

# **BAB 1**

## **Pendahuluan**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu kebutuhan hidup manusia yang berperan sangat penting karena segala kegiatan yang dilakukan oleh manusia dilakukan diatas tanah. Kebutuhan atas tanah bagi manusia semakin hari semakin bertambah sehingga ketersediaan tanah pun semakin terbatas. Keterbatasan tersebut menjadikan tanah menjadi suatu aset yang sangat berharga bagi manusia dan tidak jarang akibat hal tersebut terjadi suatu sengketa. Maka oleh karena itu, dalam kepemilikan tanah wajib dilekatkan suatu hak yang biasa disebut hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penguasaan berupa sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>1</sup>

Dalam perolehan hak atas tanah yang paling sering dilakukan adalah dengan cara jual beli diantara pihak yang ingin membeli tanah dan yang ingin menjual tanahnya. Jual beli tanah ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah kepada yang menerima penyerahan tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2008, Hlm. 18.

jual beli tanah, biasanya dilakukan dengan perjanjian yang biasa dikenal sebagai perjanjian jual beli.<sup>2</sup>

Dalam perikatan menimbulkan suatu hak dan kewajiban antara para pihak. Hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol ialah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak.<sup>3</sup> Dalam suatu perikatan diperlukan juga suatu keadilan diantara para pihak dimana, keadilan adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus-menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya.<sup>4</sup> Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maksudnya semua perjanjian mengikat mereka yang membuatnya mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian.<sup>5</sup>

Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang salah satunya perkembangan pembangunan perumahan yang setiap tahun mengalami peningkatan sangat cepat. Hal tersebut berbanding lurus dengan meningkatnya kepadatan penduduk sehingga diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.<sup>6</sup> Karena perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping sandang dan pangan yang harus dimiliki oleh masyarakat untuk kelangsungan hidupnya.

Acapkali rumah yang ditawarkan pengembang itu dalam kondisi belum terbangun yaitu masih berupa kavling-kavling tanah. Pembangunan baru dimulai setelah ada calon pembeli yang memesan rumah. Sistem ini dinamakan *pre project*

---

<sup>2</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, PT. Balai Pustaka (Persero), Jakarta, 2013, Ps. 1457.

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo , *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, Hlm. 51

<sup>4</sup> Satjipto Rahardjo , *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 173.

<sup>5</sup> R. Abdoel Djarnali , *Pengantar Hukum Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, Hlm. 163.

<sup>6</sup> C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, Hlm. 4.

*selling* yaitu penjualan sebelum properti itu dibangun, dimana properti yang masih dalam bentuk gambar atau konsep. Dalam mekanisme penjualan konsep *pre project selling*, pengembang menawarkan brosur yang berisi perencanaan pembangunan property tersebut termasuk fasilitas yang ada atau macam-macam gambar unit.

Dengan keadaan peminat kepemilikan rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah yang semakin meningkat, namun tidak diikuti dengan pemahaman mengenai proses hukum kepemilikan tersebut, dari proses Surat Pemesanan Rumah (SPR), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB), Akta Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut APJB), sampai keluarnya sertifikat.

PPJB berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam APJB dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain. Arti PPJB itu sendiri adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.<sup>7</sup> Atau dalam kata lain PPJB inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan.

Dalam suatu perolehan atas tanah dengan jual beli ini memerlukan adanya proses tertentu yang dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) guna dilakukannya peralihan dan pendaftaran tanahnya di kantor pertanahan sebagai dasar kepastian hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

---

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1998, Hlm. 75.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>8</sup>

Ketentuan dalam hal ini berarti suatu jual beli termasuk kedalam perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya yang dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) yang dibuat di hadapan PPAT sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain AJB, dapat juga dibuat dulu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris dimana akta tersebut dibuat diantara para pihak dimana satu pihak sebagai pemilik tanah selaku penjual dan pihak lain sebagai pembeli dari tanah tersebut. Akta Kuasa Menjual ini merupakan akta otentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.<sup>9</sup>

Notaris menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan 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. Akta autentik tersebut sebagai kewenangan Notaris dibuat oleh Notaris untuk dapat digunakan oleh masyarakat. Hasil produk akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan. Besarnya kewenangan notaris sesuai dengan landasan filosofis penyusunan akta autentik sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap setiap Warga Negara Indonesia.

---

<sup>8</sup> Lihat di Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 Ayat (1).

<sup>9</sup> Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, dan Rosma Mediana Pasaribu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." JURNAL RECTUM 3, No. 2 (2021): Hlm. 241.

Kepastian hukum disini untuk menjamin hak dan kewajiban warga negara atau para pihak. Sedangkan ketertiban hukum memberikan keteraturan terhadap masyarakat bahwa berdasarkan sumber-sumber hukum yang ada khususnya di dalam Undang-Undang, masyarakat dapat teratur serta menaati peraturan dengan baik karena memiliki dasar peraturan yang sama. Pengertian Perlindungan hukum lebih memberikan rasa aman kepada masyarakat maupun para pihak.<sup>10</sup> Jabatan notaris memiliki wewenang yang cukup besar, baik dari segi kekuatan pembuktian maupun kewenangan yang dimilikinya sehingga siapapun harus terikat dengan akta Notaris tersebut. Saat ini daya kesadaran hukum masyarakat mulai terbentuk, masyarakat mulai terbuka pemikirannya dengan melibatkan notaris di setiap membuat perjanjian. Tujuannya agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga keautentikannya tidak dapat disangkal kembali di hadapan pengadilan.

Sebenarnya di dalam PPJB sudah jelas berisi tentang semua proses transaksi dari awal sampai akhir serta hak dan kewajiban para pihak. Tetapi pada prakteknya sering terjadi ketidaksesuaian dengan isi PPJB misalnya tidak tepat waktu penyerahan Tanah dan Bangunan Rumah atau Apartemen. Dalam hal ini konsumen telah dirugikan dan berhak menuntut ganti rugi dari pengembang atau sebaliknya.

Pada saat penandatanganan PPJB, biasanya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari isi PPJB terlebih dahulu dengan dibantu petugas dari pihak pengembang. Terlebih jika PPJB tersebut di buat dihadapan notaris maka secara otomatis notaris yang ditunjuk akan membacakan perjanjian dihadapan para pihak sesuai dengan keharusan yang ia emban. Hal ini mengisyaratkan bahwa adanya prinsip kehati-hatian bagi para pihak yang berjanji agar tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari yang selama ini jika dibuat di bawah tangan PPJB tersebut hanya di utarakan intinya saja oleh para pengembang atau penjual.

---

<sup>10</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hlm. 22.

Apalagi perjanjian yang dibuat oleh Notaris tersebut adalah jenis dari pengikatan jual beli tanah yang notabene rentan terhadap persengketaan jika notaris tidak mencermati secara hati-hati latar belakang dibuatnya akta pengikatan jual beli tanah tersebut. Perjanjian yang dibuat oleh Notaris adalah perjanjian yang memiliki jangka waktu. Ketika syarat dari perjanjian jual beli tanah tersebut akan berakhir dan digantikan dengan pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Ketika Akta perjanjian pengikatan jual beli itu dibuat, bukan untuk menghilangkan fungsi dari akta jual beli tanah itu sendiri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai dasar hukum atas peralihan hak atas tanah namun hanya perjanjian biasa saja yang mengikat para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara.<sup>11</sup>

Dengan adanya problematika seperti itu, maka dikeluarkan ketentuan mengatur mengenai PPJB Perumahan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang terdapat pada Pasal 42, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah pada Bagian IX Angka 2. Di dalam Keputusan Menteri ini menentukan bahwa pembeli dapat membatalkan perjanjian apabila :

1. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
2. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.
3. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya- biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.

---

<sup>11</sup> Subekti, *Op., Cit*, hlm. 1.

4. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
5. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
6. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
7. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh prosen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh prosen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh prosen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.<sup>12</sup>

Namun dalam praktek, eksistensi dari pengikatan jual beli tanah ini tidak selalu berjalan lancar atau bahkan rentan terhadap permasalahan hukum. Permasalahan yang terjadi dalam prakteknya belum tentu seluruh para pihak dapat melanjutkan akta pengikatan jual beli ke akta jual beli sehingga pihak penjual dan pembeli tidak memberikan keterangan secara benar (beriktikad buruk) dalam penentuan nilai nominal perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya.

Tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya karena tidak adanya kepastian mengenai nilai transaksi. Pihak Kantor Pajak Pratama (KPP) telah memiliki standarisasi dari setiap daerah mengenai harga-harga objek tanah,<sup>13</sup> tetapi

---

<sup>12</sup> Lihat pada Bagian IX tentang Ketentuan Pembatalan Pengikatan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

<sup>13</sup> Ady Supratno "*Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan*

dengan ditambah bukti pengikatan jual beli bisa dibuat bahan pertimbangan atau bukti autentik dan bisa dipertanggungjawabkan tentang isi dari pengikatan jual beli tersebut. Pada implementasinya pengikatan jual beli ini ada yang menuai permasalahan, namun ada juga yang justru sangat terbantu karena setelah pengikatan selesai, bisa dilanjut dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT.<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai **“Kepastian Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam Perkara di Pengadilan Negeri Akibat Adanya Wanprestasi.”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Mengacu kepada pemaparan latar belakang diatas, maka peneliti merumuskan 2 (dua) rumusan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk Interpretasi hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris akibat adanya wanprestasi?
2. Bagaimana substansi pada perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun penelitian tesis ini dibuat bertujuan untuk :

1. Mengkaji bentuk interpretasi hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dari wanprestasi atas putusan pengadilan
2. Mengetahui dan menganalisis substansi pada perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris

---

*Kabupaten Sambas*”, Artikel Ilmiah, Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tanjungpura, Hlm.2.

<sup>14</sup> Made Ara Denara Asia Anasangsa, ”*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan*”, Artikel Ilmiah , Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2020, Hlm. 4.



## 1.4 Manfaat Penelitian

### 1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan atau kontribusi bidang hukum terhadap kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- b. Mendorong untuk dilakukan kajian dan penelitian yang lebih lanjut mengenai perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dari wanprestasi putusan pengadilan

### 1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam persoalan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris maupun dibawah tangan.
- b. Menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam mencermati pelaksanaan sebuah hukum dalam pelaksanaan pemberian perlindungan bagi notaris dalam membuat akta otentik.

## 1.5 Kerangka Konsep

### 1.5.1 Notaris

Keberadaan Notaris telah di maktubkan dalam Nash Al-Qur'an tepatnya yaitu di Surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمْلَأَ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشَّاهِدَاتِ ۚ أَنْ تَضِلَّ إحدَاهُمَا فَيُذَكِّرَ إِحدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشَّاهِدَاتُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْفُرُوا صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَلَّوْا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak

untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

*Colenbrunder* menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk dan atas permintaan mereka yang menyuruhnya mencatat semua yang dialami dalam suatu akta dan menyaksikan (*contuleert*) dalam akta tentang keadaan sesuatu barang yang ditunjukkan kepadanya oleh kliennya. Matome R. Ratiba menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Notaris Yaitu:

*“Notary is a qualified attorneys which is admitted by court and is an officer of the court in both his officeas notary and attorney and as notary he enjoys special previlages.<sup>15</sup>”*

---

<sup>15</sup> Matome M. Ratiba, *convecaying law for paralegals and law Students, Bookboon, Unites States America*. 2013, Hlm. 28

Dalam terjemahan bebasnya memiliki arti bahwa Notaris adalah pengacara yang berkualifikasi yang diakui oleh pengadilan dan petugas pengadilan baik di kantor sebagai Notaris maupun pengacara. Sebagai Notaris, Ia menikmati hak-hak istimewa.

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.<sup>16</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN) mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN atau berdasarkan undang-undang Lainnya. Seorang Notaris Menurut Pendapat Tan Thong Kie<sup>17</sup> yaitu :

“Notaris adalah seorang fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang jabatan seorang Notaris masih disegani. Seorang Notaris Biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuatan dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

### **1.5.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling

---

<sup>16</sup> Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, hlm. 63.

<sup>17</sup> Than Thong Kie, *Serba serbi praktek notaris*, PT. Ichitjar Baru Van Hoeven, Jakarta, 2001, Hlm.157.

mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>18</sup>

Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian: a. Timbal balik; b. Cuma-cuma dan Atas beban; c. Khusus dan umum; d. Kebendaan dan obligatoir; e. Konsensual dan riil; dan f. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.

Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdota dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.<sup>19</sup>

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

1. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
2. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
3. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan

---

<sup>18</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, Hlm. 2-3

<sup>19</sup> Supriyadi, 2016, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, Hlm. 210

4. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para piha.

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.<sup>20</sup>

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

Pada tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB sebelumnya.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk

---

<sup>20</sup> Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, Hlm. 2

terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB.

### 1.5.3 Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>21</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>22</sup>

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>23</sup> Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>24</sup>

Dengan kata lain wanprestasi bermakna suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, maupun melaksanakan isi perjanjian tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

### 1.5.4 Jual Beli

Jual beli menurut Pasal 1457-1540 KUHPerdata ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm.180.

<sup>22</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, Hlm. 74

<sup>23</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, Hlm.146

<sup>24</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, Hlm. 12

<sup>25</sup> Subekti, *opcit*, hlm. 79.

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu:<sup>26</sup>

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Yang dijanjikan oleh pihak satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas suatu barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, wajib membayar “harga” yang telah disetujuinya. Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu Pasal Undang-Undang, tetapi sudah seharusnya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang, karena jika tidak seperti itu dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang dilakukan, akan tetapi tukar-menukar barang atau biasa disebut barter.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk* dan sebagaimana sudah kita ketahui, maka menilik macam-macamnya barang, menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu:

- a. Penyerahan barang bergerak
- b. Penyerahan barang tak bergerak
- c. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir saja”, yang berarti menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Apa yang dikemukakannya di sini mengenai sifat jual beli ini nampak jelas dari Pasal 1459,

---

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 181.

yang menerangkan bahwa hal milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>27</sup>

## 1.6 Kerangka Teori

### 1.6.1 Teori Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini akan timbul suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut sebagai Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing para pihak. Perjanjian merupakan sumber dari perikatan.<sup>28</sup>

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang berisikan janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>29</sup>

Dalam perjanjian terdapat timbal – balik dimana hak akan diterima dan kewajiban wajib dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau penawaran dalam perjanjian tersebut, hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perikatan tersebut adalah antara dua pihak. Pihak yang berhak atas prestasi adalah kreditur atau orang yang berpiutang. Sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi adalah debitur yang atau orang yang berhutang. Kreditur dan debitur inilah yang disebut sebagai subjek perikatan. Obyek perikatan yang merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur biasanya dinamakan “prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata prestasi ini dapat berupa “memberi sesuatu”, “berbuat sesuatu”, “tidak berbuat sesuatu”.<sup>30</sup> Yang dimaksud sesuatu disini tergantung dari maksud atau tujuan para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, yang harus dilakukan dan tidak boleh dilakukan. Perkataan “sesuatu” tersebut bisa dalam bentuk materil atau berwujud dan bisa dalam bentuk

---

<sup>27</sup> Subekti, *opcit*, hlm. 80.

<sup>28</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm.64

<sup>29</sup> *ibid*, hlm. 1

<sup>30</sup> Riduan Syahrani, *seluk – Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 205



immateril atau tidak berwujud.<sup>31</sup> Sedangkan pengertian perjanjian itu sendiri terdapat didalam Pasal 1313 KUH Perdata. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>32</sup>

### 1.6.2 Teori Penafsiran Hukum

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini dinyatakan secara tegas di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 pasca amandemen. Sebagai negara hukum maka hukum harus dipahami sebagai satu kesatuan sistem yang terdiri dari elemen-elemen kelembagaan (institusional), kaedah aturan (instrumental) dan perilaku para subyek hukum (elemen subyektif dan cultural). Ketiga elemen sistem hukum tersebut mencakup; kegiatan pembuatan hukum (law making), kegiatan pelaksanaan hukum atau penerapan hukum (law administration) dan kegiatan peradilan atas pelanggaran hukum (law adjudicating) atau yang biasa disebut dengan penegakan hukum dalam arti sempit (law enforcement).<sup>33</sup>

Indonesia sebagai negara hukum modern (welfare state) dalam rangka mewujudkan tujuan negara yakni memberikan kesejahteraan bagi masyarakatnya dan melindungi hak-hak warga negaranya, harus menganut prinsip utama atau asas pokok yang terdiri atas asas legalitas, asas pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, asas pembagian kekuasaan negara, asas peradilan yang bebas dan tidak memihak, asas kedaulatan rakyat, asas demokrasi dan asas konstitusional.<sup>34</sup>

Nilai dari asas negara tersebut adalah Hukum merupakan sumber tertinggi dalam mengatur dan menentukan mekanisme hubungan hukum antara masyarakat dan negara untuk mewujudkan tujuannya.

---

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm. 206

<sup>32</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan, Rajawali Pers*, Jakarta, 2012, hlm. 3

<sup>33</sup> Jimly Asshidiqie, *Konstitusi dan Ketatanegaraan Indonesia Kontemporer*, The Biography Institute, Jakarta, 2007, hlm. 131.

<sup>34</sup> Imran Juhaefah, *Hal Ihwal Kegentingan Yang Memaksa Sebagai Landasan Pembentukan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Disertasi, Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia, Makassar, 2011, hlm. 2.

Pemerintah (bestuur) selaku pelaksana kebijakan politik negara mempunyai wewenang sebagaimana diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau berdasarkan pada asas legalitas untuk mengendalikan pemerintahan, memimpin atau mengatur warga negaranya, memberi petunjuk, menggerakkan potensi, memberi arah, mengkoordinasikan kegiatan, mengawasi, mendorong dan melindungi masyarakat.<sup>35</sup>

Dalam praktik penyelenggaraan negara atau pemerintahan sering terjadi hal-hal yang tidak normal dalam menata kehidupan kenegaraan, di mana system hukum yang biasa digunakan tidak mampu mengakomodasi kepentingan negara atau masyarakat sehingga memerlukan pengaturan tersendiri untuk menggerakkan fungsi-fungsi negara agar dapat berjalan secara efektif guna menjamin penghormatan kepada negara dan pemenuhan hak-hak dasar warga negara. Dengan demikian maka penggunaan perangkat hukum biasa sejak semula haruslah mengantisipasi berbagai kemungkinan keadaan yang bersifat tidak normal agar negara dapat menjamin kelangsungan hidup berbangsa dan bernegara.

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 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,

---

<sup>35</sup> Muin Fahmal, *Peran Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Layak Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 100.

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 *Formal amendment, judicial interpretation, dan constitutional usage and conventions*.<sup>36</sup>

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, ada pula sarjana yang menganggap metode konstruksi itu tiada lain merupakan varian saja atau termasuk bentuk lain dari metode penafsiran juga, sehingga macam dan jenis metode penafsiran itupun dikelompokkan secara berbeda dari sarjana lainnya.<sup>37</sup>

## 1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah sistematis. Dalam uraian metode penelitian yang digunakan peneliti. Penggunaan metode berimplikasi kepada teknik pengumpulan dan analisis data serta kesimpulan penelitian.<sup>38</sup>

Metode penelitian yang digunakan harus sesuai dengan identifikasi masalah yang menjadi fokus penelitian. Agar suatu penelitian mempunyai nilai validitas dan reliabilitas, maka diperlukan metodologi yang benar, dalam hal ini maka peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

---

<sup>36</sup> Ph. Visser't Hoft, *Penemuan Hukum*, judul asli *Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Laboratorium Hukum FH Univ Parahyangan, Bandung, 2001, hlm.25.

<sup>37</sup> Jimly Asshidiqie, *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, cet. I, (Jakarta: Ind. Hill Co.,1997), hlm. 17-18

<sup>38</sup> Martin Roestamy et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Unida Press, Bogor, 2020, Hlm. 49

### 1.7.1 Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tipe penelitian yaitu analisis yuridis normatif. Analisis yuridis normatif adalah cara mengkonsepsikan norma, kaidah, asas atau dogma-dogma. Penelitian ini pun biasa dikenal dengan penelitian hukum normatif dimana tahapnya menggunakan studi kepustakaan (penelaahan terhadap literatur) namun sepanjang diperlukan, dapat dilakukan wawancara untuk melengkapi studi kepustakaan.<sup>39</sup> Tipe penelitian ini pun termasuk kedalam tipe doktrinal karena sebagian besar penelaahannya menggunakan literature atau menggunakan bahan sekunder yang mana dari peraturan perundang-undangan yang menjadi bahan primer di kaji melalui doktrin-doktrin pendapat para ahli hukum di bahan sekunder sehingga mendapatkan analisis yang akurat dan terstruktur.<sup>40</sup>

### 1.7.2 Metode Pendekatan

Pendekatan terhadap hukum normatif melalui cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat.<sup>41</sup> Dan dalam penelitian ini untuk menguji teori yang telah ada pada suatu situasi konkret.<sup>42</sup>

Adapun jenis pendekatan yang digunakan yaitu melalui pendekatan deskriptif analisis. Pendekatan ini menggunakan penggambaran atau memberikan uraian secara ilmiah terhadap suatu perlindungan hukum bagi notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli.

### 1.7.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan teori, metode, teknik dan *analisis yuridis normatif*. Dalam hal ini dipergunakan data sekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana

---

<sup>39</sup> *Ibid*, Hlm. 50

<sup>40</sup> *Ibid*,

<sup>41</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empiris*, Majalah Fakultas Hukum Undip "Masalah-masalah Hukum" No. 9, 1991, Hlm. 44.

<sup>42</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri Cetakan 4*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hlm. 23.

terkemuka di bidang ilmu hukum. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

Data sekunder yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari :
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
  - d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
  - e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
  - h. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
2. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, diantaranya :
  - a. Kepustakaan yang berkaitan dengan peran notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli
  - b. Kepustakaan mengenai wanprestasi oleh putusan pengadilan
  - c. Kepustakaan yang berkaitan kekuatan akta otentik yang dibuat oleh notaris
  - d. Hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan akademisi dan praktisi hukum
3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan akan terminologi hukum dan data penunjang bagi terciptanya iklim analisis yang

terukur. Bahan ini semisal seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, media elektronik yang terpercaya, dan media lain yang terkait.

#### **1.7.4 Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dengan mengkaji sekaligus menguraikan sumber-sumber data secara rinci, sistematis sehingga menghasilkan data deskripsi analisis yang dilakukan dengan tiga tahap. Pertama dengan mengumpulkan data primer, sekunder, dan tersier. Setelah terkumpul dilakukan tahap kedua yakni penyajian, penelaahan serta pengolahan data penelitian. Selanjutnya pada tahap ketiga menarik kesimpulan akhir dengan metode deduktif – induktif. Penelitian kualitatif merupakan sebuah metode yang menekankan pada aspek pemahaman lebih mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat sebuah permasalahan. Penelitian kualitatif adalah sebuah penelitian riset yang sifatnya deskripsi, cenderung menggunakan analisis dan lebih menampakkan proses maknanya.<sup>43</sup>

#### **1.7.5 Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti mendapatkan sumber bahan-bahan kepustakaan dan berkas tentang kepastian hukum bagi notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli yaitu diseluruh wilayah Indonesia yang di khususkan kepada lingkup notaris di Kota Bekasi, dengan objek lokasi penelitian antara lain :

1. Majelis Pengawas Daerah Kota Bekasi
2. Kantor Notaris Kota Bekasi
3. Perpustakaan Magister Kenotariatan Universitas Yarsi
4. Perpustakaan Universitas Yarsi

---

<sup>43</sup> <https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-perbedaan-analisis-kualitatif-dan-analisis-kuantitatif-dalam-penelitian-ilmiah/> diakses pada tanggal 27 Desember 2022 pukul 20.40 WIB

## 1.8 Sistematika Penelitian

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh dan jelas, maka di bawah ini akan peneliti kemukakan sistematika yang peneliti gunakan dalam penelitian tesis ini yaitu sebagai berikut :

### **BAB 1 : PENDAHULUAN**

- 1.1 Latar Belakang
- 1.2 Rumusan Masalah
- 1.3 Tujuan Penelitian
- 1.4 Manfaat Penelitian
- 1.5 Kerangka Konsep
  - 1.5.1 Perlindungan Hukum
  - 1.5.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli
  - 1.5.3 Komposisi Hakim dalam putusannya
- 1.6 Kerangka Teori
  - 1.6.1 Teori Hukum
  - 1.6.2 Teori Perjanjian
  - 1.6.2 Teori Penafsiran Hukum
- 1.7 Metode Penelitian
- 1.8 Sistematika Penelitian
- 1.9 Perbandingan Penelitian

### **BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA**

- 2.1 Notaris
- 2.2 Jual Beli
- 2.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- 2.4 Bentuk Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri
- 2.5 Wanprestasi
- 2.6 Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan

### **BAB 3 : BENTUK PENAFSIRAN HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DARI WANPRESTASI ATAS PUTUSAN PENGADILAN**

- 3.1 Metode Penafsiran Hukum

3.2 Penafsiran Hukum Yang digunakan berdasarkan putusan pengadilan Nomor 300/Pdt.G/2021/PN.Jkt.brt

3.3 Penafsiran Hukum Yang digunakan berdasarkan putusan pengadilan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Bks

**BAB 4 : SUBSTANSI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

4.1 Prinsip-Prinsip Jual Beli

4.2 Aturan Hukum Terkait Keberadaan Rumah

4.3 Kedudukan Hukum Jual Beli terhadap PPJB Unit Rumah SHGB 1661/Mangga Besar antara Tn. YK melawan Ny. OWK

4.4 Kedudukan Hukum Jual Beli terhadap PPJB Unit Rumah SHGB 496/Setia Mulya antara PT.HDP melawan Tn. J

**BAB 5 : PENUTUP**

5.1 Kesimpulan

5.2 Saran



### 1.9 Perbandingan Penelitian

No	Judul	Jenis	Perbedaan
1	<i>Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa</i>	Tesis Univeritas Islam Indonesia Yogyakarta	Rumusan Masalah: 1. Bagaimana Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Hal Terjadi Sengketa 2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam Hal terjadi sengketa
2	<i>Peran Notaris Dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi</i>	Jurnal Universitas Indonesia	Rumusan Masalah: 1. Bagaimanakah dampak pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli akibat wanprestasi terhadap status kepemilikan hak atas tanah dan 2. Bagaimanakah Peran Notaris terkait proses jual beli pada studi kasus tersebut.
3	<i>Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan</i>	Jurnal Universitas Udayana	Rumusan Masalah 1. Bagaimana kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB?