

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara Hukum (*Rechtstaat*), Menurut pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 disebutkan dalam alinea Ke-4 menjelaskan secara tersirat bahwa salah satu tujuan negara Indonesia yaitu melindungi segenap tumpah darah Indonesia. Dalam kalimat tersebut yang dimaksud dengan melindungi segenap tumpah darah yaitu seluruh Warga Negara, Bumi, Air beserta Kekayaan Alam didalamnya.

Selain itu untuk melindungi segenap tumpah darah Indonesia yaitu dengan menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga negara Indonesia. Dengan cara negara sebagai pembuat kebijakan diharapkan mampu menjamin kepastian hukum melalui peraturan-peraturan yang dibuatnya, termasuk peraturan mengenai tanah. Di Indonesia peraturan mengenai tanah masih merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang termuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960.

Membahas tentang Tanah tidak lepas dari peran penting tanah bagi kehidupan manusia. Sejak manusia lahir sudah bergantung pada tanah, dimulai melakukan aktivitas sehari-hari bahkan Ketika manusia meninggal pun masih membutuhkan sebidang tanah untuk tempat peristirahatan terakhir. Begitu pentingnya tanah bagi manusia menjadikan tanah menjadi suatu aset yang berharga, oleh karena itu membuat jumlah ketersediaan tanah menjadi terbatas. Seiring dengan bertambahnya kebutuhan akan tanah menimbulkan permintaan akan tanah menjadi meningkat, hak kepemilikan atas tanah

dapat dialihkan dengan melalui beberapa cara salah satu nya yaitu dengan cara proses jual beli.

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual Beli terdapat dalam pasal 1457 yang berbunyi “*Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*”¹ Dalam pasal tersebut yang dimaksud pihak yang berkewajiban menyerahkan suatu hak milik atas suatu barang/kebendaan disebut dengan Penjual (*verkoop*t), sedangkan pihak yang berkewajiban membayar sesuai harga yang sudah ditentukan disebut dengan Pembeli (*koopt*).²

Pengertian jual beli yang terdapat dalam KUHPerdata pasal 1457 hanya menjelaskan mengenai hak dan kewajiban antar kedua belah pihak, sedangkan hak kepemilikannya baru akan berpindah melalui proses penyerahan atau *levering*.³ Kemudian dalam pasal 1458 yang berbunyi “*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.*” Dalam pasal tersebut dapat diketahui bahwa jual beli tersebut telah terjadi akan tetapi hak kepemilikannya belum berpindah dan harus melalui perbuatan hukum lain yaitu penyerahan atau *levering*.

Berdasarkan penjelasan diatas jual beli tanah menurut KUHPerdata terdapat 2 (dua) proses yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak milik, keduanya saling terpisah. Meskipun perjanjian jual beli telah selesai dengan keluarnya akta notaris, namun proses penyerahannya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

² R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 2.

³ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 86.

selesai maka status hak kepemilikan atas tanah belum berpindah atau masih tetap menjadi hak milik penjual.

Perbuatan jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan adanya akta jual beli, kegunaannya untuk proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT tidak serta merta bisa segera dikeluarkan karena ada beberapa kondisi yang tidak memungkinkan. Penyebabnya adalah proses jual beli membutuhkan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum lain yang dimaksud contohnya pemecahan bidang dalam hal jual beli tanah sebagian, penurunan hak atas tanah dalam hal: Pemecahan tanah (penjualan sebagian bidang tanah), Subyek hukum yaitu pihak calon pembeli tidak dalam kedudukan hukum untuk memiliki tanah milik atau tanah pertanian (*absente*), Jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas, Alasan lain sehingga pembuatan Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan dan Sertipikat hak milik dalam perusahaan.⁴

Pejabat pembuat akta tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam pasal 1 PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT juga terdapat pasal 2 ayat (1), yaitu PPAT melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti atas terlaksananya perbuatan hukum yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang

⁴ Rifky Anggatiastara Cipta, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Vol. 13, Notarius, 2020, Hal. 890

menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud, yakni Jual Beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), Pembagian hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dikeluarkan sebagai peraturan pelaksana atas keluarnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. PP Nomor 18 Tahun 2021 ini memberikan peraturan mengenai pendaftaran tanah, didalamnya termasuk mengenai jual beli hak atas tanah. Pada peraturan baru ini sebenarnya dalam praktik tidak terlalu banyak berubah dari ketentuan lama yaitu PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang membedakan hanya mengenai prosesnya yang dialihkan secara *online* dan lebih transparan karena masyarakat bisa memantau langsung proses peralihan jual beli hak atas tanah tersebut secara terintegrasi atau *real time*.

Proses jual beli hak atas tanah berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu para pihak (penjual dan pembeli) harus menghadap pada PPAT, kemudian para pihak menyiapkan dokumen-dokumen, bagi penjual menyiapkan dokumen yang berupa Fotocopy KTP, Fotocopy KK, surat nikah dan SPPT PBB sedangkan bagi pembeli menyiapkan dokumen yang berupa Fotocopy KTP, Fotocopy KK dan surat nikah.⁵ Setelah dokumen-dokumen sudah lengkap maka akta bisa segera dibuat oleh PPAT. Ketika akta PPAT sudah dibuat maka PPAT wajib membacakan dan menjelaskan

⁵ Urip santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 375.

mengenai isi akta PPAT tersebut dihadapan para pihak dan dihadiri oleh 2 orang saksi. Akta PPAT tersebut dibuat 2 rangkap asli, satu untuk PPAT guna disimpan dikantor PPAT dan yang satu untuk diserahkan kepada kantor badan pertanahan nasional (BPN) untuk keperluan pendaftaran dan peralihan haknya, sedangkan untuk para pihak mendapatkan akta salinannya.⁶

Sedangkan proses jual beli hak atas tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 hampir sama dengan PP Nomor 24 tahun 1997 yang membedakan yaitu hanya proses dari awal hingga dikeluarkannya akta jual beli hak atas tanah menjadi dilakukan secara elektronik atau *online*. Misalnya dokumen para pihak yang sebelumnya hanya menyerahkan fotocopy KTP, fotocopy Kartu Keluarga dan fotocopy surat nikah, sekarang harus menyertakan file scan dokumen-dokumen tersebut untuk keperluan pendaftaran secara *online*.

Akibat jumlah tanah yang terbatas dan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia menyebabkan jumlah transaksi tanah cukup tinggi di Indonesia. Jual Beli Hak Atas Tanah melalui beberapa proses yaitu jika pihak pembeli belum bisa langsung melunasi pembayaran maka didahului dengan membuat perjanjian jual beli hak atas tanah yang bisa dilakukan melalui notaris atau juga bisa tidak melalui notaris yaitu dengan membuat akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak sendiri. Namun apabila pembeli langsung bisa melunasi pembayaran tanah tersebut maka para pihak bisa langsung menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli. Setelah keluarnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka akta jual beli tersebut dilimpahkan kepada BPN guna untuk dilanjutkan proses pendaftaran tanah. Proses di kantor BPN selesai dengan

⁶ Frederik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, vol. 6, Lex Crimen, 2017, Hal 13.

dikeluarkannya Sertifikat Tanah, hal ini menandakan bahwa hak kepemilikan tanah oleh pihak penjual telah beralih menjadi milik pihak pembeli.

Menurut PP No. 18 Tahun 2021 sebagian proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dari awal para pihak bertemu dengan PPAT hingga diterbitkannya akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT sudah menerapkan sistem *online* terintegrasi, sehingga dalam pelaksanaannya seluruh tahapan proses-proses tersebut dapat langsung dimonitor oleh masyarakat secara transparan. Namun setelah berlakunya PP No. 18 tahun 2021 ini masih banyak masyarakat yang belum paham, terlebih sebenarnya PP No. 18 Tahun 2021 ini tidak jauh berbeda dengan peraturan yang lama yaitu PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian dengan judul skripsi, **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH”**

B. Pembatasan Rumusan Masalah

Agar penelitian ini lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, maka Penulis membatasi Penulisan Skripsi ini terfokus pada Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sehingga berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Indonesia ?
2. Bagaimana Kedudukan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Indonesia;
- b. Untuk mengetahui Kedudukan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

2. Tujuan Subjektif

- a. Untuk memenuhi persyaratan Akademis Penulis dalam memperoleh gelar Strata I (Sarjana) dalam bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta;
- b. Untuk menambah wawasan, pengetahuan dan pemahaman baik secara teori keilmuan maupun praktik dalam bidang Ilmu Hukum sebagai disiplin Ilmu yang sedang dipelajari Penulis, terutama dalam lingkup Hukum Perdata.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi semua pihak. Manfaat tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para pembaca Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah dan menambah sumbangsih keilmuan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Perdata;
- b. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memperkaya refrensi dan literatur kepustakaan hukum terkait dengan kajian mengenai Tinjauan Yuridis Kedudukan

Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah serta dapat pula digunakan sebagai acuan terhadap penelitian yang sejenis di masa yang akan datang.

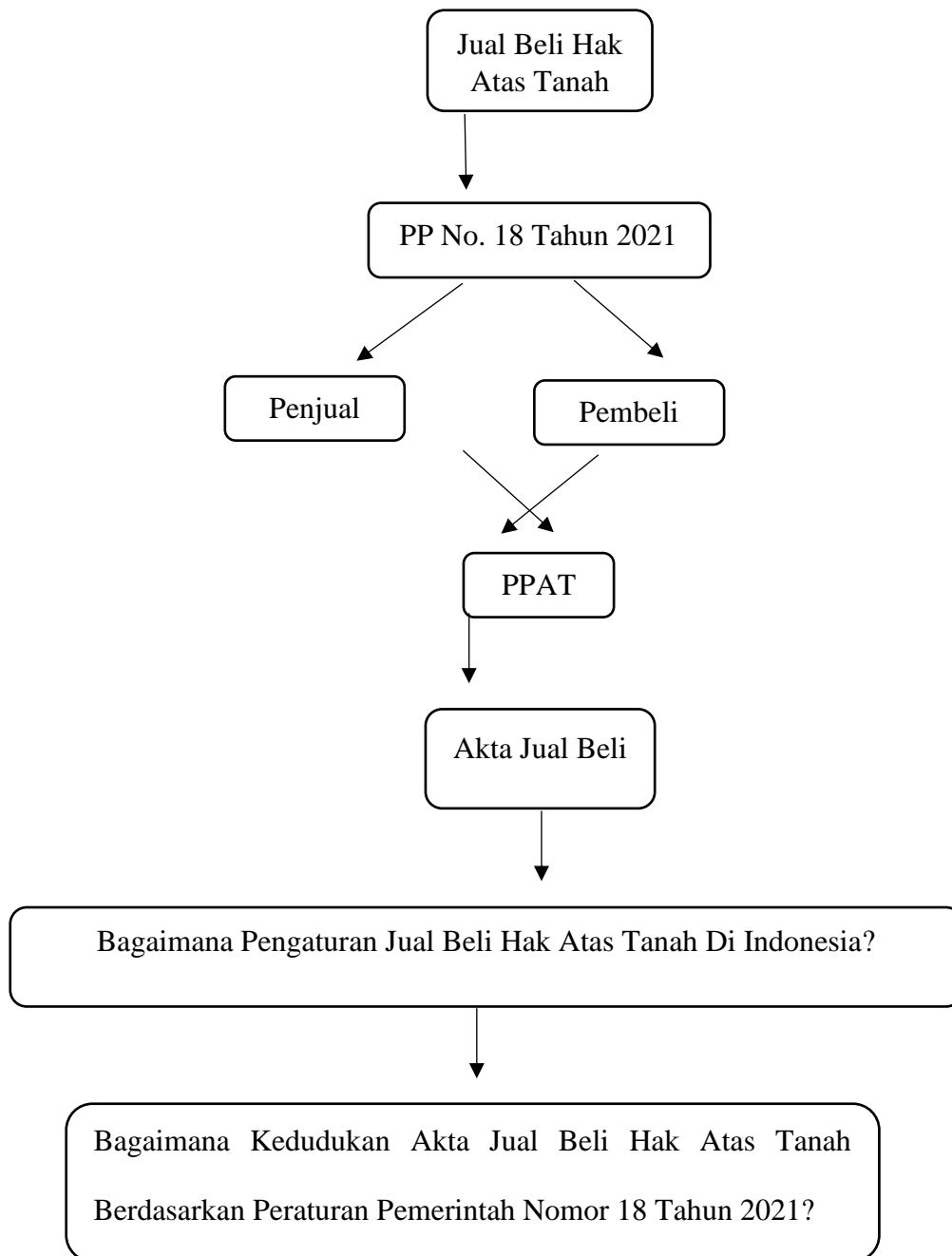
2. Manfaat Praktis

- a. Dengan penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada masyarakat luas berupa sumbangsih informasi dan wawasan bagi pembaca dalam hal tinjauan yuridis kedudukan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti dan memberikan gambaran serta informasi terhadap penelitian yang sejenis;
- b. Dapat menambah wawasan dan mengembangkan penalaran serta pola pikir yang sistematis, dinamis dan terstruktur bagi Penulis dalam membuat skripsi.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran memuat uraian mengenai teori atau konsep yang bersumber dari berbagai literatur atau kepustakaan yang berfungsi memberikan arahan atau panduan bagi Penulis dalam memahami permasalahan yang akan dianalisis dalam penulisan skripsi ini.⁷ Dalam hal ini secara terperinci dapat digambarkan melalui bagan sebagaimana berikut:

⁷ Absori, Kelik Wardiono dan Natangsa Surbakti, 2010, *Pedoman Penyusunan Skripsi*, Surakarta: FH UMS, hal. 18.



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

Hak Milik Atas Tanah dapat dialihkan melalui proses Jual Beli. Jual Beli sendiri menurut Pasal 1457 KUHPerdara merupakan suatu persetujuan dimana salah satu pihak menyerahkan Hak Milik (Penjual), sedangkan pihak lainnya menyerahkan sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakati (Pembeli). Dalam proses Jual Beli Hak Atas Tanah tidak jauh berbeda dengan Jual Beli lainnya, Namun ketika kata sepakat sudah ada dan uang sudah diterima maka belum serta merta menindahkan hak milik atas tanah. Hal ini

harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT untuk melanjutkan proses peralihan dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Aturan mengenai proses Jual Beli Hak Atas Tanah ini terdapat dalam PP No 18 Tahun 2021 yang telah menggantikan PP No 24 Tahun 1997. Akan tetapi PP No 18 Tahun 2021 ini belum dapat dijalankan secara optimal dikarenakan beberapa faktor. Maka dari itu dalam penelitian ini akan menjelaskan pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Indonesia. Kemudian akan dijelaskan mengenai kedudukan akta jual beli hak atas tanah berdasarkan PP No 18 Tahun 2021.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara melakukan analisis terhadap objek kajian tersebut.⁸ Sedangkan definisi lain menyebutkan bahwa metode penelitian yaitu cara seorang ilmuan dalam mempelajari dan memahami lingkungan di sekitarnya.⁹ Metode penelitian dalam penentuannya dipandang penting, hal ini dikarenakan ada kaitannya antara jenis penelitian dengan sistematika dan metode serta analisis data guna mencapai validasi yang tinggi baik dalam hal data yang dikumpulkan maupun dalam hasil akhir penelitian.¹⁰

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Dimana gambaran objek yang akan dikaji dalam penelitian ini dituangkan dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu upaya memberikan gambaran sevara sistematis dan cermat terkait fakta-fakta yang dihubungkan dengan

⁸ Dimiyati Khudzaifah dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal. 4.

⁹ Soekanto Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 67.

¹⁰ Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: CV Alfabeta, hal. 44-45

sifat populasi tertentu. Pada penelitian jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang menjadi landasan perilaku manusia dianggap baik.¹¹

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi yaitu aturan mengenai Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah, yang kemudian dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat menggali dan menemukan hal-hal yang bersifat ideal.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari obyeknya.¹²

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk sudah jadi, yaitu berupa publikasi/laporan.¹³

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat dan terkait erat dengan penelitian ini, yaitu :

¹¹ Amirudin dan Zaenal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers hal. 118.

¹² J. Supranto, 2003, *Op., Cit*, hlm. 2

¹³ J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm. 2

- a) Al-Qur'an dan As-Sunnah;
- b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- e) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;
- j) Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan serta tidak berlaku mengikat, antara lain: buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, rancangan undang-undang, jurnal-jurnal hukum, publikasi karya ilmiah dari kalangan praktisi hukum, artikel-artikel dari *offline* ataupun *online* dan lain sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi dan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, misalnya : kamus hukum, kamus umum, ensiklopedia dan yang lainnya.¹⁴

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan penelitian ini, metode yang digunakan oleh Penulis yaitu metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari, memahami, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, buku, publikasi ilmiah berupa jurnal, dsb maupun situs internet yang masih berkaitan erat dengan objek yang akan dikaji oleh Penulis. Penelitian ini terfokus pada suatu masalah yang diajukan atau direncanakan untuk diteliti kebenarannya menurut cara-cara yang dapat dipertanggungjawabkan dari segi ilmiah dan penelitiannya bersumber pada kepustakaan atau dokumentasi.¹⁵ Dalam pengertian lain studi kepustakaan yaitu kegiatan yang berhubungan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian.¹⁶

5. Metode Analisis Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahapan selanjutnya adalah tahap analisis data. Analisis data yaitu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dipahami dan diinterpretasikan. Sehingga dalam tahap ini data akan diolah untuk memperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat digunakan dalam menjawab persoalan-persoalan yang diajukan Penulis dalam menjawab persoalan-persoalan yang diajukan Penulis dalam penelitian ini. Analisis data yang dilakukan

¹⁴ Ali Zainuddin, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 224.

¹⁵ Absori, dkk, 2015, *Op.*, Cit, hal. 12-13.

¹⁶ Zed Mestika, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, hal. 3.

dalam penelitian ini adalah secara Deskriptif Kualitatif,¹⁷ yaitu data-data yang ada dibuat dalam kata-kata maupun kalimat-kalimat yang teratur, runtut, logis, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.

Penelitian Deskriptif Kualitatif adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya dan bertujuan mengungkapkan gejala secara holistik-kontekstual melalui pengumpulan data. Data dalam penelitian kualitatif adalah data deskriptif yang umumnya berbentuk kata-kata, gambar-gambar atau rekaman.¹⁸ Sehingga pada penelitian ini Penulis menggunakan metode pengambilan kesimpulan atau logika berpikir secara deduktif, yaitu diawali mengenai Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah. Dalam arti lain metode penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deduktif yang diawali dengan penjabaran secara umum lalu ditarik kesimpulan secara khusus (berdasarkan aturan perundang-undangan, doktrin, teori-teori hukum, dsb).

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan disusun dalam format penulisan hukum, maka penelitian ini mengadopsi sistematika hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan yang berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Pembatasan dan Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

¹⁷ Moleong Lexy J, 2010, *Metodologi Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, hal. 186.

¹⁸ Sugiarto Eko, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Suaka Media, Hal. 8-9.

Bab II adalah Tinjauan Pustaka yang akan menguraikan tinjauan umum mengenai: a. Perjanjian Pada Umumnya b. Jual Beli Pada Umumnya; c. Pejabat Pembuat Akta Tanah; d Kedudukan Jual Beli Perspektif Islam.

Bab III adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisikan mengenai Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Indonesia dan mengenai Kedudukan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Bab IV merupakan Penutup yang berisikan Kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian dan pembahasan oleh Penulis dan Saran.