

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang mengutamakan kebenaran dan keadilan.

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 artinya dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia harus didasarkan kepada hukum bukan kepada kekuasaan, kepastian hukum dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dalam mempertahankan hak-haknya. Hak-hak dimaksud adalah hak-hak yang sempurna yaitu hak-hak yang cakupannya jelas, tetap dan tertentu, yang ditandai dengan pemenuhan kewajiban yang sempurna.¹

Pengesahan atau legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum oleh masyarakat yang dilakukan oleh notaris juga merupakan bentuk pengukuhan untuk adanya kepastian hukum. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah

¹ Lili Rasyidi, *Pokok-pokok Filsafat Hukum (Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia)*, Gramedia Pustaka Utama Jakarta 2010, hal 184

memberikan kewenangan kepada notaries untuk melakukan pembuatan akta-akta otentik tentang pengikatan hukum di luar pertanahan, sementara itu sebagai kelanjutan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, dalam rangka memberikan kepastian hukum atas transaksi pertanahan, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Tanah dalam pengertian geografis adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai sebagai usaha. Dewasa ini tanah tidak hanya dibutuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar, dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan kubutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah agraria muncul dipermukaan.

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa “Sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).

Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada umumnya, bila terdapat dua pihak atau lebih yang ingin melakukan perjanjian dalam bentuk jual beli tanah maka para pihak yang ingin melakukan suatu hubungan hukum tersebut pada awalnya akan mencari seorang notaris, dimana dalam

hal ini notaris berfungsi sebagai suatu penengah yang akan membuat suatu perjanjian untuk ditandatangani oleh para pihak yang terkait tersebut untuk kemudian apabila perjanjian tersebut sudah disetujui oleh para pihak, maka perjanjian tersebut akan menjadi suatu akta yang selanjutnya menjadi wewenang dan tugas seorang PPAT apabila berkaitan dengan jual beli tanah.

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang. Akta yang dibuat Notaris menguraikan secara otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi. Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang – Undang (Pasal 1 angka 7 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris), sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik yaitu :

1. Akta otentik dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang – undang;
2. Akta otentik dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.²

Negara Indonesia adalah Negara Hukum yang dalam setiap interaksi masyarakat dan negara senantiasa didasarkan kepada hukum. Terciptanya kepastian hukum adalah merupakan salah satu tujuan dari negara hukum. Pengesahan atau legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum oleh masyarakat yang dilakukan oleh notaries juga merupakan bentuk pengukuhan untuk adanya kepastian hukum.

² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Surabaya, 2010, hal. 13.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah memberikan kewenangan kepada notaries untuk melakukan pembuatan akta-akta otentik tentang pengikatan hukum di luar pertanahan, sementara itu sebagai kelanjutan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, dalam rangka memberikan kepastian hukum atas transaksi pertanahan, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Badan pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dan tidak memihak dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum merupakan sebuah profesi yang membutuhkan perangkat peraturan yang tegas dan jelas dalam melaksanakan tugasnya. Perangkat peraturan yang tegas dan jelas tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Meskipun telah disediakan perangkat peraturan yang jelas, dalam pelaksanaannya banyak terjadi persoalan-persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti sering dijumpai banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan pembuatan akta dihadapannya, artinya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak pernah membacakan atau menjelaskan isi dari akta yang dibuatnya bahkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut kerap tidak menyaksikan penandatanganan akta oleh para pihak yang berkepentingan.

Hal-hal tersebut tentu saja merugikan dan tidak dibenarkan, karena bisa saja akta tersebut ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Padahal akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti telah terjadinya perbuatan hukum dan merupakan dasar bagi pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyelenggaraan tugasnya. Hal ini tentu saja berakibat terhadap kinerja dan profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan dalam konteks yang lebih luas akan menghambat tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;

4. Belum pernah dihukumpenjara karena melakukan kejahatan berdasarkan utusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan Undang-Undang Pendaftaran Tanah disebutkan, bahwa Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”. Menurut ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur absolute yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Namun sudah bukan menjadi rahasia bahwa seringkali Notaris/PPAT dipanggil kepengadilan untuk memberikan keterangan terhadap akta ataupun surat – surat yang mengalami sengketa. Hal ini menjadikan pertanyaan apakah Notaris telah bertindak tidak sesuai dengan Peraturan Perundang – Undangan dan Kode Etik Notaris ataukah ada kekeliruan baik disengaja ataupun tidak disengaja oleh para pihak atau salah satu pihak untuk berusaha melakukan kecurangan sehingga

menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan memberikan keterangan dan dokumen – dokumen yang tidak benar.

Dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka Notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa sanksi perdata, administratif atau Kode Etik Jabatan Notaris. Akan tetapi seringkali Notaris membuat surat – surat berdasarkan keterangan yang dihadapkan oleh penghadap atau pihak yang menghendaki adanya surat atau akta otentik tersebut tanpa mengetahui kebenaran yang ada dilapangan atau bahkan Notaris keliru dalam mencantumkan keterangan yang diinginkan oleh penghadap.

Di Kabupaten Rokan Hulu telah berdiri beberapa Kantor Notaris/PPAT salah satunya adalah Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn yang beralamat di Jalan Tuanku Tambusai Pasir Pengaraian. Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. telah berdiri sejak tahun 2017, telah memuat banyak Perjanjian Jual beli tanah yang pada kenyataan terdiri kesalahan prosedur pembuatan, untuk lebih jelasnya tentang jumlah masyarakat yang telah melakukan pengurusan pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. Pasir Pengaraian dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 1.1

Jumlah Masyarakat yang Melakukan Pengurusan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. Pasir Pengaraian

No	Tahun	Jumlah Pembuatan perjanjian Jual Beli Tanah
1	2018	40
2	2019	60
3	2020	80
Jumlah		180

Sumber : Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn

Sesuai data yang diperoleh dari Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn Dari sekian banyak masyarakat yang melakukan pengurusan pembuatan perjanjian jual beli tidak semuanya sesuai dengan prosedur, terdapat beberapa yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan ketika yang para pihak menghadap Notaris/PPAT untuk membuat perjanjian Jual beli seperti :

1. Para Pihak menggunakan perwakilan untuk menghadap Notaris/PPAT Hj. Yusnelita, SH., M.Kn.
2. Para Pihak Tidak bisa menunjukkan KTP asli dengan alasan hilang.
3. Alamat objek jual beli tidak sesuai dengan keterangan para pihak.
4. Objek Tanah yang akan diperjualbelikan masih dalam status sengketa kepemilikan.

Sesuai keterangan yang diperoleh dari Notaris/PPAT Hj. Yusnelita, SH., M.Kn. setiap pihak yang tidak melengkapi persyaratan untuk pembuatan perjanjian jual beli tanah maka diminta untuk melengkapi persyaratan yang telah ditentukan, selain itu apabila sebelum dibuatkan perjanjian jual beli tanah pihak Notaris/PPAT Hj. Yusnelita, SH., M.Kn. terlebih dahulu mempertanyakan dengan tegas apakah tanah yang akan diperjualbelikan dalam status sengketa atau tidak, apabila dalam status sengketa, maka pihak notaries meminta agar sengketa tanah diselesaikan terlebih dahulu.

Perlu dipahami bahwa meskipun jabatan Notaris telah berjalan sejak lama, bahkan sejak masa Hindia Belanda, namun dalam prakteknya masih dijumpai beberapa kendala yang harus dihadapi Notaris dalam menjalankan tugasnya. Beberapa kendala yang dihadapi Notaris pada kondisi tertentu sangat berpeluang memicu terjadinya perbuatan melawan hukum baik dalam lingkup administrasi, perdata maupun pidana. Masalah Notaris secara konvensional, yaitu :³

1. Keterbatasan ruang penyimpanan akta dan jurnal.
2. Pelanggaran syarat-syarat keotentikan.
3. Pemalsuan identitas diri penghadap.
4. Benturan kepentingan.
5. Perlindungan kerahasiaan.
6. Pertanggung jawaban pajak.

Sehubungan dengan peranan tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta otentik⁴

Tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan perbuatan yang dapat menimbulkan

³ Edmond Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik : Kajian hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hal, 25.

⁴ M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 35.

kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Apabila Notaris pada saat pembuatan akta tidak lagi memeriksa identitas diri/Kartu Tanda Penduduk penghadap sebagai bukti pada saat membuat akta, yang kemudian ternyata terjadi kesalahan maka akibatnya Notaris harus menanggung atas ulah dari para pihak apabila ternyata para pihak melampirkan identitas diri/Kartu Tanda Penduduk yang tidak sesuai berdasarkan yang aslinya. Kadangkala dengan kesibukan Notaris/PPAT dan pegawainya yang kurang memahami akibat yang terjadi apabila dalam akta ternyata penghadapnya menggunakan identitas diri yang palsu, misalnya untuk mengatasi pemalsuan identitas diri/Kartu Tanda Penduduk yang dilakukan penghadap, tidak salah apabila Notaris meminta Kartu Tanda penduduk yang asli gunanya untuk menyesuaikan dengan Kartu Tanda Penduduk dengan fotocopinya.

Selain itu selama ini eksistensi kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik khusus berkenaan dengan akta pertanahan diragukan bahkan dikritisi. Adapun yang menjadi pemicu keraguan dan kritik tersebut adalah, pertama, ketiadaan suatu dasar hukum kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang diatur dalam bentuk Undang-undang. Peraturan jabatan PPAT selama ini hanya diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah.

Atas dasar uraian tersebut maka penulis sangat berkeinginan untuk melakukan penelitian dengan judul Peranan dan Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. Pasir Pengaraian)

Penelitian yang akan dilaksanakan merupakan studi pengembangan yang telah ada sebelumnya, dari 3 penelitian terdahulu yang didapati telah secara umum membahas tentang objek penelitian namun demikian terkait dengan fokus penelitian masih perlu diteliti lebih mendalam pada objek penelitian, penelitian terdahulu yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. Penelitian ini membahas tentang apakah Peraturan Jabatan PPAT telah menerapkan prinsip kehati-hatian, bagaimana prinsip hehati-hatian PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat. Tempat penelitian dari jurnal ini adalah disurabaya, waktu penelitian pada tahun 2017.
2. Ronal Ravianto, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dinamika pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah serta mengkaji peran PPAT untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 13 Tahun 2010 terhadap penerapan sistem self assessment pada pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Tempat penelitian dilaksanakan di surakarta, waktu penelitin tahun 2017.

3. Kadek Cahya Susila Wibawa, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. Penelitian ini membahas tentang wewenang, pertanggung jawaban administratif, dan konsekuensi hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Waktu penelitian dilaksanakan pada tahun 2019.

Penelitian terdahulu diatas telah secara umum membahas tentang Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun demikian penelitian yang akan dilaksanakan dengan judul **Peranan Dan Tanggung jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Hj. Yusnelita, Sh., M.Kn. Pasir Pengaraian)** bertempat di Pasir Pengaraian, dan waktu penelitian adalah bulan September tahun 2020 sampai dengan Februari 2021. Fokus penelitian adalah peran, tanggung jawab, dan kendala yang dihadapi. Penelitian ini akan menganalisis objek penelitian sehingga kemudian mendapatkan hasil penelitian yang dideskripsikan secara lengkap dan diharapkan memberikan masukan dan saran-saran yang bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan akademis.

1.2 Perumusan Masalah

1. Bagaimana Peranan dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah ?
2. Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris/PPAT apabila terjadi kesalahan Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah ?

3. Apa saja kendala Notaris/PPAT dalam menjalankan Peranan dan Tanggung Jawabnya Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Untuk mengetahui Peranan dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah
2. Bagaimana Pertanggungjawaban Notaris/PPAT apabila terjadi kesalahan Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah?
3. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi hambatan Hambatan Notaris/PPAT dalam menjalankan Peranan dan Tanggung Jawabnya Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis penelitian ini merupakan sumbangsih kepada ilmu pengetahuan dan diharapkan dapat dijadikan sebagai kerangka acuan dan landasan bagi penelitian lebih lanjut.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu dasar bagi Notaris/PPAT dalam memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat yang izin membuat akta jual beli tanah.

1.5 Sistematika Penulisan.

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling terkait satu dengan lainnya sehingga membentuk kesatuan dari bab pertama sampai bab terakhir. Untuk lebih jelasnya tentang sistematika dalam penelitian ini ditelaskan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab I Membahas tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab I Membahas Tentang Konsep Peranan yang terdiri dari Pengertian Peranan dan Teori Peranan, Konsep Tanggung Jawab, Konsep

Notaris/PPAT, Konsep Perjanjian, Konsep Jual Beli dan Konsep Akta Otentik.

BAB III METODE PENELITIAN

Membahas tentang Pendekatan Penelitian, Alasan Memilih Lokasi Penelitian, Jenis dan Sumber Data, Teknik memperoleh data, Populasi, sampel dan Teknik Sampling, Teknik Analisis Data dan Definisi Operasional.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Membahas tentang gambaran umum lokasi penelitian dan Pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian yang merupakan rangkuman dari hasil penelitian yang berbentuk kesimpulan dan saran-saran penulis kepada pihak-pihak tertentu yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Peranan

2.1.1 Pengertian Peranan

Peranan (role) merupakan aspek dinamis kedudukan (status) apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan, keduanya tidak dapat dipisahkan karena yang satu tergantung dengan yang lain, tidak ada peranan tanpa kedudukan dan tidak ada kedudukan tanpa peranan.⁵

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dengan dimaksud peranan adalah :⁶ :

1. Bagian yang dimainkan seseorang pemain dan berusaha bermain dengan baik dalam semua hal yang dibebankan kepadanya.
2. Tindakan yang dilakukan oleh seseorang dalam suatu peristiwa.

Sementara itu Menurut Thoha peranan adalah sebagai perilaku yang teratur yang ditimbulkan karena suatu jabatan.⁷ Sedangkan menurut Soekanto, peranan

⁵Soerjono Soekanto dan Budi Sulistyowati, *Sosiologi Suatu Pengantar*, RajaGrafindo, Jakarta, 2017,.Hal. 211.

⁶Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hal. 854.

⁷ Miftah Thoha, *Kepemimpinan Dan Manajemen*, RajaGrafindo, Jakarta, 2006, Hal. 10.

merupakan aspek dari suatu kedudukan apabila orang menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan meliputi:

1. Peranan meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat. Peranan dalam arti ini merupakan rangkaian peraturan-peraturan yang membimbing seseorang dalam kehidupan masyarakat dalam organisasi.
2. Suatu konsep tentang apa yang dilakukan oleh individu dimasyarakat sebagai organisasi.
3. Peran yang didapat dilakukan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur sosial masyarakat.⁸

Selanjutnya menurut Salbin T.R dan Allen dalam Miftah Thoha suatu peranan dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku yang teratur, yang ditimbulkan karena suatu jabatan atau karena adanya suatu kantor yang mudah dikenal.⁹ Jika dikaitkan dengan peranan sebuah instansi maka dapat diartikan sebagai seperangkat perilaku yang diharapkan untuk dilakukan oleh instansi atau kantor sesuai dengan posisi kantor tersebut.

Peranan (role) merupakan aspek yang dinamis dari kedudukan (status). Artinya seseorang telah menjalankan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka orang tersebut telah melaksanakan sesuatu peran. Keduanya tak dapat dipisahkan karena satu dengan yang lain saling tergantung, artinya tidak ada

⁸Soerjono Soekanto dan Budi Sulistyowati, *Sosiologi Suatu...Op Cit.* Hal 211

⁹Miftah Thoha, *Kepemimpinan Dan Manajemen...Op Cit.* Hal 263.

peran tanpa status dan tidak ada status tanpa peran. Sebagaimana kedudukan, maka setiap orang pun dapat mempunyai macam-macam peran yang berasal dari pola pergaulan hidupnya. Hal tersebut berarti pula bahwa peran tersebut menentukan apa yang diperbuatnya bagi masyarakat serta kesempatan-kesempatan apa yang diberikan masyarakat kepadanya. Peran sangat penting karena dapat mengatur perilaku seseorang, di samping itu peran menyebabkan seseorang dapat meramalkan perbuatan orang lain pada batas-batas tertentu, sehingga seseorang dapat menyesuaikan perilakunya sendiri dengan perilaku orang-orang sekelompoknya¹⁰.

Peran yang melekat pada diri seseorang harus dibedakan dengan posisi atau tempat dalam pergaulan kemasyarakatan. Posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat (social-position) merupakan unsur statis yang menunjukkan tempat individu dalam organisasi masyarakat. Sedangkan peran lebih banyak menunjuk pada fungsi, artinya seseorang menduduki suatu posisi tertentu dalam masyarakat dan menjalankan suatu peranan.¹¹

Peranan sosial yang ada dalam masyarakat dapat diklarifikasikan menurut bermacam-macam cara sesuai dengan banyaknya sudut pandang. Berbagai macam peranan dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Berdasarkan pelaksanaannya peranan sosial dapat dibedakan menjadiyaitu:

¹⁰Narwoko, Dwi J dan Bagong Suyanto, *Sosiologi Teks Pengantar dan Terapan*, Prenada Media, Jakarta, 2014, hal 138.

¹¹Soerjono Soekanto dan Budi SulisTyowati, *Sosiologi Suatu...Op Cit*. Hal 211

- a. Peranan yang diharapkan (*expected roles*) yaitu cara ideal dalam pelaksanaan peranan menurut penilaian masyarakat. Masyarakat menghendaki peranan yang diharapkan dilaksanakan secermat-cermatnya dan peranan ini tidak dapat ditawar dan harus dilaksanakan seperti yang ditentukan.
 - b. Peranan yang disesuaikan (*actual roles*), yaitu cara bagaimana sebenarnya peranan itu dijalankan. Peranan ini pelaksanaannya lebih luwes, dapat disesuaikan dengan situasi dan kondisi tertentu. Peranan yang disesuaikan mungkin tidak cocok dengan situasi setempat, tetapi kekurangan yang muncul dapat dianggap wajar oleh masyarakat.
2. Berdasarkan cara memperolehnya, peranan bisa dibedakan menjadi:
- a. Peranan bawaan (*ascribed roles*), yaitu peranan yang diperoleh secara otomatis, bukan karena usaha, misalnya peranan sebagai nenek, anak, kepala desa dan sebagainya.
 - b. Peranan pilihan (*achieved roles*), yaitu peranan yang diperoleh atas dasar keputusannya sendiri, misalnya seseorang yang memutuskan untuk menjadi kepala desa.
- Pembahasan perihal macam-macam peranan yang melekat pada individu-individu dalam masyarakat penting bagi hal-hal sebagai berikut :
- a. Peranan-peranan tertentu harus dilaksanakan apabila struktur masyarakat hendak dipertahankan kelangsungannya.

- b. Peranan tersebut seyogyanya diletakkan pada individu-individu yang oleh masyarakat dianggap mampu melaksanakan. Mereka harus terlebih dahulu berlatih dan mempunyai hasrat untuk melaksanakannya.
- c. Dalam masyarakat kadang kala dijumpai individu-individu yang tak mampu melaksanakan peranannya sebagaimana diharapkan oleh masyarakat karena mungkin pelaksanaannya memerlukan pengorbanan dari kepentingan-kepentingan pribadi yang terlalu banyak.
- d. Apabila semua orang sanggup dan mampu melaksanakan peranannya, belum tentu masyarakat akan dapat memberikan peluang-peluang yang seimbang. Bahkan seringkali masyarakat terpaksa membatasi peluang-peluang tersebut.¹²

2.1.2 Teori Peranan/Peran

Teori peranan/peran atau yang disebut dengan *role of theory* dalam bahasa Inggris, bahasa belanda disebut *theorie van de rol* sedangkan dalam bahasa jerman disebut dengan *theorie von der rolle* merupakan teori yang menganalisa tentang tugas-tugas yang harus dilaksanakan oleh orang-orang atau lembaga-lembaga yang mempunyai kedudukan dalam masyarakat, baik yang mempunyai kedudukan formal maupun informal, ada dua suku kata yang terkandung dalam teori peran yaitu peran dan peranan.¹³

¹² Ibid. Hal 214

¹³Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, RajaGrafino Persada, Jakarta, 2014, Hal 141.

Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmat Teori peran adalah teori yang mengkaji bahwa masyarakat akan berperilaku sesuai dengan statusnya dari defenisi teori peran yang dikemukakan oleh Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmat difokuskan pada peran masyarakat untuk berperilaku, sementara itu pada kenyataannya bahwa tidak hanya masyarakat yang diminta untuk berperan, tetapi Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah, pemerintah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota.

2.2 Konsep Tanggung Jawab

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab sebagai suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak maupun kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu.¹⁴

Tanggung jawab bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak, baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.¹⁵

¹⁴ http://sekedarkabar.blogspot.com/2012/05/pengertian_tanggung-jawab.html, diakses pada tanggal 10 April 2020.

¹⁵ Ibid.

Dari pengertian di atas maka pertanggung jawaban merupakan sikap atau tindakan untuk menanggung akibat dari segala perbuatan atau sikap yang dilakukan untuk menanggung segala resiko ataupun konsekuensi yang ditimbulkan dari suatu perbuatan.

Pertanggung jawaban Notaris/PPAT merupakan hal yang sangat penting dan mendasar mengingat akta yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT merupakan bukti yang kuat sebagai bukti tertulis. Notaris/PPAT baik dalam profesinya dan dikehidupan sehari-hari memiliki pedoman berupa Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT dan juga Kode Etik yang menjadi landasan Notaris/PPAT dalam melakukan segala tugas, kewenangan, hak, kewajiban, hingga larangan yang disertai sanksi hukum bagi Notaris/PPAT.

2.3 Konsep Notaris/PPAT

Notaris Merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan Undang-Undang, seseorang yang memiliki gelar akademis hukum, tidak dapat menjadi notaries apabila tidak memenuhi melalui pengangkatan yang dilakukan oleh menteri, notaris adalah jabatan umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.¹⁶

Sementara itu dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN) menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat

¹⁶ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hal.75

akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar hukum tanah nasional yang mengatur hubungan antara subjek hukum dengan tanah beserta sumber daya alam. Orang perorangan ataupun badan hukum dapat menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah melalui prosedur permohonan hak kepada pemerintah atau melalui peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat. Sedangkan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah, antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan lainnya. Menurut hukum tanah nasional, perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jabatan yang dibentuk berdasarkan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut diperintahkan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau membebani hak atas tanah sebagai jaminan hutang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan “penjabat” yang ditunjuk oleh Menteri. Ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria

Nomor 10 Tahun 1961 yang menentukan dengan tegas bahwa akta-akta pertanahan merupakan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Seiring dengan perkembangan kehidupan masyarakat, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Dengan demikian dalam sistem hukum nasional, PPAT bukan merupakan satu-satunya pejabat umum. Namun masih ada Notaris yang berdasarkan UU Nomor 30 Tahun 2004 juga ditegaskan kedudukannya sebagai pejabat umum dengan kewenangan yang jauh lebih luas dibandingkan PPAT.

Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum lebih luas dibandingkan PPAT karena Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diperintahkan undang-undang maupun permintaan para pihak sepanjang tidak dikecualikan oleh pejabat lain berdasar undang-undang. Sedangkan

PPAT hanya berwenang membuat 8 jenis akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam PMNA/Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e. Pembagian hak bersama,
- f. Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g. Pemberian Hak Tanggungan,
- h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pada umumnya, PPAT merangkap dengan jabatan Notaris, Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan oleh ketentuan Pasal 7 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat umum, walaupun notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih umum dan luas dibandingkan PPAT.

2.4 Konsep Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan/perjanjian.¹⁷ Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹⁸

Perjanjian itu telah terjadi sejak adanya kata sepakat antara para pihak atau sejak pernyataan sebelah–menyebelah bertemu yang kemudian diikuti sepakat, kesepakatan itu sudah cukup secara lisan saja.

2.5 Konsep Jual Beli Tanah

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain Jual

¹⁷ R. Subekti, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya, Jakarta, 2003, hal. 338.

¹⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Prenada Media, Jakarta, 2014, hal 1

beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta warisan, Penyerahan hibah wasiat dan Hipotik.¹⁹

Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk mneyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sementara itu menurut pasal 1458 KUHPerdata, 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. Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak- pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sementara itu Proses terjadinya jual beli telah dirumuskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, antara lain :

1. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganyapun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.
2. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara.
3. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual. Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1457 BW, melainkan suatu

¹⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Radjawali, Jakarta, 2009, hal.16.

perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan di hadapan kepala desa/ kepala adat setempat sehingga bersifat terang.

Dengan mengadopsi pengertian jual beli menurut Hukum Adat, maka dalam Hukum Tanah Nasional dinyatakan bahwa jual beli hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.²⁰

²⁰ Ibid, hal 20

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

3.1.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dilihat dari jenisnya penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian *observational Research* (survei) atau juga disebut dengan istilah penelitian empiris atau yang sering disebut dengan penelitian hukum sosiologis.²¹ Adapun alasan menggunakan jenis penelitian ini adalah untuk melihat sejauhmana Peran dan TanggungJawab Notaris/PPTK dalam pembuatan Perjanjian Jual beli tanah (*das sein*) apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang bersifat normatif (*das sollen*).

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan kualitatif sering disebut metode penelitian naturalistik kerana penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*), disebut juga sebagai etnographi, karena pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian antropologi budaya, disebut juga sebagai metode kualitatif karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif.²²

²¹ Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Rineka Cipta, Jakrata, 2008, hal, 20.

²² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2010, hal. 8.

3.1.2 Alasan Menggunakan Pendekatan Kualitatif

Alasan Penggunaan Pendekatan kualitatif dalam Penelitian ini antara lain karena beberapa pertimbangan yaitu :

1. Menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda.
2. Metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden.
3. Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.²³

3.2 Alasan Pemilihan Lokasi Penelitian

3.2.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian maka sesuai dengan judul penelitian ini yaitu Peranan dan Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Membuat Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. Pasir Pengaraian) Maka Lokasi penelitian ini adalah Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. yang Beralamat di Pasir Pengaraian.

²³ Lexy J. Maleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hal.5.

3.2.2. Alasan Memilih Lokasi Penelitian

- a. Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. merupakan salah satu Kantor Notaris/PPAT yang ada di Pasir Pengaraian yang sudah dikenal oleh masyarakat Pasir Pengaraian
- b. Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn, sudah berdiri cukup lama sehingga banyak permasalahan yang dihadapi khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Penelitian selalu berhubungan dengan data, karena dari data yang telah diolah akan menunjukkan suatu fakta, intinya ada dua bagian data yang sering digunakan didalam suatu penelitian yaitu data primer dan data sekunder.²⁴

1. Data primer

Data primer adalah data asli yang dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab masalah penelitiannya secara khusus, data ini langsung ditemukan oleh peneliti ketika melakukan penelitian dimana hasilnya lebih akurat dan terpercaya, data ini diperoleh melalui wawancara yang bersumber dari informan penelitian.

2. Data sekunder

Data sekunder lawan dari data primer yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari informan atau data yang didapat melalui orang lain, peneliti hanya mencatat, mengakses atau meminta data tersebut kepada pihak lain dimana dalam

²⁴ Victorianus Aries Siswanto, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hal. 53

penelitian ini data sekundernya tersebut bersumber dari dokumen-dokumen, arsip, buku-buku ilmiah, majalah, surat kabar dan bahan kepustakaan lainnya yang berhubungan erat dengan penelitian ini.

3.4 Teknik Memperoleh Data

Dalam suatu penelitian tentunya membutuhkan suatu data dari sumber tertentu, dimana data tersebut akan digunakan untuk menentukan hasil dari penelitian yang dilaksanakan, Untuk memperoleh data yang kongkrit yang sesuai dengan penelitian dan nantinya dapat dipertanggungjawabkan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit.²⁵

2. Studi Pustaka/Dokumentasi

Untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang sedang atau akan diteliti informasi itu dapat diperoleh dari buku, surat kabar, majalah, literatur-literatur lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif...Op Cit*, Hal 137.

3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Dikarenakan penelitian yang dilakukan ini tidak mengenal populasi penelitian, tetapi menggunakan Informan penelitian dimana teknik sampling yang digunakan dalam pemilihan informan adalah menggunakan teknik purposive sampling yaitu penentuan informan dilakukan dengan secara sengaja dengan tujuan tertentu. Dimana dalam penelitian ini yang menjadi informan penelitian adalah Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. selaku Notaris/PPAT dan dua orang karyawannya serta bapak Edi Suherman, SH. selaku Pembina Ikatan Notaris Kabupaten Rokan Hulu.

3.6 Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh peneliti dilapangan baik melalui hasil wawancara maupun yang diperoleh melalui dokumen akan dianalisis sebelum digunakan, analisis dalam penelitian merupakan bagian yang sangat penting hal ini disebabkan karena dengan analisis inilah data yang diperoleh akan nampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir penelitian.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis terhadap data yang berupa informasi, uraian dalam bentuk bahasa prosa kemudian dikaitkan dengan data lainnya untuk mendapatkan penjelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya sehingga memperoleh gambaran baru ataupun menguatkan gambaran yang sudah ada dan sebaliknya.²⁶

²⁶ Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Rineka Cipta. Jakarta, 2011, Hal . 106

3.7 Defenisi Operasional

1. Peranan dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku yang teratur, yang ditimbulkan karena suatu jabatan atau karena adanya suatu kantor yang mudah dikenal.²⁷
2. Tanggung jawab Adalah suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak maupun kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu.²⁸
3. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. (Pasal 1 ayat (1) UndangUndang Nomor 2 Tahun 2014)
4. PPAT Adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016)
5. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. (Pasal 1313 KUHPerdara)

²⁷ThohaMiftah.2006. Kepemimpinan Dan Manajemen...Op Cit.Hal 263.

²⁸ <http://sekedarkabar.blogspot.com/2012/05/pengertian-tanggung-jawab.html>, diakses pada tanggal 10 April 2020.

6. Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara)
7. Jual Beli Tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.