

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sistem pembayaran yang dikenal dengan istilah uang muka atau tanda jadi. Jual beli dengan sistem panjar/titipan (uang muka) merupakan jual beli yang biasa dilakukan di masyarakat. Yaitu dengan cara pembeli memberikan sebagian pembayaran sebagai jaminan atau pengikat transaksi dan menetapkan batas waktu untuk melunasi sisa harga.

Namun, sistem pembayaran saat ini sudah banyak caranya seperti sistem yang mencakup seperangkat aturan, lembaga (institusi), dan mekanisme yang digunakan untuk pemindahan dana guna memenuhi kewajiban yang timbul dari kegiatan ekonomi sudah jauh berbeda. Sistem pembayaran lahir bersamaan dengan konsep “uang” sebagai perantara atau perantara pertukaran barang, jasa dan transaksi keuangan. Sistem pembayaran pada dasarnya memiliki 3 langkah pemrosesan yaitu otorisasi, penyelesaian akhir (settlement) dan pengiriman (kliring).¹ Sedangkan pada sistem pembayaran non-tunai, instrumen yang digunakan berupa Alat Pembayaran Menggunakan Kartu (APMK), cek, bilyet giro, nota debit, maupun uang elektronik (*card based dan server based*). Cakupan sistem pembayaran non tunai dikelompokkan menjadi 2 jenis transaksi yaitu transaksi nilai besar (*wholesale*) dan transaksi ritel.²

Transaksi bernilai tinggi ditandai dengan transaksi penting dan mendesak, seperti transaksi antar bank, transaksi pasar keuangan, transaksi tiket lebih dari 1 miliar rupiah. Infrastruktur yang digunakan untuk memproses aktivitas

¹<https://www.bi.go.id/id/fungsi-utama/sistem-pembayaran/default.aspx>, di akses tanggal 6 April 2023 jam 10.30 WIB.

²Ibid.

perdagangan tersebut adalah Bank Indonesia *Real Time Gross Settlement* (BI-RTGS) dan Bank Indonesia *Securities Settlement System* (BI-SSSS).

Sedangkan transaksi ritel meliputi transaksi antar orang ke orang dengan nilai ticket < Rp1 Miliar dengan karakteristik bernilai kecil dan relatif tinggi frekuensinya. Infrastruktur yang digunakan untuk memproses kegiatan transaksi ini adalah Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKNBI).

Orang menggunakan sistem panjar pada saat jual beli dengan berbagai alasan, salah satunya harga barang tidak dapat dibayar karena kekurangan uang, sehingga pembeli memberikan uang panjar atas barang yang dibeli. Dalam ilmu hukum (*yurisprudensi*), istilah panjar dikenal dalam hukum adat Indonesia, yaitu perikatan panjar. Dalam hukum itu sendiri, panjar berarti tanda jadi sehingga ada kepercayaan di antara para pihak yang berkaitan. Panjar terjadi pada saat terjadinya suatu perbuatan tertentu, misalnya dalam transaksi jual beli ada perjanjian dimana pihak lain memberikan uang tanda jadi. Akibatnya, terbentuk keterikatan antara satu pihak dengan pihak lainnya.³

Tetapi dalam prakteknya ada beberapa kasus yang menerapkan sistem uang muka atau *down payment* yang merugikan salah satu pihak contohnya kasus Meikarta dan DP Nol persen.

Meikarta, proyek kota terencana di Cikarang Selatan, Bekasi itu sempat disebut sebagai gebrakan besar di bisnis properti pada 2017 lalu. Kini, proyek tersebut dikecam pembeli yang meminta pengembalian dana.⁴

Mega proyek Grup Lippo pertama kali diperkenalkan ke publik pada 4 Mei 2017 dengan nilai investasi Rp 278 triliun. Meikarta disebut memiliki 100 gedung pencakar langit dengan 35-46 lantai. Grup Lippo dengan bangga

³<https://www.jojonomic.com/blog/mengelola-uang-panjar>, di akses tanggal 6 April 2023 jam 11.00 WIB.

⁴<https://ekonomi.bisnis.com/read/20221209/47/1607064/profil-deretan-masalah-meikarta-dulu-gencar-promosi-kini-diamuk-pembeli>, di akses tanggal 6 April 2023 jam 11.20 WIB.

mempersiapkan Meikarta sebagai proyek terbesar dan portofolio terbesar karyanya di bidang ini. Sebagai CEO Grup Lippo saat itu, James Riady menargetkan pembangunan akan dipercepat dalam 3-5 tahun. Namun, sejauh ini para konsumen belum pernah melakukan serah terima apartemen yang dijanjikan oleh Meikarta.

Contoh Kasus lainnya adalah Rumah DP Nol % yang disampaikan oleh pemerintah daerah Jakarta, yang saat itu di jabat oleh bapak Anies Baswedan. Pembangunan rumah dengan DP Nol Rupiah atau rumah susun sederhana (rusunami) yang dicanangkan oleh Gubernur DKI Jakarta ternyata jauh dari tujuan yang diinginkan, meski sudah diperkecil dari target awal menjadi 10.000 yang semula ditujukan untuk membangun rumah DP Rupiah mencapai 232.214 unit.⁵

Program Rumah DP 0 Rupiah dibawa Anies Baswedan yang digaungkan saat kampanye DKI Jakarta tahun 2017 sempat ramai dibicarakan. beliau telah menaikkan batas atas pendapatan tertinggi penerima program rumah 0 rupiah tersebut. Di mana penghasilan maksimal yang bisa mengikuti program ini adalah Rp 14,8 juta yang semula Rp 7 juta. Keputusan ini tertuang dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 14 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur No. 104 Tahun 2018 tentang penataan pembiayaan pembelian rumah masyarakat dengan pendapatan rendah. Pergub dilantik pada 11 Februari 2020 atau tiga minggu sebelum pemerintah mengidentifikasi kasus pertama Covid-19 di Tanah Air. Latar belakang dikeluarkannya Keputusan Gubernur Nomor 104 Tahun 2020 tersebut adalah DP 0 rupiah Tingkat pemanfaatan program Rumah DP masih relatif rendah..⁶

⁵<https://jakarta.bisnis.com/read/20220908/77/1575598/duh-pembangunan-rumah-dp-0-rupiah>, di akses tanggal 6 April 2023 jam 11.45 WIB.

⁶Ibid.

Melihat kebiasaan masyarakat di Indonesia, apabila jual beli tidak diberi panjar, maka kedua belah pihak merasa tidak terikat pada kesepakatan yang telah dilakukan. Sehingga, kesepakatan saja tidak menimbulkan keterikatan. Menurut hukum adat, panjar memiliki arti apabila yang memberikan panjar tidak menepati kesepakatan, maka panjar itu dianggap hilang, sedangkan apabila yang menerima panjar yang melalaikan kesepakatan itu, maka penerima diharuskan mengembalikan panjar itu dan ditambah dengan membayar uang sebesar panjar yang telah diberikan.

Pada dasarnya uang panjar memiliki arti yang sama dengan uang muka, persekot, cengkram atau DP (*Down Payment*). Jual beli adalah suatu akad dimana jual beli dianggap telah terjadi apabila para pihak menyepakati harga dan barang.⁷ Karena jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, maka perjanjian itu tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak (tidak dapat dibatalkan secara sepihak). Bahwasanya, dalam perjanjian jual beli yang telah diberikan uang panjar, baik pembeli maupun penjual tidak dapat membatalkan transaksi secara sepihak.

Hal ini tentunya tidak sejalan dengan kasus Meikarta, dimana konsumen Meikarta menginginkan PT. Mahkota Sentosa Utama (MSU), selaku pengembang Meikarta, mengembalikan uang yang sudah dibayarkan sejak 2017, yakni Rp 30 miliar. Hal itu disampaikan Rudy Siahaan, kuasa hukum konsumen Meikarta, setelah usainya sidang pencabutan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Selasa (28/2). Rudy menjelaskan, total Rp 30 miliar merupakan uang dari 131 konsumen yang tergabung dalam Perkumpulan Peduli Konsumen (PKPKM) Meikarta.⁸

⁷Ibid.

⁸<https://kumparan.com/kumparanbisnis/konsumen-meikarta-minta-uang-mereka-kembali>, di akses tanggal 6 April 2023, jam 11.50 WIB.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah dinyatakan dalam konsideran/berpendapat Undang- Undang Pokok Agraria (Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960). Pernyataan mengenai Hukum Adat dalam UUPA dapat kita jumpai juga dalam : Penjelasan Umum angka III (1); Pasal 5; Penjelasan Pasal 5; Penjelasan Pasal 16; Pasal 56 dan secara tidak langsung dalam Pasal 58.

Perjanjian jual beli lahir saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Ketika kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Bahwa Pasal 1457 KUHPerdata telah secara jelas menggambarkan sifat timbal balik antara pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual wajib menyerahkan benda yang dijual dan berhak menuntut pembayaran atau pelunasan dari barang atau benda tersebut. Sedangkan pihak pembeli diwajibkan untuk membayar harga barang tersebut sesuai dengan kesepakatan dan berhak menuntut penyerahan atas barang tersebut. Jadi masing-masing pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian yang sudah disepakati.⁹

Peraturan hukum perikatan atau perjanjian mempunyai sistem terbuka (*open system*) yang artinya seseorang dapat mengadakan hak-hak perseorangan

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, Jakarta: Intermasa, 1990, hlm.15.

(*personlijk recht*) yang lain, selain yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan sistem terbuka tersebut, setiap orang bebas atau dapat mengadakan perikatan atau perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum baik yang telah atau belum diatur dalam undang-undang. yang artinya jumlah hak perorangan tidak terbatas pada apa yang telah disebutkan dalam perundang-undangan, di mana setiap orang dapat mengadakan hak perseorangan berdasarkan kesepakatan bersama, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum (undang-undang), ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan.¹⁰

Sifat keterbukaan hukum perikatan dapat dikatakan bahwa setiap orang dapat mengadakan hak perseorangan berdasarkan asas konsensualitas dan kebebasan berkontrak, meskipun hak perseorangan yang diciptakannya tersebut belum mendapatkan pengaturan di dalam undang-undang. Hak perseorangan bersifat relatif, karena pemenuhannya dapat diatur sendiri secara berbeda oleh setiap orang, berbebeda dari yang diatur dalam undang-undang.¹¹

Perjanjian merupakan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, baik tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk menaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama, hal ini diatur di dalam Pasal 1313 dan 1314 KUHPerduta.¹² Selanjutnya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Transaksi jual beli yang diawali dengan pemberian uang panjar, merupakan bentuk transaksi yang sudah menjadi kebiasaan dilakukan di masyarakat Indonesia.

Transaksi jual beli antara penjual dan pembeli harus didasarkan pada rasa saling percaya, terutama berkaitan dengan kesepakatan mengenai keadaan objek yang diperjualbelikan. Selain itu, penjual dan pembeli juga harus menyepakati

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 38.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 39.

¹² Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hlm. 355.

akibat dari pemberian uang panjar dalam transaksi jual beli tersebut. Rasa saling percaya dapat tumbuh dari ketaatan masyarakat pada norma-norma hukum dan sosial yang berkembang dalam kehidupan kemasyarakatan yang sesuai dengan nilai moral dalam pandangan agama dan menjadi dasar karakter baik dalam pandangan dunia.¹³

Pemberian uang panjar dapat terjadi secara lisan maupun secara tertulis, yang mana dalam KUHPerdara merupakan suatu bentuk perjanjian yang merupakan bagian dari perikatan dalam Buku ke III KUHPerdara. Perikatan merupakan hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam bidang hukum harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas bertindak dan pihak lainnya wajib melaksanakannya.¹⁴

Sedangkan, Titik Triwulan menjelaskan, bahwa tidak semua perikatan harus dinyatakan secara tegas, apabila menurut kebiasaan selamanya dianggap diperjanjikan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1347 KUH Perdata. Meskipun tidak dinyatakan secara tegas, para pihak pada dasarnya mengakui syarat-syarat adanya hak dan kewajiban, karena memberi akibat komersial terhadap maksud para pihak. Adapun hal yang harus diperhatikan adalah mengenai kewajiban yang tidak dinyatakan secara tegas dari suatu perikatan yang timbul dari keadaan yang tidak ada ketentuan yang tegas mengenai persoalan tersebut.¹⁵

Selain itu, uang panjar dalam bahasa Arab adalah *al 'urbuun*. Kata ini memiliki persamaan kata (sinonim) *al urbaan*, *al 'urbaan* dan *al-urbuun*. Secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dalam jual beli.¹⁶ Gambaran bentuk jual beli ini yaitu, sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang

¹³ M. Umer Chapra, *Reformasi Ekonomi: Sebuah Solusi Perspektif Islam*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008, hlm. 62.

¹⁴ Badruzaman, (*et.al.*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 1.

¹⁵ Titik Triwulan, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenada Media Group, 2011, hlm. 235.

¹⁶ Al Fairuz Abadi, *Al Qamus Al-Muhith*, Cet Ke5 (Muassasah Al Risalah: 1416 H), hlm.1568.

kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka uang yang dibayarkan di muka menjadi milik si penjual.¹⁷

Jual-beli dengan sistem uang panjar ini didalam fiqih dikenal dengan istilah *bay'ul 'urbuun* (بَيْعُ الْعُرْبُونِ) atau *bay'ul 'arabuun* (بَيْعُ الْعَرَبُونِ). Bentuknya yaitu seseorang akan membeli suatu barang, kemudian ia menyerahkan sejumlah uang panjar untuk pembayaran barang tersebut kepada penjual, yang jika transaksi jual-belinya terwujud, uang tersebut dianggap bagian dari harga pembelian barang, akan tetapi jika transaksi tidak terjadi, uang tersebut dianggap hibah dari pembeli untuk penjual.

Pemberian uang panjar atau uang muka dalam transaksi jual beli merupakan kebiasaan yang ada dalam masyarakat Indonesia, yang mana konsep dan praktiknya didasarkan pada filosofi yang berbeda-beda. Pemberian uang panjar sebagai konsep perjanjian selaras dengan asas kebiasaan dalam perjanjian, sehingga uang panjar sebagai uang tanda jadi atau uang muka dalam transaksi jual beli juga dalam praktiknya tergantung kesepakatan, akan di kembalikan atau tidak, termasuk bagian harga jual ataupun tidak.

Bahwa perkara perdata dengan nomor: 2/Pdt.G/2022/PN.Lmg adalah merupakan salah satu perkara terkait dengan jual beli tanah dengan pemberian uang panjar sebagai tanda jadi, yang dapat membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang di buat oleh notaris.

Penelitian mengenai Uang Panjar telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya antara lain: Pertama Penelitian yang dilakukan oleh Satriyani (2019) dalam penelitian yang berjudul “Pembayaran Uang Muka (*Down Payment*) Oleh Konsumen Kendaraan Bermotor Dibawah Standar Ketentuan Otoritas Jasa

¹⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 43.

Keuangan”, Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah sama-sama melakukan penelitian terhadap uang panjar.

Sedangkan perbedaannya adalah sebagai berikut: Objek dalam penelitian sebelumnya adalah pembayaran uang panjar dalam pembelian motor sedangkan dalam penelitian ini, yang menjadi objeknya adalah pemberian uang panjar dalam jual beli tanah; Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian sebelumnya adalah yuridis empiris, sedangkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas hukum yang berupa konsepsi, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran); Teori yang digunakan dalam penelitian sebelumnya adalah teori kepastian hukum dan teori kebijakan, sedangkan teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori moralitas, dan teori penafsiran; Pembahasan dalam penelitian sebelumnya adalah Peran OJK dalam mengatur dan mengawasi pembayaran uang muka oleh konsumen kepada perusahaan, sedangkan pada penelitian ini membahas tentang bagaimana moral hukum kedudukan uang panjar dalam perjanjian jual beli tanah adat.

Penelitian kedua yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Siti Hartinah (2021) yang berjudul “Sewa Menyewa Berbasis Panjar Dalam Perspektif Ekonomi Islam”, Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah sama-sama melakukan penelitian terhadap uang panjar.

Sedangkan perbedaannya adalah sebagai berikut: Jenis penelitian sebelumnya menggunakan metode kualitatif, sedangkan penelitian ini menggunakan yuridis normatif; Objek dalam penelitian sebelumnya adalah tentang sewa menyewa rumah, sedangkan penelitian ini tentang jual beli tanah; Pembahasan dalam penelitian sebelumnya adalah pemberian uang panjar dalam perpektif ekonomi Islam, sedangkan pada penelitian ini membahas tentang

bagaimana moral hukum kedudukan uang panjar dalam perjanjian jual beli tanah adat.

Penelitian ketiga yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Muhd. Farabi Dinata (2022) yang berjudul “Panjar Sewa Menyewa Rumah Dalam Konteks Hukum Islam”, Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah sama-sama melakukan penelitian terhadap uang panjar.

Sedangkan perbedaannya adalah sebagai berikut: Jenis penelitian sebelumnya menggunakan metode library research (Studi Kepustakaan) dengan pendekatan kualitatif, sedangkan penelitian ini menggunakan yuridis normative; Objek dalam penelitian sebelumnya adalah tentang sewa menyewa rumah, sedangkan penelitian ini tentang jual beli tanah; Pembahasan dalam penelitian sebelumnya adalah pemberian uang panjar dalam perspektif hukum Islam, sedangkan pada penelitian ini membahas tentang bagaimana moral hukum kedudukan uang panjar dalam perjanjian jual beli tanah adat.

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan diatas, maka penting dan layak untuk dijadikan dalam karya ilmiah berupa penelitian tesis dengan judul **“Keberlakuan Pemberian Uang Panjar Berdasarkan Hukum Adat: Analisis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dapat Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Surat Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1.2.1. Bagaimana uang panjar sebagai tanda jadi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah berdasarkan Hukum Adat di Indonesia?
- 1.2.2. Bagaimana moral hukum kedudukan uang panjar dalam perjanjian jual beli tanah adat?

1.3. Tujuan Penelitian

- 1.3.1. Untuk mengkaji lebih dalam tentang pemberian uang panjar sebagai tanda jadi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah berdasarkan Hukum Adat di Indonesia.
- 1.3.2. Untuk menganalisis sah tidaknya suatu perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara lisan dan telah diberikan uang panjar sebagai tanda jadi.

1.4. Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil dari penelitian tesis ini dapat berguna dan memberikan manfaat serta kontribusi baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya adalah sebagai berikut :

1.4.1. Manfaat Teoritis

- 1.4.1.1. Pendalaman pengetahuan tentang ilmu hukum khususnya tentang pemberian uang panjar sebagai tanda jadi dalam Perjanjian jual beli tanah, berdasarkan Hukum Adat di Indonesia.
- 1.4.1.2. Menambah wawasan dan memberikan sumbangsih pemikiran untuk melengkapi bahan pustaka, guna pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya pada hukum perikatan.

1.4.2. Manfaat Praktis

- 1.4.2.1. Menjadi masukan bagi para penegak hukum dan juga Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia, dalam memahami tentang pemberian uang panjar sebagai tanda jadi dalam Perjanjian jual beli tanah, berdasarkan Hukum Adat di Indonesia.
- 1.4.2.2. Menjadi media pembelajaran untuk masyarakat, guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang sadar hukum. Serta mengetahui manfaat uang panjar dan langkah-langkah dalam melakukan perikatan jual beli tanah.

1.5. Kerangka Pemikiran

1.5.1 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.¹⁸ Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu “Keberlakuan Pemberian Uang Panjar Berdasarkan Hukum Adat: Analisis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dapat Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Surat Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris”. Untuk menghindari kesalahan dalam pemaknaan, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.5.1.1. Uang Panjar adalah, suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat diminta kembali.¹⁹
- 1.5.1.2. Hukum Adat adalah, suatu hukum yang hidup karena dia menjelmakan perasaan hukum yang nyata dari rakyat sesuai dengan fitrahnya sendiri, hukum adat terus menerus dalam keadaan tumbuh dan berkembang seperti hidup itu sendiri.²⁰

¹⁸ Ida Hanifa (*et.al.*), *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*, Medan: Pustaka Prima, 2018, hlm. 7.

¹⁹ J.C.T. Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum...*, hal. 120.

²⁰ Soepomo, *Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, hlm. 3.

- 1.5.1.3. Perjanjian adalah, hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²¹
- 1.5.1.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah, perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.²²
- 1.5.1.5. Surat Kuasa Menjual adalah, suatu kuasa yang bersifat *Lastgeving*, maka akibat hukum suatu akta kuasa yang dibuat di hadapan notaris tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali kedua belah pihak datang ke notaris untuk membuat akta pembatalan atau pencabutannya.
- 1.5.1.6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.²³
- 1.5.1.7. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah, pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁴
Aturan perundangan yang berisi hak atau kewenangan pembuat akta tanah dalam membuat akta yang berkaitan dengan tindakan hukum tentang tanah yaitu: Undang-undang No. 4

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberti, 1986, hlm. 103.

²² Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

²³ Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1).

²⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1).

Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Ketahanan bersertanya benda yang Berkaitan dengan Tanah; PP No. 4 Tahun 1988 mengenai Rumah Susun; PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran tanah; PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5.2 Kerangka Teoritis

Suatu penelitian sangat diperlukan kerangka teori, bagian ini termasuk hal yang penting dari usulan penelitian sebab merupakan petunjuk hipotesis. Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan. Hal tersebut dapat dimaklumi, karena batasan dan sifat hakikat suatu teori adalah seperangkat konstruk (konsep), batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antar variabel dengan tujuan menjelaskan dan memprediksikan gejala itu.²⁵ Teori menempati kedudukan yang sangat penting untuk merangkum dan memahami masalah secara lebih baik. Teori dapat memberikan penjelasan melalui cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakannya.²⁶

Kerangka teoritis dalam penulisan ilmiah berfungsi sebagai pemandu untuk mengorganisasi, menjelaskan dan memprediksi fenomena-fenomena dan atau objek masalah yang diteliti dengan cara mengkonstruksi keterkaitan antara konsep secara deduktif ataupun induktif. Penyusunan kerangka teori menjadi keharusan, agar masalah yang diteliti dapat dianalisis secara komprehensif dan objektif.

²⁵ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004, hlm. 42.

²⁶ Ronny H. Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia, 2012, hlm. 37.

Kerangka teori disusun untuk menjadi landasan berpikir yang menunjukkan sudut pandang pemecahan masalah yang telah disusun.²⁷

Tujuan dari kerangka teori ini adalah untuk memperdalam ilmu pengetahuan serta mempertajam konsep penelitian. Oleh karenanya dalam bagian ini seringkali diketengahkan dan diutarakan perihal ulasan bahan bacaan yang mendukung konsep-konsep penelitian yang kita gunakan.²⁸ Kerangka teori adalah pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis, hal mana dapat menjadi masukan dan pegangan bagi peneliti.

Neuman berpendapat bahwa teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berorientasikan satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia.²⁹ Kerangka secara etimologis bermakna garis besar atau rancangan. Teori adalah keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan.³⁰ Sedangkan M. Solly Lubis memberikan pengertian kerangka teori adalah:

*“Pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis, hal mana dapat menjadi pegangan eksternal bagi penulis. Teori berfungsi untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifikasi atau proses tertentu terjadi.”*³¹

Penelitian dalam ruang lingkup dogmatik hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang didalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian

²⁷ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 93.

²⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 30.

²⁹ Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Ditama, 2005, hlm. 22.

³⁰ Arief Shidarta, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 2.

³¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum. Konsep hukum dapat dirumuskan sebagai suatu gagasan yang dapat direalisasikan dalam kerangka berjalannya aktivitas hidup bermasyarakat secara tertib.³² Oleh sebab itu, kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai kegunaan sebagai berikut:

- 1.5.2.1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- 1.5.2.2. Teori sangat berguna untuk mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan defenisi-defenisi yang ada.
- 1.5.2.3. Teori merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang diteliti.
- 1.5.2.4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi dimasa yang akan datang.³³

Kerangka teori berisi tentang pengkajian terhadap teori-teori dan defenisi-defenisi tertentu yang dipakai sebagai landasan pengertian dan landasan operasional dalam pelaksanaan penelitian. Dari kerangka teoritis yang baik akan diperoleh hasil penelitian yang valid. Sedangkan fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan menganalisis serta menjelaskan gejala yang diamati, karena penelitian ini adalah yuridis normatif. Maka penulis menggunakan landasan teori Moralitas dan teori Penafsiran (*Interpretasi*).

1.5.2.1 Teori Moral

³² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Edisi Revisi), Jakarta: Kencana Prenada Media, 2013, hlm. 112.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hlm. 121.

Moralitas sangat erat kaitannya dengan hukum, dimana hukum yang baik adalah hukum yang berlandaskan moralitas, sehingga hukum memiliki ruh, baik dari produk hukumnya maupun dari ruh para penegak hukumnya, sehingga hukum itu dapat ditegakkan agar dapat memperoleh keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. hukum memberikan batasan agaimana moral dapat dilaksanakan dengan berbagai upaya menegakkan hukum, bukan hanya dengan ancaman/sanksi bagi pelanggar.

Menurut Abdul Manan, Meskipun seorang profesi hukum memiliki keahlian, keterampilan dan cerdas serta memiliki intelektual yang tinggi dalam bidang hukum, tetapi jika hal tersebut tidak didukung oleh integritas moral yang solid, maka kesemuanya yang dimiliki itu tidak akan mempunyai arti sama sekali. Oleh karena itu, intelektualitas dan profesionalisme yang dimiliki oleh profesi hukum itu hendaknya harus didukung oleh integritas moral yang prima, sebab hal tersebut merupakan hal yang menentukan berhasil atau tidaknya seorang profesi hukum yang menjalankan tugasnya.³⁴

Sedangkan K. Bertens menjelaskan, bahwa terdapat hubungan erat antara moral dan agama, demikian juga antara moral dan hukum. Kita mulai saja dengan memandang hubungan ini dari segi hukum: hukum membutuhkan moral. Untuk itu terutama ada dua alasan. Pertama, dalam kekaisaran Roma sudah terdapat pepatah *Quid leges sine moribus* undang-undang, kalau tidak disertai moralitas Hukum tidak berarti

³⁴ Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana Pranata Media Group, Cetakan keempat, Jakarta, April 2003, hlm. 155.

banyak, kalau tidak dijiwai oleh moralitas. Tanpa moralitas hukum akan kosong. Kualitas hukum sebagian besar ditentukan oleh mutumoralnya. Karena itu hukum selalu harus diukur dengan moral. Undang-Undang immoral tidak boleh tidak harus diganti, bila dalam suatu masyarakat kesadaran moral mencapai tahap cukup matang.³⁵

Sementara itu, Socrates sebagai penganut moral absolut, yang meyakini bahwa menegakkan moral merupakan tugas filsuf yang berdasarkan ide-ide rasional dan keahlian dalam pengetahuan. Filsafat adalah kebenaran objektif, dan untuk membuktikan adanya kebenaran objektif, Socrates menggunakan metode yang bersifat praktis. Socrates dikenang karena pemikirannya bahwa pemerintah yang ideal harus melibatkan orang-orang yang bijak yang dipersiapkan dengan baik, serta mengatur kebaikan-kebaikan untuk masyarakat.³⁶

1.5.2.2 Teori Interpretasi

Penafsiran hukum (*interpretasi*) adalah sebuah pendekatan pada penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Sebaliknya dapat terjadi juga hakim harus memeriksa dan mengadili perkara yang tidak ada peraturannya yang khusus. Di sini hakim menghadapi kekosongan atau ketidak-lengkapan undang-undang yang harus diisi atau dilengkapi, sebab hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih tidak ada hukumnya atau tidak lengkap hukumnya. Hakim

³⁵ K. Bertens, *Etika*, cetakan kesebelas, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011, hlm. 43-44.

³⁶ Hans Kelsen, penerjemah Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, cetakan VIII, Nusa Media Bandung, 2011, hlm. 67.

menemukan hukum itu untuk mengisi kekosongan hukum tersebut.

Penafsiran merupakan kegiatan yang sangat penting dalam hukum. Penafsiran merupakan metode untuk memahami makna yang terkandung dalam teks-teks hukum untuk dipakai dalam menyelesaikan kasus-kasus atau mengambil keputusan atas hal-hal yang dihadapi secara konkrit. Di samping hal itu, dalam bidang hukum tata negara, penafsiran dalam hal ini *judicial interpretation (penafsiran oleh hakim)*, juga dapat berfungsi sebagai metode perubahan konstitusi dalam arti menambah, mengurangi, atau memperbaiki makna yang terdapat dalam suatu teks Undang-Undang Dasar. Seperti dikemukakan oleh K.C. Wheare, Undang-Undang Dasar dapat diubah melalui (i) *formal amendment*, (ii) *judicial interpretation*, dan (iii) *constitutional usage and conventions*.³⁷

Dikarenakan pentingnya hal tersebut diatas, maka dalam setiap buku teks ilmu hukum lazim diuraikan adanya berbagai metode penafsiran. Banyak sarjana hukum yang membagi metode penafsiran ke dalam 5 (*lima*) macam metode penafsiran, dan 3 (*tiga*) macam metode konstruksi. Dalam hal ini, metode konstruksi dianggap tidak termasuk ke dalam pengertian penafsiran. Tetapi, adapula sarjana yang menganggap metode konstruksi itu tiada lain merupakan varian saja atau termasuk bentuk lain dari metode penafsiran juga, sehingga macam dan

³⁷ Ph. Visser't Hoft, *Penemuan Hukum, judul asli Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Bandung: Laboratorium Hukum FH Univ Parahyangan, 2001, hlm. 25.

jenis metode penafsiran itu pun dikelompokkan secara berbeda dari sarjana lainnya.³⁸

Para pakar hukum telah menguraikan adanya 9 (*sembilan*) teori penafsiran yang berbeda penggambarannya dari apa yang dikemukakan oleh Arief Sidharta. Kesembilan teori penafsiran tersebut adalah:³⁹

1.5.2.2.1. Teori penafsiran *letterlijk* atau harfiah (*what does the word mean?*)

1.5.2.2.2. Teori penafsiran gramatikal atau interpretasi bahasa (*what does it linguistically mean?*)

1.5.2.2.3. Teori penafsiran historis (*what is historical background of the formulation of a text*)

1.5.2.2.4. Teori penafsiran sosiologis (*what does social context of the event to be legally judged*)

1.5.2.2.5. Teori penafsiran sosio-historis (*asbabunnuzul dan asbabulwurud, what does the social context behind the formulation of the text*)

1.5.2.2.6. Teori penafsiran filosofis (*what is philosophical thought behind the ideas formulated in the text*)

1.5.2.2.7. Teori penafsiran teleologis (*what does the articles would like to achieve by the formulated text*)

1.5.2.2.8. Teori penafsiran holistik.

1.5.2.2.9. Teori penafsiran holistik tematis- sistematis (*what is the theme of the articles formulated, or how to understand the articles systematically according*

³⁸ Jimly Asshidiqie, *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, cet. I, Jakarta: Ind. Hill Co., 1997, hlm. 17-18.

³⁹ Bambang Sutyoso dan Sri Hastuti, *Aspek-Aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hlm. 131-134.

1.5. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpicik dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu.⁴⁰ Penelitian harus dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis yang dimaksud berarti sesuai dengan metode dan cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan pada suatu sistem dan konsisten berarti adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka pemikiran tertentu.⁴¹

F. Sugeng Susanto menjelaskan pengertian penelitian hukum adalah penelitian yang diterapkan atau diberlakukan khusus pada ilmu hukum.⁴² Sebuah rangkaian penelitian ilmiah mulai dari pengumpulan data sampai analisis data harus memperhatikan kaedah-kaedah penelitian yang terkandung di dalamnya.

1.5.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan masalah dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas hukum yang berupa konsepsi, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁴³

Penelitian hukum sebagai suatu proses yang menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.⁴⁴ Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran

⁴⁰ H. Salim HA dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 8.

⁴¹ Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 42.

⁴² F. Sugeng Susanto, *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: CV Ganda, 2007, hlm. 29.

⁴³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 34.

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, *op.cit*, hlm. 38.

berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan yang ajeg dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu Ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri.⁴⁵

1.5.2. Bahan Penelitian

Bahan penelitian dapat dilihat dari sumbernya, untuk membedakan antara bahan hukum yang diperoleh langsung dari masyarakat dan bahan hukum yang diperoleh dari bahan Pustaka. Jenis bahan hukum yang menjadi sumber dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yaitu :

1.5.2.2. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dari Peraturan Perundang-Undangan, antara lain :

1.5.2.2.1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Undang-Undang Pokok Agraria

1.5.2.2.2. Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor: 2/Pdt.G/2022/PN.Lmg.

1.5.2.3. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum skunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun bahan hukum skunder yang digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai materi yang terdapat dalam bahan hukum primer berasal dari beberapa teori-teori yang dikemukakan oleh para ahli hukum, literatur, buku-buku, jurnal hukum, makalah-makalah, artikel ilmiah, karangan ilmiah dan buku-buku lain yang berkaitan langsung dengan

⁴⁵ Johnny Ibrahim, *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2005, hlm. 47.

tema tulisan ini.

1.5.2.4. Bahan Non Hukum.

Selain bahan-bahan hukum primer dan sekunder, penelitian ini juga akan menggunakan bahan-bahan non hukum sejauh diperlukan. Bahan-bahan non hukum yang akan digunakan meliputi buku-buku teks dan jurnal-jurnal ilmiah dari disiplin ilmu lain sepanjang mempunyai relevansi dengan penelitian ini.