya Andrebina Agung, Jakarta, 2010, hlm. 291.

⁷*Ibid.*

berpindahinya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilikinya, misalnya melalui jual beli.

Jual beli dahulu terjadi apabila sudah terjadi *levering* atau penyerahan barang. Hal tersebut berbeda dengan perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1458 BW, yakni “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.” Atas dasar pasal 1458 BW, perjanjian telah ada sejak para pihak sepakat.

Dalam hal pelepasan hak atas tanah harus memenuhi kriteria terang dan tunai sebagaimana yang diatur pada Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Terang berarti jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai ialah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.⁸

Sehingga apabila jual beli tanah belum memenuhi syarat terang dan tunai, maka instrumen hukum yang digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris. PPJB merupakan kesepakatan para pihak yang diatur pada Pasal 1320 jo Pasal 1338 BW, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuat. PPJB merupakan

⁸Satrya Adhitama, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) versus Akta Jual Beli (AJB)”, <https://satryaadhitama.blogspot.com/2013/6/perjanjian-pengikatan-jual-bel-ppjb.html>, 3 Juni 2013, dikunjungi pada tanggal 24 Februari 2019.

suatu perjanjian pengikatan awal antara penjual dan pembeli, yang mana nantinya saat unsur-unsur terang dan tunai terpenuhi harus ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB, karena PPJB belum mengalihkan hak secara hukum.

Terkait dengan proses peralihan hak atas tanah, maka diperlukan suatu akta dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut yaitu akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, menyatakan Notaris berhak untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan terhadap hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, dan seterusnya yang berkaitan dengan pertanahan. Notaris tidak diperkenankan membuat akta jika belum lulus ujian yang dilakukan Departemen Kehakiman mengenai ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹ Tetapi disisi lain, PPAT tidak berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu akta peralihan hak, akta pengikatan hibah, akta pelepasan hak atau jual beli rumah. Apabila ada kesepakatan mengenai proses peralihan hak atas tanah antara para pihak terkait penyerahan dan penerima hak atas tanah, maka para pihak wajib membuat akta pengikatan peralihan hak atas tanah di PPAT.

Sejalan dengan kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan oleh notaris dalam UUJN, maka penulis berminat untuk melakukan penelitian sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan dalam penelitian ini yaitu **“KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BIDANG PERTANAHAN”**.

⁹Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 171.

2. Rumusan Masalah

Berpijak dari uraian tersebut di atas maka, tema yang akan diangkat dalam penelitian untuk tesis ini adalah Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bidang Properti. Bertitik tolak pada tema permasalahan di atas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar kewenangan Notaris dibuatnya akta di bidang pertanahan.
- b. Pejabat yang berwenang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bidang pertanahan.

3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian.

Adapun tujuan penelitian ini meliputi:

- a. Untuk menganalisis kewenangan Notaris yang menjadi dasar dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- b. Untuk menganalisis pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

4. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam tesis ini diharapkan bisa bermanfaat untuk:

- a. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan sebagai sumbangan pemikiran terhadap permasalahan keaburan norma yang diatur pada Pasal 15 ayat (1)

huruf f Undang-Undang Nomor Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan mengenai kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dalam membuat akta PPJB di bidang pertanahan tersebut.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adanya informasi dan penjelasan mengenai dasar pemikiran dan kewenangan yang dimiliki Notaris untuk membuat akta PPJB di bidang pertanahan, masyarakat dapat memahami konsep maupun praktik kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada Notaris dalam hal pembuatan akta otentik di bidang pertanahan.

5. Metode Penelitian

5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu tipe penelitian yuridis normatif, yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, ataupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini dilakukan demi terselesaikannya masalah/isu hukum yang diajukan serta perlu dibarengi dengan inventarisasi terhadap aturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis, asas hukum dan doktrin hukum, sistematik hukum serta taraf sinkronisasi hukum.

5.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dipermasalahkan. Selain itu penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan dengan menghubungkan konsep yang ada dengan isu hukum, mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum untuk dijadikan landasan bagi peneliti dalam membangun argumentasi hukum untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹⁰

5.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang terdiri atas:

- Bahan hukum primer, terdiri atas peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata baik berupa undang-undang, peraturan pemerintah, surat keputusan menteri, *Burgerlijk Wetboek* (BW), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi I, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 93-95.

dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- Bahan hukum sekunder diambil dari studi kepustakaan baik berupa buku-buku, artikel, kamus, majalah yang berkaitan dengan pokok permasalahan di atas dan pendapat para sarjana. Dalam penulisan tesis ini terdapat dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam tesis ini terkait dengan bahan hukum yang digunakan yaitu dengan menggunakan teknik tertulis atau disebut juga sebagai penelitian pustaka. Prosedur pengumpulan bahan dilakukan dengan membaca dan mempelajari buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini. Selanjutnya, bahan-bahan hukum tersebut diseleksi, diuraikan, dan dianalisa lalu dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan pada bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, diklarifikasi dan rumusan yang disusun secara sistematis sesuai dengan yang dibutuhkan untuk selanjutnya dibahas pokok-pokok permasalahannya.

5.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah terkumpul dianalisa dengan menggunakan *conceptual analysis* artinya melakukan analisa dengan mencari keterkaitan antara pendapat para ahli dan peraturan perundang-

undangan yang diuraikan secara sistematis dan dijelaskan secara jelas dari buku yang sudah didapatkan dan dikaji lebih mendalam, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang sesuai dengan pokok permasalahan.

5.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman materi dalam penulisan tesis ini, maka kerangka penulisan dibagi dalam beberapa bab. Uraian dari bab-bab tersebut merupakan jawaban atas permasalahan tersebut, yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

Bab I pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian agar tulisan ini mengarah pada hal-hal yang dimaksud, kajian pustaka sebagai kerangka dan landasan teori dari penelitian ini, metode penelitian sebagai pertanggungjawaban ilmiah penulisan yang di dalamnya ada sub bab pertama yaitu pendekatan masalah, sub bab kedua yaitu bahan hukum, sub bab ketiga yaitu teknik pengumpulan dan pengelolaan bahan hukum, sub bab keempat yaitu analisa bahan hukum, serta diakhiri dengan pertanggungjawaban sistematika.

Bab II akan membahas mengenai karakteristik dari PPJB sebagai dasar kewenangan dari Notaris dalam hal membuat akta di bidang pertanahan dan transaksi Hak Atas Tanah khususnya di Indonesia meliputi transaksi yang diikuti peralihan Hak Atas Tanah dan yang belum diikuti peralihan Hak Atas Tanah. Selanjutnya sub bab kedua mengenai beberapa alasan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Bab III mengulas mengenai latar belakang dasar pemikiran Notaris berwenang dalam membuat akta di bidang pertanahan. Kemudian didalamnya akan membahas mengenai kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada notaris dalam hal pembuatan akta otentik PPJB di bidang pertanahan. Selanjutnya sub bab kedua akan membahas mengenai urgensi penerapan PPJB pada jual beli hak atas tanah.

Bab IV penutup berisi kesimpulan-kesimpulan yang merupakan bagian akhir dari penelitian ini sekaligus rangkuman jawaban atas permasalahan yang dibahas, serta dilengkapi dengan saran-saran yang dianggap perlu.