

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan obyek yang memiliki nilai sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah menjadi salah satu tempat kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk membuat tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah dapat dimanfaatkan rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Tiap – tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan“.

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tanah pun terus meningkat, namun hal itu tidak sejalan dengan pertambahan luas tanah. Otomatis persediaan tanah akan mengecil dan berkurang. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tanah adalah dengan bertransaksi tanah.¹ Sehingga tanah menjadi obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa antar badan hukum, sengketa individu dengan badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah karena sifatnya yang memiliki nilai jual.

Guna untuk memindahkan hak milik, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”² Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat dinyatakan bahwa dalam pengertian jual beli terdapat 3 (tiga) unsur penting, yaitu :

¹ Ghazahra Vesti Rana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan, “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/PID.B/2020/PN JKT.BRT)”, *JATISWARA*, vol. 36, No.3, November 2021, hal. 2.

² Indonesia (a), Kitab Hukum Perdata, Pasal 1457

- 1) Adanya perjanjian, oleh karena perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian maka harus mempunyai suatu kesepakatan antara para pihak, yakni antara pemilik tanah selaku penjual tanah dengan pihak pembeli.
- 2) Adanya hubungan timbal balik, dimana pemilik (penjual) tanah dengan ikhlas menyerahkan suatu barang yang dibeli oleh pembeli yang dengan ikhlas pula menyerahkan sejumlah uang tertentu sebagai tanda pembayaran sebesar barang yang dibelinya.
- 3) Adanya barang dan harga dari pemilik (penjual) tanah kepada pihak pembeli tanah yang menjadi objek dari jual beli barang tersebut.³

Hak atas tanah merupakan salah satu wujud hak dalam menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya. Negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya sehingga kepastian hukum dalam penguasaan tanah dapat terlindungi oleh Undang-Undang. Oleh karena itu pengaturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah diperoleh hanya melalui prosedur pendaftaran tanah, sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴ Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan di dalam UU No. 5 Tahun 1960, menurut PP No. 24 Tahun 1997 mengandung dua unsur dimensi yakni kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah.

³ Kristi Dwi Sarah, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Tanahnya Telah Dialihkan Oleh Penjual Kepada Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 635/PDT/G.2013.PN.MDN)", *Garuda Kemdigbud*.

⁴ Baiq Heni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, vol. 4, No. 3, Desember 2016, hal. 2.

Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah yaitu adanya penetapan data fisik dalam pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, letak dan batas-batas tanah. Sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau yang dikenal sebagai Sertifikat Tanah.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendafataran jual beli hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Boedi Harsono menyatakan “Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.”⁵

Salah satu peran pemerintah dalam aspek pertanahan adalah mengatur hubungan hukum antara orang atau masyarakat dengan tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan atau membuat sertifikat tanah yang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi seseorang terkait hubungannya dengan tanah.⁶ Sertifikat Tanah dapat diperoleh dari peralihan atau pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan ruman susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, maupun perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuat dengan akta di hadapan PPAT yang berwenang. Hal ini sesuai dengan.

Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan, pendaftaran tanah, pendaftaran hak-hak tanah, pemeliharaan hak-hak tanah, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat sehingga pemegang hak- hak tersebut

⁵ Ardiansyah Zulhadji, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, *Lex Crime*, vol. 5, No.4, April-Juni 2016, hal. 1.

⁶ Opan Satria Mandala dan Suarjan, “ Studi Konstruktif Kritis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Tentang Sengketa Jual Beli Tanah”, *JATISWARA*, vol. 36, No. 3, November 2021, hal. 2.

memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah dapat diketahui secara jelas.

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur bahwa setiap transaksi yang menyebabkan berpindahnya suatu penguasaan hak atas tanah wajib dibuatkan secara tertulis dan didaftarkan pada lembaga yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.⁷

Dalam jual beli atas tanah, seseorang pemilik yang baru, harus mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan agar memperoleh kepastian bahwa ialah pemilik dari tanah tersebut yang sah. Di daftar maksudnya dibukukan dan di terbitkan tanda bukti haknya.⁸ Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁹

Dalam Islam Allah SWT telah membolehkan jual beli, seperti yang telah di jelaskan dalam QS. Al-Baqarah (2) : 275 ¹⁰

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ق
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ^ق

⁷ Ghazahra Vesti Rana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan, *op.cit.*

⁸ Ardiansyah Zulhadji, *op.cit.*, hal.2.

⁹ Baiq Heni Paramita Rosandi, *op.cit.*, hal.2.

¹⁰ Nurjanah Shinta Anggraini, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi , Lampung Utara)", (Sripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung), hal.21.

مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya” (QS. Al-Baqarah : 275)¹¹

Islam telah mengajarkan kepada manusia jalan keluar dalam melakukan kegiatan akad atau yang dapat kita kenal dengan perjanjian untuk melakukan perdagangan (*Al-Ba'i*) yaitu merupakan interaksi antara penjual dan pembeli dalam kegiatan pertukaran barang dengan tata cara tertentu. Kegiatan tentang jual beli (*Al-Ba'i*) ini juga selaras dengan ayat mua'malah yang berbunyi “Pada dasarnya semua bentuk akad mua'malah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. Dalam Islam telah dijelaskan mengenai aturan tentang jual beli, yang salah satunya tercantum dalam ayat Al-Qur'an pada surat Şād (38):24 yang dimana Allah SWT telah berfirman :

¹¹ Kementrian Agama Republik Indonesia, Al-Qura'an Wanita *Ummul Mukminin*, (Jakarta Selatan: Oasis Terrace Recident), QS. Al-Baqarah : 275.

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكِ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ
 عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ
 فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۝

Artinya : “Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.” (QS Sad : 24) ¹²

Dari ayat di atas dapat diketahui bahwa terdapat orang yang tidak amanah dalam melaksanakan kerja sama, kecuali orang-orang yang beriman. Kadang pula dapat kita dengar dan saksikan kerja sama yang dibangun tanpa dilandasi amanah dan berujung dalam persengketaan.¹³ Seperti kasus yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini. Latifa Zahra, SE dan Ardhi Dirgantara dengan surat gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 24 September 2018 dalam register Nomor 80/pdt.G/2018/PN Skh, dalam hal ini sebagai Pihak Penggugat mengajukan gugatan bahwa Hadian Ramadhan, SE selaku orang tua Penggugat telah membuat Pengikatan Jual beli No.12 pada tanggal 11 Juni 2005 dengan Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Notaris Muhamad Budiman, SH., Sp. N terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik No.102.

¹² Kementerian Agama Republik Indonesia, *loc.cit.*, QS. Al-Baqarah : 275.

¹³ Ifada Nureza, “Jual Beli Tanah Kavling Dalam Presektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Gamol Kcandran Salatiga)”, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2022), hal. 2.

Dalam Pengikatan Jual beli No.12 tanggal 11 Juni 2005 pasal 2 Hadian Ramadhan.SE telah membayar lunas terhadap benda yang menjadi obyek sengketa kepada Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I) sebesar/senilai Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah). Dalam Pengikatan Jual beli No.12 tanggal 11 Juni 2005 pasal 4 antara Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I) dengan Hadian Ramadhan.SE telah sepakat dan setuju bahwa sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa akan diserahkan kepada Hadian Ramadhan.SE selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Pengikatan Jual beli No.12 tanggal 11 Juni 2005 yakni pada tanggal 10 September 2005.

Namun Tony Hendrawan Tanjung (Tergugat I) tidak menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sampai batas waktu lewat dari 3 (tiga) bulan kepada Hadian Ramadhan, SE. melainkan sertifikat hak milik No.102 Desa Manang tersebut dijual kepada Yono Susanto (Tergugat III) dengan Akta Jual beli No. 29 tanggal 08 Februari 2018 dihadapan I Nyoman Cakranegara, SH., M.Hum (Tergugat II).¹⁴

Dalam perkara tersebut pada tingkat pertama Pengadilan Negeri memutuskan mengabulkan gugatan penggugat karena menyatakan tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum atas penjualan kembali barang yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat III. Kemudian, ditingkat banding pengadilan tinggi memutuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo. Pada tingkat kasasi Mahkamah Agung memutuskan menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi semula Tergugat I s/d Tergugat III. Pada tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung mengeluarkan putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II semula Tergugat II dengan menyatakan AJB Nomor 29/2018 tanggal 8 Februari 2018 adalah sah dan berkekuatan hukum.

Adanya perbedaan pendapat antara Majelis Hakim pada upaya hukum tingkat pengadilan pertama dengan peninjauan kembali membuat penulis ingin menganalisis pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Akta Perjanjian

¹⁴ Pengadilan Negeri Sukahrjo, "Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh", hal. 6.

Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual .Oleh karena itu penulis tertarik menyusun skripsi dengan judul “Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan Kuasa Menjual Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka latar belakang yang ingin dibahas yakni:

1. Bagaimana kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam memutus perkara tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah pada perkara Nomor 448 PK/Pdt/2022 ?
3. Bagaimana pandangan Islam terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah pada perkara Nomor 448 PK/Pdt/2022 ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk menganalisis dan memahami kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah.
2. Untuk menganalisis pertimbangan Hakim dalam memutus perkara tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah pada perkara Nomor 448 PK/Pdt/2022.
3. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah pada perkara Nomor 448 PK/Pdt/2022.

D. Manfaat penelitian

1. Secara teoritis :

Penulisan ini diharapkan menjadi tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri maupun para pembaca kalangan akademisi untuk menambah pengetahuan yang lebih mendalam mengenai ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan terkait kedudukan Akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Kuasa Menjual, memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak yang berkepentingan dibidangnya, serta menambah informasi bagi masyarakat untuk mengetahui kekuatan alat bukti dalam sengketa tanah.

2. Secara praktis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang terjadi sehingga mendapat suatu gambaran mengenai keadaan hukum yang sebenarnya tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan Kuasa Menjual.

E. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini adalah penelitian dengan menggunakan pendekatan secara yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau menggunakan data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti. Penelitian dilakukan dengan menelusuri peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁵ Dengan demikian penulisan ini akan menganalisis putusan Mahkamah Agung Nomor 448 PK/Pdt/2022.

¹⁵ Soekanto, S dan Mamudji, S, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hal. 13-14.

2. Jenis data

Jenis Data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah data sekunder yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya.¹⁶ Data sekunder yang digunakan penulis berupa literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*). Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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
- 5) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Skh
- 7) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 454/Pdt/2019/ PT SMG
- 8) Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 K/Pdt/2021
- 9) Putusan Mahkamah Agung Nomor 448 PK/Pdt/2022

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2010), hal. 29.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dari data sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini terdiri atas buku-buku teks hukum yang terkait dengan topik penelitian, literatur, kamus hukum mengenai Hukum Agraria, buku-buku hukum, karya ilmiah, artikel, jurnal hukum tentang pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder¹⁷ yaitu situs internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dengan data sekunder dikumpulkan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan. Data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundangan-undangan, buku-buku, karangan ilmiah, artikel, dan literatur lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan, dikumpulkan dalam bentuk catatan dan disimpan dalam alat penyimpan data elektronik, dalam hal ini adalah komputer dan flasdisk.

4. Analisis dan Penyajian Data

Untuk memperoleh jawaban dari penelitian ini data yang diperoleh kemudian disajikan dalam bentuk deskripsi dalam menjelaskan temuan penelitian. Analisa data sekunder dilakukan secara kualitatif dengan memperhatikan ketentuan norma yang dijadikan acuan yaitu KUHPertdata, Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan

¹⁷ Brigitta Adventa Fajarriani, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kampung Clolo Kelurahan Kadipiro Oleh Kantor Pertanahan Surakarta", (Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta, 2009), hal. 21.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Secara keseluruhan data yang terkumpul akan dianalisis dan disajikan dalam bentuk rangkaian tulisan yang utuh guna menjawab permasalahan penelitian.

F. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.¹⁸
2. Hak-hak atas tanah adalah hak individual yang diberikan oleh negara sebagai pemegang atas tanah (negara) yang menimbulkan wewenang untuk mengatur penggunaan, pemanfaatan tanah, serta hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah tersebut.¹⁹
3. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰
4. Pemberian Kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.²¹

¹⁸ Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, PP Nomor 12 Tahun 2021, LN Tahun 2021 Nomor 22, TLN Nomor 6624, Pasal 1 angka 11.

¹⁹ Indonesia (c), *Undang-Undang tentang Pokok Agraria*, UUPA Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043, Pasal 2 ayat (3).

²⁰ Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor. 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 Nomor 59, LL Setkab, Pasal 1 angka 20.

²¹ Indonesia (a), *loc.cit.*, Pasal 1792 KUHPperdata.

5. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²²

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini, penulis membagi ke dalam lima bab, penulisan berusaha menyusun secara berurutan, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang penelitian yang mendorong untuk menjadikan penelitian, perumusan masalah merupakan inti permasalahan yang akan diteliti, tujuan diadakannya penelitian, manfaat penulisan merupakan hal-hal yang diambil dari hasil penelitian, metode penelitian yang digunakan berupa jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, analisis dan penyajian data, kerangka konseptual, serta sistematika penulisan yang merupakan kerangka atau susunan isi penelitian.

BAB : TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini berisi tentang teori-teori kepustakaan yang melandasi penelitian serta mendukung di dalam memecahkan masalah yang diangkat dalam penulisan hukum ini yaitu mengenai “Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Putusan Nomor 448 PK/Pdt/2022”

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Di dalam bab ini berisi pembahasan ilmu yang akan menguraikan jawaban atas rumusan masalah yang tercantum sebagaimana dalam bab 1, yakni untuk mengetahui tentang bagaimana kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Putusan

²² Indonesia (e), *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, LN Tahun 2014 Nomor 3, TLN Nomor 5491, Pasal 1 angka 1.

Nomor 448 PK/Pdt/2022. Teknik analisis data menggunakan sesuai dengan yang telah ditentukan dalam sub bab metode penelitian.

BAB IV : PEMBAHASAN AGAMA

Di dalam bab ini akan menguraikan jawaban mengenai bagaimana pandangan islam terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam kepemilikan hak atas tanah pada Putusan Nomor 448 PK/Pdt/2022.

BAB V : PENUTUP

Di dalam bab ini akan dimuat mengenai kesimpulan dan saran tindak lanjut terhadap hasil pembahasan dari rumusan masalah.