

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling

¹ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009), hlm. 9.

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.³ Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli (APBJ) merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996 hlm. 1.

³ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006) hlm. 12

Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁴

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan permasalahan. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

Dengan bantuan notaris para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, dengan merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan haruslah sesuai Pasal 1338 KUHPerduta. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan

⁴ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005 hlm.

⁵ Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta 2010 hlm. 36

sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan berbagai hal yang memungkinkan kesepakatan tersebut berakibat mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁶

Di dalam PPJB yang dilakukan, para pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dengan yang lainnya. Calon penjual terikat untuk menjual hak atas tanah tersebut kepada calon pembeli dengan syarat-syarat antara lain mengenai objek, harga, cara pembayaran, kuasa yang diberikan kepada pembeli, tanggung jawab ahli waris para pihak dan janji-janji lainnya, Dengan kesepakatan tersebut, pembeli terikat untuk menyelesaikan hal tersebut setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai yang diperjual belikan dan dengan harga yang harus dibayar.

Dengan syarat tersebut memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam akta PPJB mengenai janji memberikan kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli. Kuasa ini diberikan semata-mata agar calon pembeli dilindungi dalam melaksanakan PPJB tersebut tanpa melibatkan calon penjual untuk melakukan AJB. Ketentuan atau janji yang mengenai perjanjian juga tidak berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi bersifat turun temurun dan harus di penuhi oleh ahli warisnya masing-masing, berdasarkan ketentuan tersebut ahli waris para pihak dikemudian hari menggantikan hak dan kewajiban yang meninggal dunia.

PPJB ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, PPJB tanah

⁶ Lina Haryanti Latif. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah dan Bangunan Antara Pembeli dan Pengembang Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Putusan Pailit Terhadap Pengembang*. Tesis. Jogjakata: Universitas Gadjah Mada. 2014. Hal. 6-7

mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka para pihaklah yang berwenang meminta pembatalan dalam perjanjian tersebut di depan pengadilan. Di dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dapat dibatalkan oleh ahli waris. Hal ini menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pewaris namun dimintakan pembatalan oleh ahli waris.

Hal ini tidak sesuai dengan prinsip hukum waris barat dan hukum waris Islam, di mana dalam Hukum Waris Barat/ KUHPerdara suatu asas bahwa “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya”. Hak-hak dan kewajiban tersebut sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang di atur dalam Pasal 830 KUHPerdara yaitu, pewarisan hanya berlangsung karena kematian, sedangkan Hukum Kewarisan menurut Kompilasi Hukum Islam menganut salah satu asas bilateral, yakni seorang menerima hak kewarisan dari kedua belah pihak garis kerabat, yaitu dari garis keturunan perempuan maupun garis keturunan laki-laki. Asas ini secara tegas tercantum dalam QS. an-Nisa ayat: 7, 11, 12, dan 176. Ketika terjadi kematian harta milik sepenuhnya dari pewaris yang telah bersih dari sangkut paut dengan pihak lain yang sudah dikurangi dengan kewajiban pewaris yang belum dilunasi ketika dikebumikan.

Dengan demikian dalam harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, diatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkannya, serta akibat-akibatnya bagi para ahli waris. Artinya baik aktiva dan pasiva kewajiban ahli waris untuk melaksanakan apa yang ditinggalkan pewaris oleh karena setelah pewaris meninggal dunia, maka seketika itu juga hak-hak dan kewajiban-kewajiban beralih pada ahli warisnya yang didasari asas *le mort saisit le vif* yang artinya orang mati berpegang kepada orang yang masih hidup.⁷

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh ahli waris, untuk itu penulis akan mengambil judul tesis yaitu: **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH AHLI WARIS DALAM HAL PIHAK PEMBELI ATAU PENJUAL MENINGGAL DUNIA DI KABUPATEN INDRAMAYU.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan dalam latar belakang masalah di atas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum ahli waris dan perlindungan hukum kepada pembeli dalam hal perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pewaris dibatalkan oleh ahli waris?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak oleh ahli waris?

⁷ R. Soetojo Prawirohamidjojo. *Hukum Waris Kodifikasi*. Airlangga University Press, Jakarta 1998. Hal. 6

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum ahli waris dan perlindungan hukum kepada pembeli dalam hal perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pewaris dibatalkan oleh ahli waris.
2. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya juga bagi para pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional agar memberikan informasi yang bermanfaat, baik berupa masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan berkenaan dengan alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan industri.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi pembuatan kebijakan dan memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan suatu informasi hukum dan atau pihak-pihak terkait dalam melaksanakan alih fungsi lahan.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan

cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.⁸ Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.⁹

Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perbuatan hukum (perjanjian) jual beli.

Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terhadap definisi yang dirumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, para sarjana seperti Setiawan dan Purwahid Patrik menganggap masih perlu dilengkapi. Setiawan menyebutkan bahwa perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdara harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; kemudian menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara sehingga rumusannya menjadi: “Perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁰

Adapun Purwahid Patrik menyatakan bahwa kata: “*mengikatkan*” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua

⁸ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo, hlm. 307.

⁹ Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, h.7.

¹⁰ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 1987, hlm 49

pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya ditambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”. Sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).¹¹

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige recht-handeling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang didasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).¹² Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.¹³ Sistem pengaturan kontrak adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang dirumuskan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

¹¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 45-46

¹² *Ibid.*, hlm.5

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010), hlm 4

Menurut Nindyo Pramonodalam Agus Yudha Hernoko, mengemukakan bahwa di dalam hukum kontrak dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik.¹⁴

1) Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:⁷

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c) Menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- d) Menentukan objek perjanjian
- e) Menentukan bentuk suatu perjanjian
- f) Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Asas tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang penerapannya perlu dikaitkan dengan asas-asas hukum kontrak lain-nya seperti asas-asas yang terdapat dalam Pasal 1320, 1335,1337,1338 ayat (3), dan 1339 KUHPerdara. Hal ini berarti kebebasan para pihak dalam membuat kontrak perlu memperhatikan hal-hal berikut:¹⁵

- a) Memenuhi syarat-syarat sahnya kontrak;
- b) Untuk mencapai tujuan para pihak, kontrak harus mempunyai causa;
- c) Tidak mengandung causa palsu atau dilarang undang-undang;

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm 103

- d) Tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan.
 - e) Harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- 2) Asas konsensualisme

Pasal 1320 KUHPerdara me-nyebutkan terdapat 4 (empat) syarat untuk sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan terdapat causa yang halal. Asas konsensualisme merupakan asas yang me-nyatakan bahwa perjanjian terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme menentukan “adanya” perjanjian. Bahwa perjanjian telah lahir dengan adanya kata sepakat yang berupa persesuaian kehendak. Asas konsensualisme mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral bahwa manusia terhormat akan memelihara janjinya¹⁶. Adapun pada situasi tertentu terdapat kontrak yang tidak mencerminkan kesepakatan atau

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm.42

persesuaian kehendak disebabkan adanya cacat kehendak untuk terjadinya kontrak. Cacat kehendak tersebut meliputi:

- a) Kesesatan (*dwaling*);
- b) Penipuan (*bedrog*);.
- c) Paksaan (*dwang*)

Jadi apabila kata sepakat yang diberikan para pihak karena adanya cacat kehendak, maka hal ini akan mengakibatkan kontrak tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti, asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian tidak sah dan tidak mengikat sebagai undang-undang.¹⁷ Lebih lanjut Subekti menyebutkan, dua syarat pertama disebut syarat “Subjektif”, karena mengenai orang-orangnya atau “subjeknya” yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat “Objektif”, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁸ Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka terhadap perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan. Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka terhadap perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

¹⁷ *Ibid.*, hlm 33

¹⁸ Subekti.*loc.cit*, hal. 17

3) Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang rumusannya: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang". Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara, dan perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara mempunyai kekuatan mengikat.

Menurut Niewenhuis dalam Agus Yudha Hernoko, kekuatan mengikat perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi. Pertama, daya mengikat perjanjian itu dibatasi oleh itikad baik sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik; kedua, adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa) membatasi daya mengikatnya perjanjian terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Menurut M.Isnaeni, kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, Artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan sekontraknya. Ini merupakan

konsekuensi dari per-janjian yang bersifat pribadi sebagai- mana tercermin dalam pasal 1315 jo pasal 1340 KUHPerdara, sedangkan yang termaktub dalam pasal 1317 dan 1318 KUHPerdara merupakan suatu pengecualian.¹⁹

4) Asas itikad baik

Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang dirumuskan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Menurut Subekti, ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti, hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, apabila pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Lebih lanjut Subekti mengemukakan bahwa kalau ayat (1) Pasal 1338 KUHPerdara dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdara harus dipandang sebagai tuntutan keadilan. Memang hukum itu selalu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi

¹⁹ M.Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996, hlm. 32

(ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.²⁰

Menurut Van Dunne, daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses kontrak. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap kontrak yaitu tahap pra-kontrak; tahap kontrak, dan tahap post-kontrak.²¹ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.” Dengan demikian untuk sahnya perbuatan hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah selain harus tunduk pada sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, juga harus tunduk pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Membuat Akta Jual Beli.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak

²⁰ Subekti, *Op.Cit.*, hlm 41-43

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm 118

Tanggungjawab.²² Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.²³ Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lain dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang di tunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.²⁴ Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya

²² Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hlm.3.

²³ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987 hlm.53

²⁴ Budi Harsono, *Op-cit*, hlm. 469

diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pem-bagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku). Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997.

Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau

pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat dan atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT. Pejabat Umum (Camat/Notaris/Pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat dimana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan dan di pasang "Papan Pengenal PPAT", agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum kerjanya dimana ia ditetapkan sebagai PPAT.

3. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah, maka kiranya terlebih dahulu diketahui tentang pemahaman dan pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli tanah. Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta, ialah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta dibawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah, dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu tentang kekuatan dan akta otentik sebagai alat pembuktian adalah suatu akta otentik memberikan di antara pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dan pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Di mana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berbeda dengan akta di bawah tangan yang masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan akta-akta pembuktian lainnya. Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan, merupakan permulaan bukti

tertulis. Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang ber-sangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan ber-pindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat- syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata.²⁵ Akta jual beli tanah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana memiliki fungsi antara lain:

- a) Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
- b) Adanya bukti berupa suatu akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

²⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 500-501

- c) Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan.
- d) Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
 - 1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdara);
 - 2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - 3) Tidak dilanggar ketentuan *Land-reform*.
 - 4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. (Kpts MA 123/K/1970)
- e) Jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiil-nya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertahanan akan menolak untuk mendaftarnya.

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁷

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁸

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan

²⁶ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 21.

²⁷ Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 76

²⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*.²⁹ Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

³⁰ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³¹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.³²

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.

³¹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

³² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³³

2. Teori Kewenangan

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan dapat diperoleh dengan dua cara yaitu dengan artibusi dan dengan cara delegasi. Artibusi merupakan wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan tentang delegasi bahwa delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada, apabila kewenangan itu kurang sempurna berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum.³⁴

Notaris dalam menjalankan tugas pokoknya yakni untuk menjalankan kewenangan yang dianggap sah, apabila dijalankan sesuai dengan hukum yang berlaku dalam UUJN yang selanjutnya oleh Habib Adjie dibagi dalam 3 (tiga) ranah kewenangan yakni kewenangan umum (Pasal 15 Ayat (1) UUJN), kewenangan khusus (Pasal 15 Ayat (2) UUJN) dan kewenangan yang akan ditentukan kemudian (Pasal 15 Ayat (3) UUJN).³⁵

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode adalah proses dasar mengenai tatacara mencari jalan keluar suatu permasalahan, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara seksama

³³ *Ibid*, hlm 95

³⁴ Philipus M. Hardjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm 110.

³⁵ Ngadino, 2019, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia*, Universitas PGRI, Semarang, hlm. 37

terhadap suatu tanda-tanda guna memperoleh suatu pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai dasar tatacara untuk mencari jalan keluar masalah yang ada dalam menjalankan penelitian.³⁶ Pendekatan yuridis Sosiologis adalah pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian secara deskriptif analitis yang bertujuan mengurai fakta untuk memperoleh gambaran umum, tentang permasalahan yang ada, menelaah dan mengkaji fakta hukum untuk mengetahui bagaimana konsekuensi hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh ahli waris dalam hal pihak pembeli atau penjual meninggal dunia di Kabupaten Indramayu.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan sekunder, yaitu sebagai berikut:

- a. Data Primer, merupakan data yang di dapat dari lapangan, data diperoleh dari responden. Responden yaitu seseorang atau masyarakat yang memberikan jawaban atas pertanyaan dari peneliti. Responden adalah orang yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dikaji.

³⁶ Soejono Soekamto, *„Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, 1986, UI Press, hlm.6.

- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
1. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang dipakai antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945.
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - g) Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
 2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bukan berbentuk norma hukum, namun berupa pendapat para ahli, bahan ini di dapat dari literature

atau buku-buku hukum, majalah, koran, internet, karyatulis sarjana-sarjana baik berupa skripsi, tesis maupun disertasi.

3. Bahan Hukum Tersier adalah suatu petunjuk yang bisa menggambarkan suatu solusi terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalah kamus besar bahasa indonesia, kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui :

- a) Studi Kepustakaan

Dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku, majalah, internet, peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah, dengan memahami isis kandungan serta mempelajarinya dan mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut.

- b) Studi lapangan

Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui:

- a) Studi Kepustakaan

Dengan mengumpulkan bahan pustaka yang diperoleh dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan dan peraturan perundang-undangan dengan membaca, memahami, mempelajari dan mengutip bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan.

- b) Studi Lapangan

1. Observasi

Pengumpulan data dengan observasi atau pengamatan langsung, kemudian mengambil data yang diperlukan dari hasil observasi tersebut.

2. Wawancara

Wawancara dengan melakukan tanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan.

Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam penelitian ini, yaitu meliputi:

1. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indramayu
2. Notaris/PPAT Indramayu Marden Partomuan Simanjuntak, S.H
3. Ahli Waris Penjual
4. Pembeli Tanah

5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari studi dokumen dan studi lapangan setelah lengkap dan telah di cek keabsahannya akan dianalisis secara kualitatif, kemudian disusun secara sistematis agar diperoleh kejelasan dari permasalahan kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penelitian

- Bab I Pendahuluan, pada bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka, pada bab ini terdiri dari Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Waris, Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik.
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini akan di paparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari dua pembahasan. Kedudukan Hukum Ahli Waris dalam Hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Sepihak
- Bab IV Penutup, pada bab terakhir tulisan ini akan diakhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.