

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi dapat disebabkan karena tidak dipenuhinya persyaratan pendaftaran tanah. Hal ini mencakup kasus-kasus di mana peralihan hak atas tanah dilakukan semata-mata dengan tanda terima standar, serta kasus-kasus di mana pajak-pajak yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah tersebut belum dilunasi. Ilustrasi pajak yang berlaku dalam suatu transaksi antara lain Bea Meterai Penjual (SSP) dan Pajak Pengadaan Tanah dan Bangunan Pembeli (BPHTB).¹

dalam kasus di mana kepemilikannya belum diakui atau dikonfirmasi secara resmi, dapat menimbulkan permasalahan hukum yang lebih besar. Oleh karena itu, sehubungan dengan penjualan dan perolehan hak atas tanah yang tidak terdaftar atau tidak bersertifikat, sangat penting untuk menerapkan kehati-hatian dan kehati-hatian untuk memastikan bahwa penjual memiliki kedudukan hukum dan wewenang yang tegas untuk melakukan transaksi. Apabila jual beli atau peralihan dilakukan tanpa melalui PPAT atau hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa dicatatkan di PPAT dapat menimbulkan resiko karena nantinya tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Resiko lain yang akan timbul yaitu Apabila terjadi sengketa, yang akan mendapat perlindungan hukum adalah yang namanya tertulis di sertifikat serta apabila tanah yang diperjualbelikan baik belum bersertifikat maupun yang sudah disertifikatkan akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadi suatu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah yang dijual atau dialihkan hanya dengan perjanjian dibawah tangan. Atas dasar persoalan tersebut maka para pihak dalam perjanjian membutuhkan adanya perlindungan hukum.² (R. Subekti) dalam bukunya menyatakan “Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual

¹ <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pajak-penjualan-tanah> Diakses Pada Tanggal 06 september 2023 Pukul 1:30 WIB.

² Socha Tcefordin Indera Sakti and Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan", *Jurnal Privat Law*, 8.1 (2020), 144 <<https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>>.

dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi. untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli”.³

Salah satu contohnya dapat dilihat di wilayah Pekayon Jaya, Bekasi Selatan, di mana sejumlah besar individu melakukan transaksi yang melibatkan penjualan dan perolehan hak milik melalui akta yang dibuat secara pribadi, yang diakui secara luas oleh pemerintah kecamatan setempat. Kasus kali ini melibatkan Tuan A yang melakukan transaksi jual beli dengan Tuan B dengan hanya mengandalkan kuitansi sebagai alat bukti. pada tanggal 01 Nopember 2015, Transaksi yang dialami oleh bapak A mengakibatkan pada terhalangnya Pendaftaran Hak atas tanah, kejadian tersebut berakibat pada terhambatnya pendaftaran Hak Atas Tanah, dimana kompetensinya dipegang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi, yang diakibatkan oleh syarat-syarat tentang pendaftaran tanah tidak terpenuhi.

Oleh karena itu, Notaris harus teliti dan teliti dalam melaksanakan tugas kedinasannya, agar akta-akta yang dibuatnya tidak cacat hukum karena harus dipertanggungjawabkan. Notaris sebagai mediator dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak dengan menawarkan pengetahuan yang benar mengenai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan akta yang dibutuhkan oleh para pihak (penghadap). Notaris wajib menjelaskan isi akta kepada para pihak (penghadap); notaris tidak diberi kompensasi karena memberikan nasihat hukum kepada klien.

Peran Notaris khususnya berkaitan dengan pembuatan akta jual beli adalah suatu peristiwa hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, “Peristiwa hukum adalah memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, peristiwa yang relevan bagi hukum”. Peristiwa yang oleh hukum dihubungkan akibat hukum atau

³ Susanti fitri. “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur” Volume 49, pp 69-7, Hlm 19.

peristiwa dihubungkan dengan timbulnya hak dan kewajiban.⁴ terkadang tidak disadari oleh masyarakat umum. Namun demikian apabila disadari lalu lintas kehidupan sehari-hari tidak terlepas dari profesi jasa hukum yang terkenal membuat akta. sangat membutuhkan jasa hukum tersebut yang semakin luas dan kompleks untuk memberikan kepastian hukum khususnya dalam akta jual beli tanah.

Hal-hal yang perlu diperhatikan juga dapat mencakup kriteria tujuan jual beli, serta topik jual beli. Persyaratan mengenai objek jual beli, misalnya hak penjual atas tanah yang akan diperjualbelikan adalah hak atas tanah yang secara sah dimiliki oleh penjual, yang dibuktikan dengan adanya sertifikat atau tanda tanah, dan tanah yang diperjualbelikan. tidak berselisih dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan syarat-syarat mengenai subyek jual beli, misalnya pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang ingin dibelinya mempunyai sertifikat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat. sertifikat, atau pembeli tidak dapat membayar seluruh harga obyek jual beli. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, maka penandatanganan akta jual beli hak atas tanah tidak dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual beli sebagai akta. akibat tidak terpenuhinya seluruh persyaratan pembuatan akta jual beli (AJB). Keadaan seperti ini tentunya sangat merugikan, dan bahkan dapat berakibat fatal, bagi individu yang terlibat dalam transaksi hak atas tanah. Akibat dari keadaan ini, maka penjual perlu menunda transaksi barang miliknya untuk menjamin ditaatinya ketentuan-ketentuan ini. Akibatnya, niat penjual untuk mendapatkan keuntungan finansial dari penjualan hak atas tanahnya pun tertunda. Hal serupa juga terjadi pada pembeli, karena mereka juga mengalami keterlambatan dalam memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang ingin mereka beli.

Dalam masyarakat Indonesia, perolehan hak atas tanah lebih banyak dilakukan melalui peralihan hak, terutama melalui jual beli. Peralihan hak adalah

⁴ G, hapsari, 2018. "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa". Volume 1, pp. 01-08, Hlm.24.

suatu perbuatan hukum yang berupaya mengalihkan hak, seperti jual beli, hibah, penukaran, pemisahan dan pembagian harta dan penghasilan bersama dalam suatu usaha atau inbreng. Jual beli dalam arti sehari-hari dapat dikatakan sebagai seseorang yang rela merelakan uangnya demi memperoleh suatu benda yang diinginkan. Kehadiran peraturan yang mengatur secara pasti segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah seringkali menimbulkan tantangan bagi individu, terutama bagi mereka yang kurang memahami asas-asas hukum. Mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan.

Praktik umum yang diamati di kalangan masyarakat umum adalah kepatuhan terhadap perlunya memperoleh tanda terima untuk transaksi sah yang melibatkan pembelian dan penjualan barang atau jasa. Hal ini sejalan dengan salah satu tujuan dan fungsi pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi individu yang mempunyai hak atas suatu bidang tanah tertentu, sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan statusnya sebagai pemilik sah atas tanah tersebut.

Sesuai UUJN dan kode etik notaris, notaris diamanatkan untuk memberikan nasihat hukum dalam pembuatan akta. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Notaris, notaris diamanatkan untuk memberikan nasihat hukum dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Notaris terbatas kemampuannya dalam memberikan jasa Penyuluhan, karena mereka hanya berwenang memberikan petunjuk dan nasihat mengenai pembuatan akta yang berada dalam wilayah hukumnya.⁵

Oleh karena itu, jual beli hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus dilakukan dalam jangka waktu yang sama. kehadiran

⁵ rahmawati, “wewenang notaris dalam memberikan penyuluhan hukum menurut pasal 15 ayat 2 huruf e undang-undang jabatan notaris”, tesis, Hlm.01.

pejabat yang berwenang, apabila tanah tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang wilayah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu, akta peralihan hak (akta jual beli) milik Pejabat Pembuat Surat Tanah (PPAT) merupakan akta yang sah, yang bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kemampuan membuat akta-akta yang sah dan mempunyai kewenangan ekstra berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kekuasaan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 di atas, dirinci lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUJN, yang mengatur bahwa:⁶

- 1) "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

⁶ <http://repository.narotama.ac.id/1148/4/Bab%20I.pdf>. Diakses Pada Tanggal 06 september 2023 Pukul 1:30 WIB.

- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

“Sebagai Pejabat Umum yang diberikan kewenangan dalam UUJN dan peraturan perundang-undang lainnya. berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUJN, Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Dimana Menteri yang dimaksud dalam Pasal tersebut dijelaskan sebelumnya dalam Pasal 1 angka 14 adalah Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan”.

Sebelum melaksanakan tugasnya, seorang Notaris wajib mengucapkan sumpah dan janji keagamaan di hadapan Menteri. Memberikan bantuan dalam hal-hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris “Sanksi yang digunakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kodeetik dapat berupa teguran peringatan, dan pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan”.⁷ Kehadiran pejabat dalam kerangka konstitusi sangatlah penting, karena mereka mempunyai tanggung jawab untuk mewakili negara. Negara, sebagai suatu gagasan konstitusional, diwujudkan oleh pemerintah dalam pelaksanaan kegiatan dan tanggung jawabnya untuk mencapai tujuan Negara. Keterwakilan ini difasilitasi melalui kehadiran pejabat.

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut berdasarkan informasi yang diberikan di atas. Selain itu, masyarakat memerlukan kejelasan hukum dan perlindungan yang diberikan oleh masyarakat, seperti Bapak H. Ranta, seorang warga negara Indonesia yang haknya dilindungi oleh negara. Pengabaian terhadap tuntutan masyarakat atas kejelasan dan perlindungan hukum merupakan pelanggaran terhadap hak konstitusionalnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, penting untuk melakukan penelitian yang berjudul: **“Tanggungjawab Moral Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”**

⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-profesi-notaris-dan-kode-etiknya-lt632d70d53e11f/> Diakses Pada Tanggal 06 september 2023 Pukul 1:30 WIB.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang informasi di atas, maka rumusan masalah yang ingin diangkat dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggugjawab moral notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta jual beli?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap notaris yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta jual beli?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tanggung jawab moral Notaris dalam memberikan nasihat hukum kepada para pihak.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap notaris yang tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta jual beli.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian secara umum diharapkan dapat berguna sebagai berikut:

1.4.1 Secara Teoritis.

Dapat memberikan pemikiran dan bahan bagi kemajuan penelitian hukum pada umumnya, dan hukum notaris pada khususnya.

1.4.2 Secara Praktis

Kajian dalam tesis ini berpotensi memberikan kontribusi terhadap pemahaman masyarakat mengenai kedudukan dan implikasi hukum terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan penerimaan.

1.5. Kerangka Konsep

Kerangka konsep merupakan susunan berbagai konsep yang menjadi fokus pengamatan dalam melaksanakan penelitian.⁸ Berdasarkan definisi tersebut maka kerangka konsep dalam penelitian ini sebagai berikut:

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat", (Jakarta: Rajawali Press, 2012), Hlm.6.

1.5.1 Notaris

Notaris adalah pejabat publik yang diberi wewenang untuk mengesahkan akta dan melaksanakan wewenang lain yang ditentukan dalam Undang-Undang ini atau peraturan perundang-undangan lain yang relevan.⁹

1.5.2 Akta Notaris

Akta Notaris mengacu pada dokumen yang ditentukan secara hukum yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik. Individu mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan tersebut di lokasi dimana transaksi dilakukan.¹⁰

1.5.3 Jual beli

Perbuatan jual beli memerlukan kesepakatan bersama antara dua pihak, dimana salah satu pihak memikul kewajiban untuk mengalihkan kepemilikan suatu barang, sedangkan pihak lainnya berkomitmen untuk memberi imbalan sesuai harga yang telah disepakati sebelumnya.¹¹

1.5.4 Sertifikat

Sertifikat Tanah adalah “sertifikat” sebagai “pembuktian hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang masing-masing telah didaftarkan di buku tanah yang berlaku. Tanda bukti dari kepemilikan dan hak tanah atau lahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah Sertifikat Tanah.¹²

1.6 Kerangka Teori

Kerangka teori yang dapat dijabarkan dan disusun berdasarkan dari tinjauan pustaka adalah merupakan suatu bingkai yang mendasari untuk memecahkan suatu masalah serta untuk merumuskan suatu hipotesis. Kerangka teoritis berfungsi sebagai kerangka panduan bagi upaya penelitian,

⁹ Pratama et al., 2021, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kewajibannya Dalam Hal Pembacaan Akta”, Volume 14, pp. 809-817, Hlm.74.

¹⁰ T.paramita., 2019, “Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”, Hlm.16.

¹¹ Carin et al., 2018, “Keabsahan Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling Yang Belum Bersertifikat Dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah A”, Journal of Controlled Release Volume 11, pp. 430-439, Hlm.22.

¹² Lisa. Gitleman and Johannes Kleberger, "Cacat administrasi pada sertifikat tanah akibat jual beli fiktif (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur)'. , Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents, 2.1 (2022), 1-19.

menawarkan instrumen analitis untuk mengatasi kesulitan penelitian. Penelitian ini menggunakan kerangka teori berikut;

1.6.1 Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo ini terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Menurut Rahardjo, pengertian perlindungan hukum meliputi upaya untuk menjaga kepentingan seseorang dengan memberikan kepadanya kewenangan untuk melaksanakan hak asasi manusianya dalam lingkup kepentingan tersebut.¹³

1.6.2 Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum, yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara. Asas Kepastian Hukum atau disebut juga dengan asas pacta sun servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Suatu negara hukum yang memiliki kedudukan tertinggi dalam pelaksanaan pemerintahan dalam hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 hal yaitu: 1. Kepastian Hukum; 2. Keadilan; 3. Daya Guna atau Kemanfaatan.¹⁴ Dan Menurut Utrecht, hukum adalah himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan karena itu harus ditaati oleh masyarakat¹⁵.

¹³ <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbe/?page=2> Diakses Pada Tanggal 10 september 2023 Pukul 12:30 WIB.

¹⁴ O. Notohamidjojo, "Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum", Griya Media, Salatiga, 2011, Hlm. 33

¹⁵ C.S.T. Kansil, "Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia", Jakarta, Balai Pustaka, 1989. Hlm. 38

1.6.3 Teori Pembuktian

Bukti yuridis hanyalah bukti “historis” yang berupaya menetapkan apa yang terjadi secara rinci. Baik itu bukti hukum atau ilmiah, pembuktian memerlukan pemikiran rasional tentang mengapa kejadian tertentu dianggap benar. Pembuktian berarti memberikan bukti yang cukup untuk memberikan kepastian tentang realitas kejadian yang dituduhkan. Menurut Sudikno Mertokusumo, ada beberapa arti:

- a. Pembuktian secara logis atau ilmiah Karena berlaku untuk semua orang dan tidak memungkinkan adanya bukti yang bertentangan, maka pembuktian berarti menunjukkan kepastian yang mutlak.
- b. Mendemonstrasikan dalam pengertian konvensional Pembuktian berarti memberikan kepastian yang relatif, yang diklasifikasikan sebagai berikut: - kepastian yang hanya didasarkan pada perasaan/intuitif (*conviction intime*) Keyakinan yang didasarkan pada pertimbangan rasional (*conviction raisonnee*).
- c. Pembuktian mempunyai konotasi hukum dalam hukum acara. Dalam ilmu hukum tidaklah mungkin memberikan bukti yang rasional dan definitif yang berlaku bagi semua orang dan menghilangkan segala kemungkinan adanya bukti yang bertentangan.¹⁶

1.6.4 Teori Tanggungjawab

Kerangka teori akuntabilitas hukum. Gagasan tersebut dikemukakan oleh Hans Kelsen, yang mengemukakan bahwa tanggung jawab hukum mencakup gagasan bahwa seseorang bertanggung jawab atas tindakan atau perilaku tertentu, sehingga dapat dikenakan sanksi jika melakukan tindakan yang bertentangan.¹⁷

1.6.5 Teori Moral

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Liberty, Yogjakarta, 2006, Hlm. 102

¹⁷ Iqbal Putra Pratama, Fifiana Wisnaeni, and Irma Cahyaningtyas, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kewajibannya Dalam Hal Pembacaan Akta", Notarius, 14.2 (2021), 809–17 <<https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43806>>.

Teori Moral immanuel kant berpendapat bahwa kewajiban moral memerintahkan agar manusia taat kepadanya secara mutlak, tidak tergantung pada rasa suka atau tidak suka untung atau rugi, cocok atau tidak cocok, rasa nikmat atau rasa sakit. Tetapi moralitas adalah keyakinan dan sikap batin dan budaya penyesuaian dengan peraturan dari luar entah itu agama, negara, birokrat adat-istiadat dan seterusnya moralitas tidak sama dengan legalitas.¹⁸

1.7. Metode Penelitian

Istilah "metode penelitian" terdiri dari dua kata: metode dan penelitian. Kata metode berasal dari kata Yunani *methodos*, yang berarti "jalan" atau "jalan". Metode adalah suatu kegiatan ilmiah yang melibatkan suatu pendekatan (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penyelidikan untuk sampai pada jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, termasuk keabsahannya ¹⁹

Penelitian didefinisikan sebagai proses sistematis pengumpulan dan analisis data dengan tujuan mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara sistematis untuk mencapai tujuan tertentu. Data dikumpulkan dan dianalisis secara ilmiah, baik secara kuantitatif maupun kualitatif, Teknik penelitian adalah metode ilmiah untuk memecahkan masalah atau mengembangkan informasi²⁰.

1.7.1 Jenis Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap bahan-bahan yang bersumber dari beberapa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.²¹ Metodologi penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Teknik

¹⁸ S.P Lili Tjahjadi, "Hukum Moral :Ajara Immanuel kant tentang etika imperatif katagoris" Yogyakarta: kanesius, 1991 Hlm 136.
https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/slims/pusat/index.php?p=show_detail&id=5538#:~:text=Kant%20berpendapat%20bahwa%20kewajiban%20moral,rasa%20nikmat%20atau%20rasa%20sakit.

²⁰ Sugiono, "Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D" Bandung: Alfabeta, 2009 Hlm 6.

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 13

ini mencakup penelaahan terhadap kerangka teori, konsep, dan analisis peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok bahasan penelitian ini atau yang berperspektif undang-undang.²²

1.7.2 Spesifikasi Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah analitis dan deskriptif. Secara khusus, hal ini mencakup pemberian gambaran lengkap dan sistematis mengenai undang-undang dan peraturan terkait, diikuti dengan analisis solusi potensial terhadap permasalahan yang terjadi.

1.7.3 Data Penelitian

Wacana seputar ilmu hukum mencakup dua pendekatan penelitian yang berbeda, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris (sosiologis). Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif berfungsi sebagai proses penting dalam mengidentifikasi norma, gagasan, dan doktrin hukum yang dapat secara efektif mengatasi tantangan hukum yang ada.²³

1.7.4 Teknik Penentuan Sampel

Populasi mengacu pada sekelompok hal atau orang tertentu yang memiliki ciri dan karakteristik tertentu, seperti yang diidentifikasi oleh peneliti, untuk tujuan melakukan penelitian dan memperoleh hasil. Studi ini mencakup seluruh individu dan badan yang terlibat dalam perolehan dan pelepasan hak atas tanah.

Berdasarkan keterangan di atas, maka sampel penelitian pada penelitian ini adalah para pihak yang terlibat dalam transaksi hak milik sebelum keterlibatan pembuat akta tanah (PPAT), serta Notaris, khususnya pada Notaris di Kota Bekasi.

1.7.5 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data empiris yang dikumpulkan langsung dari masyarakat maupun data yang bersumber dari

²² Bambang Sunggono, “Metodologi Penelitian Hukum”, Raja Grafindo Persada, 2016, Hlm, 93.

²³ Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian Hukum”, Cet.6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, Hlm 3.

publikasi perpustakaan. Berdasarkan sumber-sumber yang ada, sumber-sumber tersebut di atas meliputi:

1. Data Primer, yaitu data yang berasal dari sumber asli atau data diperoleh dari tangan pertama melalui penelitian lapangan melalui wawancara²⁴.
2. Data sekunder, yaitu yang diperoleh secara tidak langsung atau dari tangan kedua baik yang diperoleh dari bahan kepustakaan maupun dari peraturan perundang-undangan, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum, kamus-kamus hukum serta jurnal-jurnal hukum yang berkenaan dengan judul tesis. Selain itu, upaya akademis ini mencakup sumber daya hukum tambahan seperti seminar, ceramah, dan penelitian perpustakaan. Kegiatan ini meliputi keterlibatan dengan karya sastra, melakukan kajian mendalam, dan merujuk pada peraturan terkait untuk mengatasi permasalahan hukum.
3. Bahan Hukum Tersier, terdiri dari berbagai sumber pendukung lain seperti kamus, ensiklopedia dan sumber internet.

1.7.6 Teknik Analisis Data

Pendekatan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Jadi, setelah semua data diperoleh, lakukan langkah umum berikut:

1. Reduksi data adalah apa yang terjadi di lapangan dan didokumentasikan atau diketik dalam bentuk uraian atau laporan secara menyeluruh. Laporan diringkas dan diringkas, poin-poin utama dipilih, dan tema serta pola dicari.
2. Menarik kesimpulan dan kejelasan, terutama data yang telah diperoleh, direduksi, kemudian diusahakan mengungkap makna, pola, korelasi, kesejarahan, dan hal-hal yang sering muncul, kemudian diambil kesimpulan.

1.8.Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan menggambarkan skema rancangan dari isi tesis ini, maka sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I :PENDAHULUAN

²⁴ Wawancara dengan bapak H.Ranta.

bab ini merupakan pendahuluan yang antara lain memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka Konsep Teoritis dan Konseptual penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah, dan, Tinjauan Umum Tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan tentang Bagaimana Tanggugjawab Moral Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini yang akan menguraikan hasil penelitian Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Tidak Memberikan Penyuluhan Hukum Terhadap Para Pihak.

BAB V PENUTUP

Penutup dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari masalah-masalah yang dirumuskan dalam penelitian, setelah mengambil kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran-saran yang perlu dan bermanfaat tidak hanya bagi penulis maupun bagi pembaca tetapi juga bagi pengembangan hukum pidana, perdata maupun hukum kenotariatan.

1.9 Perbandingan Penelitian

Tabel 1. Perbandingan Penelitian

No	Judul	Jenis	Perbedaan
1	Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris Untuk Memberikan Penyuluhan Hukum Kepada Para Pendiri Perusahaan Berbentuk Perseroan Terbatas	Tesis - Universitas Islam Indonesia.	Peran Notaris dalam Proses Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dan Kewenangannya dalam Memberikan Penyuluhan Hukum dan Tanggung Jawab Notaris dalam Hal Pembuatan Akta pendirian Perseroan Terbatas.
2	Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas Akta Risalah Lelang yang Dibuatnya	Jurnal Syariah: Jurnal Ilmu Hukum dan Pemikiran Vol 17, Nomor 1 Juni 2017.	Membahas mengenai bagaimana Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II dalam Memberikan Penyuluhan Hukum atas akta risalah lelang yang dibuatnya
3	Kedudukan notaris sebagai Mediator Sengketa Kenotariatan Terkait Dengan Kewajiban Penyuluhan Hukum	Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum Vol 2, Nomor 14 Juni 2019	Membahas mengenai Apakah akibat hukum akta otentik yang tidak didahului dengan penyuluhan hukum dan Apakah notaris dapat bertindak sebagai mediator dalam proses mediasi sengketa akta