

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia sebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah merupakan suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Sebelum berlakunya Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih terkenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai warisan hukum tanah pada jaman Hindia Belanda, hukum tanah di Indonesia bersifat dualistis. Artinya, berlaku secara berdampingan dua perangkat hukum tanah yaitu, hukum tanah adat dan hukum tanah barat.<sup>1</sup> Hukum tanah adat berlaku bagi tanah dengan hak- hak adat (tanah adat) dan hukum tanah barat berlaku bagi tanah dengan hak-hak barat (tanah barat), tanpa memperhatikan siapa pemegang haknya. Tanah mempunyai suatu “Statutu” tersendiri, hukum yang berlaku atas bidang tanah terlepas dari hukum yang berlaku bagi

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 24.

pemegang haknya. Tanah-tanah adat tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum adat tanpa memperhatikan siapa pemegang haknya, demikian pula terhadap tanah-tanah barat, tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum barat tanpa memperhatikan siapa pemegang haknya.

Bagi tanah ulayat yang sudah dibuka dan dipunyai dengan suatu hak adat oleh orang Bumi putra, tidak dapat ditundukkan dan diatur oleh hukum tanah barat, walaupun tanah itu dinyatakan sebagai tanah milik negara tidak bebas (*onvrij landsdomein*). Jadi terhadap tanah adat itu, tetap diatur dan tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum adat. Bagi tanah ulayat yang belum dibuka yang masih berupa hutan belukar (*woeste gronden*), yang menurut ketentuan hukum adat dikuasai secara penuh oleh masyarakat hukum adat setempat dan tunduk pada hukum adat, oleh pemerintah Hindia Belanda dinyatakan sebagai tanah milik negara bebas (*vrij landsdomein*), karena hak itu sudah dipasrahkan (*prijsgegeven*) atau telah “*afgesleten*” atau memang tak pernah ada. Menurut pandangan umum, tanah-tanah tersebut diatur oleh hukum tanah barat.<sup>2</sup>

Dualisme hukum (pluralisme hukum) ini melahirkan suatu ilmu yang khusus membahas segala masalah yang timbul berkaitan dengan pluralisme hukum yaitu, hukum antar golongan (*intergentiel recht*). Dalam hukum antar golongan, terdapat asas yang sangat terkenal yaitu “Asas Persamarataan” yang artinya, bahwa semua stelsel hukum adalah sama nilainya, adalah sama rata sama harga. Asas ini diterima oleh semua

---

<sup>2</sup>Gautama. S, *Hukum Antar Golongan*, (Jakarta: Balai Buku Ichtiar, 1971), hlm.14

penulis hukum antar golongan di Indonesia yaitu misalnya *Van den Berg, Andre de la Porte dan Nederburgh*.<sup>3</sup>

Menurut asas tersebut semua stelsel hukum (misalnya hukum adat dan hukum barat), sama kedudukan dan nilainya (sederajat). Namun, menurut pandangan pemerintah Hindia Belanda, kedudukan hukum barat lebih tinggi (lebih utama) daripada hukum adat, sehingga apabila terjadi konflik hukum antara hukum adat dengan hukum barat, hukum barat yang diutamakan dan hukum adat dikesampingkan. Pandangan pemerintah Hindia Belanda ini bertentangan dengan asas persamaan tersebut.

Setelah berlakunya UUPA, sifat dualisme hukum tanah itu diganti dengan unifikasi hukum tanah artinya, memberlakukan satu macam hukum tanah yakni hukum tanah nasional. Hal ini sesuai dengan salah satu tujuan UUPA yaitu, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan. Kesatuan hukum tanah artinya, memberlakukan satu macam hukum tanah (**unifikasi hukum**) untuk semua tanah yang ada di wilayah Indonesia.

Unifikasi hukum tanah itu tidak hanya ditujukan pada hukumnya saja, tetapi juga pada hak-hak atas tanah. Setelah berlakunya UUPA, hanya ada satu macam hak-hak atas tanah yaitu, hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hukum barat, harus diubah (dikonversi) menjadi hak-hak atas tanah

---

<sup>3</sup>Ibid

menurut UUPA. Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan tonggak unifikasi hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Selain untuk perumahan, tanah sekarang ini juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti

saat sekarang ini, di samping terbatasnya ketersediaan lahan/tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan uraian singkat tersebut, bila ditinjau secara yuridis perbuatan hukum yang dilakukan pembeli dan penjual yang melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu pada perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud

---

<sup>4</sup>Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), hlm.30.

dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>5</sup>

Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli, berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,<sup>6</sup> selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga

---

<sup>5</sup>Ibid

<sup>6</sup>R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29

dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>7</sup>Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>8</sup> Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk

---

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Op, Cit, hlm. 41

<sup>8</sup>R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hlm. 366

melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah (HAT).

Peraturan tentang hak atas tanah (HAT) tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain. Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah.

Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah (HAT) hanya dilakukan dengan bukti selembor kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.



Sedangkan pada umumnya bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah antara lain karena jual beli hak atas tanah (HAT) hanya dilakukan dengan selembor kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB).

Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah 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 di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual

belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli. Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual 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.<sup>9</sup>Salah satu contohnya adalah yang terjadi di wilayah Kota Semarang, dimana banyak dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah (HAT) berupa akta dibawah tangan yang cukup diketahui oleh Camat atau akta otentik yang dibuat oleh Notaris yaitu berupa akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) biasanya juga di atur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk

---

<sup>9</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm.75

melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli. Dalam kasus ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi. Namun alasan yang sering terjadi dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini umumnya karena harga belum dibayar seluruhnya atau harga dibayar secara mengangsur (harga belum lunas) atau bukti tanda hak atau sertifikat dalam proses penerbitan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji atau wanprestasi. Beberapa diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual objek jual

beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertifikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli, dan menjadikan objek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, yang menjadi deskripsi kasus dalam penulisan ilmiah ini adalah pada Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2011/PN.Smg antara Ispriyanto dan Wahyuning Sri Suherti selaku penggugat dengan Mukarso Setyo Santoso dan Ika Rosdiana selaku tergugat yang mana bahwa pada duduk perkara yang diajukan oleh penggugat dijelaskan bahwa tergugat dengan berbagai alasan yang tidak berdasar, para Tergugat telah sengaja untuk tidak menerima sisa pelunasan Rp. 100.000.000,- dari Para Penggugat, sehingga jelas-jelas para tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikan para penggugat selaku pembeli beritikad baik, dalam hal ini tergugat telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dengan tergugat, sehingga deskripsi kasus ini menjadi daya tarik penulis untuk mengkaji apa yang telah dirumuskan dan akan dibahas penulis dalam penulisan ilmiah Tesis ini.

Sehingga berdasarkan latar belakang masalah diatas penulis tertarik menulis sebuah penulisan ilmiah dalam bentuk Tesis yang berjudul ***“WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)***

***YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Studi Putusan Nomor: 17/  
Pdt.G/2011/PN.Smg)”***

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas penulis tertarik merumuskan 3 (tiga) buah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta perjanjian jual beli (PJB) dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti otentik dalam perjanjian peralihan hak?
2. Bagaimanakah akibat hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) telah melakukan wanprestasi?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui serta menganalisis mengenai kekuatan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh Notaris sebagai alat bukti otentik dalam pembuatan hukum peralihan hak.
2. Untuk mengetahui serta menganalisis mengenai akibat hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) telah melakukan wanprestasi.

3. Untuk mengetahui serta menganalisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum agraria khususnya dalam perjanjian pengikatan jual beli dan memberikan sumbangan pemikiran yaitu terutama mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi terhadap permasalahan dalam dunia Notaris dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, khususnya mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah.

- b. Bagi Notaris dan PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada yang Notaris terkait dengan

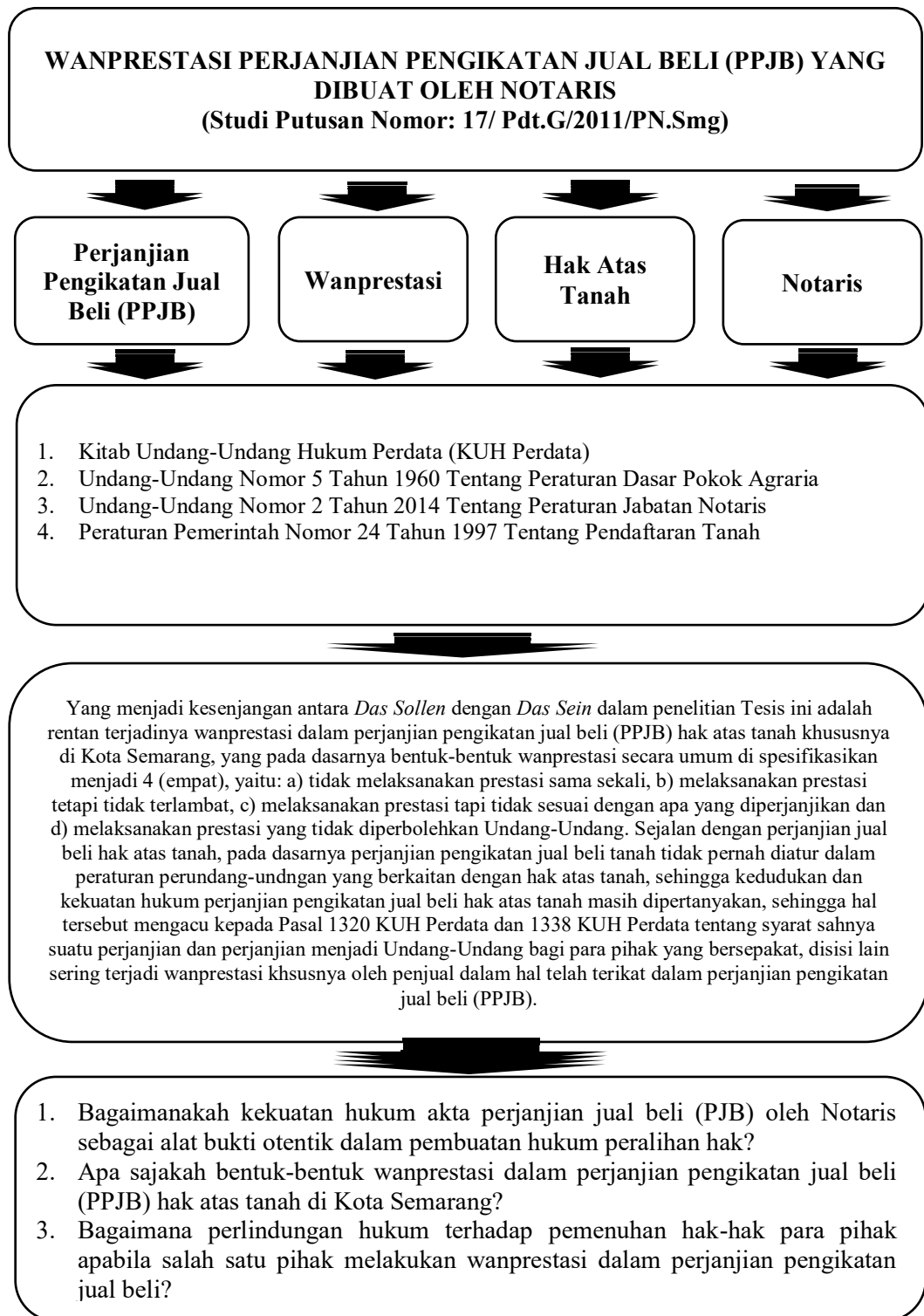


wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah.

c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi mengenai ilmu hukum Kenotariatan khususnya mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah.

## E. Kerangka Pemikiran



## 1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

### a) Wanprestasi

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”<sup>10</sup> Selanjutna R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>11</sup>

- (1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- (2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.

---

<sup>10</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1999), hlm.17.

<sup>11</sup>R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1990), hlm. 50

- (3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- (4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

Menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan

wanprestasi. Dari uraian tersebut di atas kita dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian”.<sup>12</sup> Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

#### **b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual

---

<sup>12</sup>Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Ilmiah, (Denpasar: Universitas Udayana, 2013), hlm. 14

dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli (AJB).

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi keberadaannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (sebagai *lex specialis*) yang mengharuskan dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli apabila objek jual beli masih dalam proses pembangunan, selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dengan adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, artinya substansi dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tersebut harus sesuai dengan apa yang di amanatkan Kemenpera No. 9 Tahun 1995.

Isi dari PPJB adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya

berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isidari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut:“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1458 KUH Perdata).

### **c) Hak Atas Tanah**

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-

Undang Dasar 1945. Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 8-40.



#### d) Notaris

Kata notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yaitu “tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*)”.<sup>14</sup>

Pengertian notaris menurut Habib Adjie yaitu:<sup>15</sup> Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 disebutkan “Notaris yaitu Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

---

<sup>14</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, (Jakarta: Erlangga, 2003), hlm. 41

<sup>15</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 13

Pada awalnya jabatan notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.

Notaris berperan membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Peran notaris berada dalam ranah pencegahan terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti paling sempurna di pengadilan. Hal ini berbeda dengan peran dari seorang advokat, dimana profesi advokat lebih menekankan pada pembelaan hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, sedangkan profesi notaris harus berperan untuk mencegah sedini mungkin kesulitan yang terjadi di masa mendatang.<sup>16</sup> Kedudukan notaris sebagai pejabat umum menurut Habib Adjie, dalam arti “kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lain, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris”.

---

<sup>16</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hlm.102

## 2. Kerangka Teoritik

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.<sup>17</sup> Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu<sup>18</sup>, yang diperinci lagi oleh Soerjono Soekanto dalam kegunaan teori sebagai berikut:<sup>19</sup>

- 1) Untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- 2) Sebagai suatu ikthisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- 3) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Penulisan tesis ini, akan terfokus pada integrasi atau pola hubungan dalam pembuatan/penyusunan perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris dan pengakomodiran kepentingan para pihak secara seimbang dalam perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli yang mengakomodir kepentingan pihak-pihak secara seimbang diharapkan

---

<sup>17</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Graffiti, 2009), hlm. 8

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.73

<sup>19</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm.121

akan memberikan manfaat dan keadilan bagi para pihak yang bermuara pada tercapainya tujuan hukum, karena itu teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini.

#### a) Teori Perjanjian

Pengertian sepakat dalam perjanjian kerja dapat diartikan sebagai persyaratan kehendak para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan disebut tawaran dan pernyataan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi.<sup>20</sup> Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu:<sup>21</sup>

- (1) Teori kehendak (*wilstheorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan.
- (2) Teori pengiriman (*verzendtheorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran
- (3) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) yang mengatakan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya sudah diterima.
- (4) Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

---

<sup>20</sup>Muhammad Noor, *Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak*, Mazahib, Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Volume XIV, Nomor 1 (Juni 2015), hlm. 3

<sup>21</sup> Waro Muhammad, *Makalah Hukum Perjanjian Kerja*, (10 Februari 2012), <http://waromuhammad.blogspot.co.id/2012/02/perjanjian-kerja.html>, diakses pada tanggal 23 April 2018.

## b) Teori Efektivitas Hukum

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Ketika seseorang yang ingin mengetahui sejauh mana tingkat keberhasilan terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh notaris sebagai alat bukti otentik dalam pembuatan hukum peralihan hak, maka pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Namun itu belum menjadi landasan yang valid akan efektivitas hukum, karena seseorang yang menaati aturan hukum, tergantung pada kepentingannya. Dalam kepentingan ini memiliki sifat yang bermacam-macam, yaitu:<sup>22</sup>

- 1) *Compliance*: ketaatan yang hanya takut akan sanksi, sehingga dalam hal ini ketaatannya akan hukum sangatlah rendah karena membutuhkan pengawasan yang terus menerus;
- 2) *Identification*: ketaatan hukum untuk menjaga hubungan baik dengan petugas;
- 3) *Internalization*: ketaatan yang benar-benar sangat cocok dengan nilai instrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatannya adalah sangat tinggi.

Dalam definisi efektivitas hukum tidak diatur dalam undang-undang, namun terdapat pendapat pakar hukum yang mendeskripsikan definisi efektivitas ini, sebagaimana Soerjono

---

<sup>22</sup>In Pratama, *Efektivitas Hukum*, <http://pratamain.blogspot.nl/2012/12/efektivitas-hukum.html>, diakses pada tanggal 24 April 2018,

Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas berasal dari kata *effektivies* yang berarti taraf sampai atau sejauh mana suatu kelompok mencapai tujuan.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, pelaksanaan perjanjian kerja harus sesuai dengan taraf yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, apakah hanya sebatas perjanjian kerja yang telah disepakati antara kedua belah pihak tanpa mengakibatkan suatu hukum tertentu.

Menurut Hans Kelsen,<sup>23</sup> berpendapat bahwa efektivitas hukum sangat erat kaitannya dengan Validitas hukum. Validitas hukum berarti bahwa norma-norma hukum itu mengikat, bahwa orang harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma-norma hukum., bahwa orang harus mematuhi dan menerapkan norma-norma hukum. Efektivitas hukum berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma-norma itu benar-benar diterapkan dan dipatuhi. Validitas adalah suatu kualitas hukum, hal ini bermakna bahwa apa yang disebut efektivitas adalah kualitas perbuatan orang-orang yang sesungguhnya dan bukan, seperti tampak diisyaratkan oleh penggunaan bahasa, kualitas hukum itu sendiri. Pernyataan bahwa hukum adalah efektif hanya berarti bahwa menunjuk pada fenomena yang berbeda. Bahasa

---

<sup>23</sup>Ibid

umum, yang menyiratkan bahwa validitas dan efektivitas sama-sama atribut hukum adalah keliru.

Secara objektif, kita hanya dapat menegaskan bahwa perbuatan orang-orang sesuai atau tidak sesuai dengan norma-norma hukum. Dengan demikian, satu-satunya konotasi yang dilekatkan pada “Efektivitas” hukum adalah bahwa perbuatan nyata orang-orang sesuai dengan norma-norma hukum. Berdasarkan pengertian-pengertian efektivitas yang di atas, maka dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa efektivitas diartikan tercapainya sasaran, tujuan atau hasil kegiatan yang telah ditentukan sebelumnya. Dengan kata lain, efektivitas merupakan perbandingan antara hasil dengan apa yang telah ditentukan sebelumnya. Efektivitas terkait dengan pencapaian atau hasil dari pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah oleh Notaris.

Sejalan dengan penjelasan di atas, menurut Soerjono Soekanto, teori efektivitas hukum adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :<sup>24</sup>

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang);
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;

---

<sup>24</sup>Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8.

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

### c) Teori Kepastian Hukum

Apabila kita cermati para pemikir-pemikir filsafat hukum sebenarnya tujuan hukum berkisar pada tiga nilai dasar hukum, sebagaimana diuraikan oleh Gustav Radbruch yaitu: keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum.<sup>25</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:<sup>26</sup> pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan, kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan Hakim antara putusan Hakim yang satu dengan putusan Hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

---

<sup>25</sup>Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1986). hlm. 20.

<sup>26</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm 158



Masyarakat tidak hanya butuh peraturan-peraturan yang menjamin kepastian hukum dalam hubungan mereka satu sama lain, tetapi butuh juga keadilan. Hukum yang baik harusnya memenuhi unsur keadilan dan kepastian secara bersamaan. Seperti uang logam, bila hanya ada satu sisi maka ia tidak dapat menjadi alat tukar atau seperti manusia, bila ada fisik tanpa jiwa maka namanya jenazah. Jiwa dapat dianalogikan sebagai keadilan dan fisik dapat dianalogikan sebagai kepastian hukum. Disamping itu, hukum dituntut pula melayani kepentingan-kepentingan masyarakat agar dapat memberikan kemanfaatan.

#### **d) Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum preventif merupakan hasil teori perlindungan hukum berdasarkan Philipus. Perlindungan hukum ini memiliki ketentuan-ketentuan dan ciri tersendiri dalam penerapannya. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan dan pendapatnya sebelum pemerintah memberikan hasil keputusan akhir. Perlindungan hukum ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berisi rambu-rambu dan batasan-batasan dalam melakukan sesuatu. Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk mencegah suatu pelanggaran atau sengketa sebelum hal tersebut terjadi. Karena sifatnya yang lebih menekankan kepada pencegahan, pemerintah cenderung memiliki

kebebasan dalam bertindak sehingga mereka lebih hati-hati dalam menerapkannya. Belum ada peraturan khusus yang mengatur lebih jauh tentang perlindungan hukum tersebut di Indonesia.

Perlindungan hukum represif juga merupakan hasil teori dari Philipus, tetapi ini memiliki ketentuan-ketentuan dan ciri yang berbeda dengan perlindungan hukum preventif dalam hal penerapannya. Pada hukum represif ini, subyek hukum tidak mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan karena ditangani langsung oleh peradilan administrasi dan pengadilan umum. Selain itu, ini merupakan perlindungan akhir yang berisi sanksi berupa hukuman penjara, denda dan hukum tambahan lainnya. Perlindungan hukum ini diberikan untuk menyelesaikan suatu pelanggaran atau sengketa yang sudah terjadi dengan konsep teori perlindungan hukum yang bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak manusia dan diarahkan kepada pembatasan-pembatasan masyarakat dan pemerintah.<sup>27</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian adalah sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten melalui proses penelitian

---

<sup>27</sup>*Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html>, diakses pada tanggal 24 April 2018.

tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>28</sup>

Dalam suatu penulisan hukum harus dilakukan dengan metode yang tepat guna membantu penulis untuk menemukan, merumuskan, menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran ilmiah. Dalam hal melakukan penelitian, agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka diperlukan adanya metode penelitian.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>29</sup> Penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau yang digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroiti permasalahan aspek-aspek hukum yang berlaku. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang wanprestasi

---

<sup>28</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm.1.

<sup>29</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Press, 1986), hlm. 6.

dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah di Kota Semarang.

Pendekatan yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah. Pendekatan empiris dimaksudkan ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu :pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>30</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek

---

<sup>30</sup>Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2000), hlm.5.

masalahnya.<sup>31</sup> Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis akan meneliti permasalahan-permasalahan terhadap wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah di Kota Semarang dan kemudian melakukan pembahasan berdasarkan ketentuan dan teori untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut.

### **3. Sumber dan Jenis Data**

#### **a. Data Primer**

Data primer<sup>32</sup> adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang obyek yang diteliti. Data primer dalam penelitian dapat dilakukan dengan metode wawancara, metode kuesioner, dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara. Wawancara dilakukan dengan narasumber yang akan diutarakan di bawah, secara bebas terpimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan responden dan narasumber yang telah ditentukan. Penulis memilih teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain :

- a) Dengan memperoleh informasi langsung dari obyeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.

---

<sup>31</sup>Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 10.

<sup>32</sup>Ibid.

- b) Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.
- c) Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.

Bahwa dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Ahmad Budi Santoso, S.H. M.Kn selaku Kepala Sub Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan, Dwi Jati Pratiwi, S.H.,M.Kn, selaku Notaris di Kabupaten Pekalongan,Handojono Halimana, S.H selaku Notaris di Kota Pekalongan serta Anggota INI Kota Pekalongan.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data berupa bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang meliputi buku-buku, hasil penelitian dan karya ilmiah serta bahan hukum lainnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan membaca, mempelajari dan memahami buku-buku serta mendeskripsikan, mensistematisasikan, menganalisis, menginterpretasikan dan menilai peraturan perundang-undangan dengan menggunakan penalaran hukum yang berhubungan dengan

wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah di Kota Semarang.

Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan bahan hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa dan klausula eksonerasi yang antara lain adalah UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Selain itu bahan hukum primer dapat berupa bahan hukum yang dikodifikasi misalnya hukum kontrak dan hukum perlindungan konsumen,<sup>33</sup> dan untuk melengkapi bahan hukum sekunder maka dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan beberapa nara sumber yang antara lain adalah Pengurus Wilayah INI Jawa Tengah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan

---

<sup>33</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hlm.10.

bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder berupa bahan pustaka yang berkaitan dengan objek penelitian buku-buku teks ilmu hukum, teori hukum, sejarah hukum, artikel dalam majalah/harian. Laporan penelitian, makalah yang disajikan dalam pertemuan ilmiah yang secara khusus atau umum memiliki relevansi dengan topik yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>34</sup> Bahan hukum tersier meliputi bibliografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks kumulatif dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, *interview*/wawancara, *questioner*/ angket.<sup>35</sup> Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur hukum perjanjian, undang-undang perlindungan konsumen, serta brosur

---

<sup>34</sup>Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* hlm. 52.

<sup>35</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hlm. 10.



atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah di Kota Semarang.<sup>36</sup> Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan pembuatan akta perjanjian jual beli (PJB) oleh notaris sebagai alat bukti otentik dalam pembuatan hukum peralihan hak.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>37</sup>

## **5. Analisis Data**

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini.

Tujuan analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah di Kota Semarang dan selanjutnya memberikan solusi terhadap permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek.

Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang

---

<sup>36</sup>*Ibid.*, hlm. 11.

<sup>37</sup>Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 52.

menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup>Ibid, hlm.250.