

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah memiliki makna multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke tanah.¹ Realitanya, tanah tidak bertambah namun kebutuhan manusia akan tanah semakin bertambah. Hal ini membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan, oleh karena itu menjadikan tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai jual.

Bagi masyarakat jual beli bukanlah merupakan hal yang baru, karena sudah sejak zaman dahulu. Jual beli merupakan salah satu cara perolehan tanah yang paling sering dilakukan. Ada dua subyek dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing dari mereka mempunyai hak dan kewajiban, mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal

¹Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, h. 237.

lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werderingovereenkomst*).²

Jika pada zaman dahulu, masyarakat hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran dalam transaksi jual beli tanah. Berbeda dengan saat ini, masyarakat lebih memilih untuk mengadakan atau membuat perjanjian dalam praktek jual beli tanah, atau biasanya dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli. Masyarakat menganggap bahwa perjanjian tersebut lebih kuat dibanding hanya dengan sebuah kwitansi saja, karena dianggap dapat memberikan kepastian hukum, begitu juga objek perjanjian, secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, setiap perbuatan hukum yang terkait dengan hak atas tanah harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Artinya, para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum terkait dengan hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum, dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah, maka dia tidak bebas, dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Jual beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi 3 (tiga) unsure yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang.

²Idris Zainal, 2004, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, h.36.

Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.³

Perjanjian yang dibuat tersebut akan menimbulkan hak bagi satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya dan hak serta kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian. Dari peristiwa tersebut maka timbul suatu perikatan diantara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan adanya perjanjian maka memunculkan adanya perikatan.

Dengan adanya Perikatan yang lahir dari perjanjian, harus terdapat kehendak kedua belah pihak untuk dapat membuat perjanjian. Pelaksanaan suatu perjanjian didasarkan pada adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak yang terdapat dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUH-perdata) dalam pasal ini mengakui adanya kebebasan berkontrak dengan pembayaran bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus didasarkan dengan itikad baik para pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam pasal 1338 ayat (1) menganut

³Maria S.W.Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta,h.119.

sistem terbuka dimana mengandung kebebasan membuat perjanjian, dan pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Rumusan tersebut memberikan pengertian kepada semua pihak yang akan melakukan perjanjian bahwa segala sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak maka pelaksanaan prestasi dalam setiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian dibuat. Namun demikian, tidak mudah untuk menjelaskan dan menguraikan kembali kehendak para pihak, terlebih lagi jika pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah tidak ada lagi, maksud dari sudah tidak ada lagi adalah suatu badan hukum yang para pengurusnya pada saat perjanjian dibuat tidak lagi menjabat atau pun dalam hal terjadi pengingkaran terhadap perjanjian tersebut oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, ada hal lain yang mendasari keberadaan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan rumusan itikad baik, adalah suatu perjanjian yang dibuat seharusnya sejak perjanjian tersebut ditandatangani, perjanjian yang dibuat sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor maupun kreditor, maupun pihak lain yang diluar perjanjian yang dibuatnya.

Meskipun dalam praktek jual beli tanah perjanjian jual beli sering dipergunakan, namun sebenarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak pernah diatur secara tegas dalam peraturan perundangan-undangan yang

berkaitan dengan hak atas tanah, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir karena kebutuhan, maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono,⁴ perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sehingga dalam pelaksanaan jual beli tanah yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli terkadang terjadi penyimpangan-penyimpangan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul : “Analisa Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Praktek Jual Beli Tanah”.



⁴ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm 57.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a) Bagaimana pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dalam praktek jual beli tanah ?
- b) Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dalam peralihan hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengkajipelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris dalam praktek jual beli tanah.
- B. Untuk menganalisis dan mengkaji hambatan serta solusi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jul Beli yang dibuat oleh notaris dalam peralihan hak tas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian tesis ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun praktis bagi berbagai pihak, antara lain:

A. Kegunaan Teoritis

- 1) Untuk menambah wawasan dan memperkaya ilmu pengetahuan bagi penulis baik dibidang hukum pada umumnya maupun dibidang kenotariatan khususnya.
- 2) Diharapkan dapat memberikan pemahaman yang benar tentang konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- 3) Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum khususnya mengenai pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam praktek jual beli tanah.

B. Kegunaan Praktis

- 1) Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi dan menjadi referensi mengenai pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- 2) Mendorong terwujudnya peralihan hak sesuai prosedur, serta upaya hukum dalam menyelesaikan hambatan serta penyimpangannya.
- 3) Memberikan kontribusi yang dapat dijadikan masukan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta implementasinya.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Perjanjian dapat berupa tertulis maupun lisan, hal ini bergantung pada kehendak dan kepentingan para pihak akan bagaimana dan dituangkan dalam bentuk apa. Perjanjian tertulis dapat diuraikan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi tanda tangan. Namun hanya mengikat kepada para pihaknya saja, tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat pihak ketiga. Apabila dikemudian hari salahsatu pihak menyangkal dan terjadi sengketa terhadap isi perjanjian maka pihak yang lain harus dapat menunjukkan buti-bukti atas kebenarannya. Sedangkan perjanjian yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat.

“Adapun jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”⁵

Menurut prinsip kebebasan berkontrak, bahwa dalam suatu kontrak para pihak bebas untuk membuat kontrak. Kebebasan ini diatur, selama isi kontrak tidak bertentangan/melanggar/menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku, termasuk tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan umum.

Kebebasan yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara ada batasan yang mendasar, yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan

⁵R.Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, P.T. Inter Masa, Jakarta, h.79.

itikad baik, secara substansi perjanjian pada saat sejak penandatanganan perjanjian, pada saat pelaksanaan perjanjian, sampai pada akhir perjanjian. Sehingga para pihak sama-sama diuntungkan atau tidak dirugikan, serta dapat tercapai tujuan dari tiap klausul yang dikehendaki dalam perjanjian tersebut.

Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya sebagai dasar perjanjian awal dalam jual beli, dikarenakan sertipikat yang menjadi bukti hak belum siap ditransaksikan karena alasan-alasan tertentu, misalnya :

- A. Pembayaran tanah belum lunas,
- B. Sertipikat masih menjadi objek Hak Tanggungan,
- C. Persyaratan administrasi belum lengkap,
- D. Syarat untuk pembayaran pajak belum dipenuhi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat sebagai perjanjian awal dalam melakukan jual beli, bahwa kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, berjanji mengenai pemenuhan hak dan kewajiban satu sama lain.

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung

kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau di hadapan notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.⁶

Saat ini belum ada peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli atas tanah di Indonesia. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian. Namun, apakah syarat-syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata dapat diberlakukan untuk syarat sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah ?

Dalam pasal 15 ayat (2) UUPN disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun, apakah ketentuan dalam pasal tersebut sesuai dan dapat diterima sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lalu, jika ketentuan tersebut apakah tidak bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?

⁶Salim HS, 2017, *Tektik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA 2)*, Rajawali Pers, Depok, h. 460-461.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Artinya bahwa, dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan dengan akta PPAT yaitu Akta Jual Beli. Bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli adalah dengan adanya akta PPAT yang jual menjadi salah satu syarat pendaftaran tanah.

Pemilik tanah atau pembeli pasti menginginkan adanya jaminan kepastian hukum terhadap tanah miliknya, maka ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya harus jelas, begitu juga dalam jual beli, harus ada jaminan perlindungan hukum bagi pemilik tanah atau pembeli. Sebagai antisipasi apabila penjual wanpretasi.

Berkaitan dengan jaminan kepastian hukum tersebut, dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa : “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dalam pasal ini sudah jelas, bahwa untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah, maka

oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah. Dengan didaftarkannya hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat, maka akan diperoleh kepastian hukum untuk pemilik tanah.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan manfaat tanah.⁷

Proses peralihan hak atas tanah dari jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT, yaitu dengan membuat Akta Jual Beli. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, pada prakteknya masyarakat sering melakukan jual beli tanah dengan menggunakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini biasanya dibuat juga disertai dengan pembuatan akta kuasa menjual yang dibuat terpisah. Kuasa menjual ini dibuat untuk kepentingan apabila dikemudian hari dilakukan penandatanganan, maka penjual atau pemberi kuasa tidak perlu dihadirkan lagi. Karena calon pembeli atau penerima kuasa dapat mewakili penjual berdasarkan kuasa tersebut.

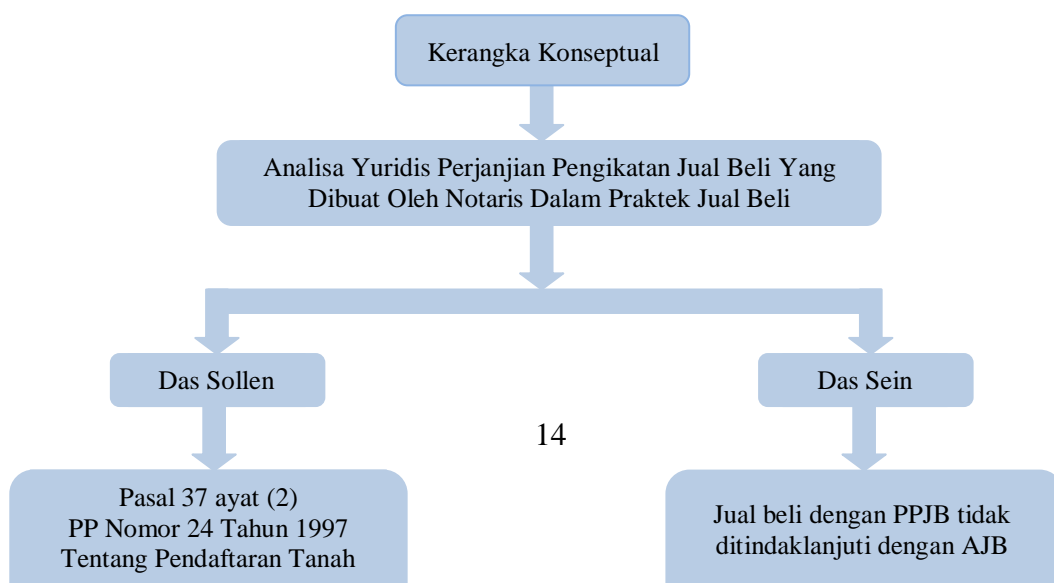
⁷Achmad Rubaei,2007, *Hukum Pengadaan Tanah(untuk kepentingan umum)*, Bayumedia,Malang, h.59.

Namun, dalam prakteknya jual beli tanah yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini seringkali menimbulkan adanya penyimpangan-penyimpangan hukum, di antaranya :

1. Jual beli dilakukan dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun setelah itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Kemudian pembeli tidak melakukan proses balik nama tetapi langsung menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga.
2. Adanya perbedaan nilai transaksi didalam isi akta antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Jual Beli (AJB), hal ini sering terjadi karena para pihak menghindari kepentingan yang berkaitan dengan kewajiban pajak
3. Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai dengan pembuatan Kuasa Menjual, kemudian Kuasa Menjual dipergunakan secara terpisah dan bukan merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sebenarnya selama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta dipergunakan untuk proses jual beli yang benar sesuai dengan ketentuan hukum, maka kedudukan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini tetap sah, peralihan hak atas tanah dapat tetap dilaksanakan. Namun apabila dalam prakteknya terjadi penyimpangan hukum atas Perjanjian

Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan.



2. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.⁸

Fungsi teori adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati,⁹ untuk mensistimatisasikan penemuan dalam penelitian, membuat prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan untuk menjawab pertanyaan dalam penelitian ini.

Kerangka teori dalam penulisan tesis ini berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris dalam praktek jual beli atas tanah yang ada, teori yang mendasarinya, yakni teori perjanjian, teori keadilan, teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum.

1) Teori Perjanjian

Perikatan yang lahir karena perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan causa (sebab) yang halal. Terhadap saat-saat terjadinya perjanjian ada beberapa ajaran, yaitu, Teori kehendak (*wilstheorie*), teori

⁸M. Solly Lubis, 1998, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, h. 80.

⁹Lexy J. Meleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, h. 35.

pengiriman (*verzendtheorie*); teori pengetahuan (*vernemingstheorie*); teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*).¹⁰

Teori perjanjian ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisis isi atau substansi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk melihat norma-norma hukum yang diharuskan oleh KUHPerdara, apakah telah sesuai dengan norma tersebut. Oleh karena itu, untuk menganalisis perjanjian yang dibuat oleh para pihak diperlukan teori ini, apakah isi perjanjian ini sudah sesuai tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan.

2) Teori Keadilan

Makna keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (*the natural law*), tetapi lebih pada soal praktis menurut Derrida menegakkan hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Pandangan Leon Petrazycki keadilan adalah fenomena yang konkrit yang dapat ditangkap melalui penelitian intuisi kita. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan adalah dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.¹¹

¹⁰Mariam Darus Badruzaman, 2006, *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, h.98.

¹¹Suteki, 2010, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, Surya Pena Gemilang, Jawa Timur, h. 17.

John Raws mengatakan sebuah masyarakat dikatakan baik apabila didasarkan pada dua prinsip yaitu Fairness yang menjamin semua anggota apa pun kepercayaan dan nilai-nilainya, kebebasan semaksimal mungkin dan veil ignorance, yang hanya membenarkan ketiaksamaan sosial dan ekonomi apabila ketidaksamaan itu dilihat dalam jangka panjang justru menguntungkan mereka yang kurang beruntung.¹²

Seperti halnya konsep John Rawls, dalam hukum progresif memandang hukum dan institusi harus mencapai keadilan yang substantif, bagaimanapun hukum itu efisien dan rapi, namun harus tetap direformasi atau bahkan bila perlu harus dihapus jika hukum tersebut memang tidak adil.

3) Teori Kepastian Hukum

Eugen Ehrlich dan Roscoe Pound mengajarkan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (the centre of gravity of legal development is not legislation, nor in juristic, nor in judicial decision, but in society).¹³

Tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia. Undang-undang adalah kumpulan norma hukum yang dilandasi oleh prinsip hukum. Maka, agar norma hukum dapat melindungi kepentingan manusia dan dapat menciptakan ketertiban dalam masyarakat,

¹²Ibid, h. 20.

¹³Sulistyowati dan Sidarta, *Metodologi Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, 2009, Buku Obor, Jakarta, h.25

Undang-Undang harus dilaksanakan dan ditegakkan. Dengan pelaksanaan Undang-undang, maka hukum dapat ditegakkan, meskipun dalam penegakkannya banyak mengalami hambatan. Karena salah satu tujuan dari penegakkan hukum adalah menciptakan kepastian hukum.

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu 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 adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukanlah 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.¹⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan karena untuk mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti, tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti, menjadi suatu sistem antara satu

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.158.

norma dengan norma lain sehingga tidak terjadi benturan dan tidak menimbulkan konflik norma.

Teori kepastian hukum yang terdapat dalam perjanjian adalah penekanan pada sanksi yang jelas sehingga memberikan adanya kesetaraan kedudukan antar subyek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian hukum memberikan kejelasan dalam suatu perbuatan hukum seperti halnya dalam pelaksanaan perjanjian yang diwujudkan dengan bentuk prestasi dan bahkan dalam hal saat terjadinya wanprestasi.

4) Teori Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹⁵

Konsep perlindungan hukum dari perspektif keilmuan hukum. Menurut Harjono, bahwa :

perlindungan hukum mempunyai makna sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut kedalam sebuah hak hukum.¹⁶

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat

¹⁵W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, Balai Pustaka, Jakarta, h. 600.

¹⁶Harjono, 2008, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Penerbit Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, h. 373.

preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁷

Mengingat ideologi Negara Indonesia adalah Pancasila, oleh sebab itu Perlindungan hukum di dalam negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.¹⁸ Oleh sebab itu, apabila dalam suatu perbuatan hukum antar pihak muncul adanya wanprestasi, maka akan diselesaikan dengan cara kekeluargaan dan musyawarah terlebih dahulu.

F. Metode Penelitian

Secara umum metode penelitian didefinisikan sebagai sesuatu kegiatan ilmiah yang terencana, terstruktur sistematis dan memiliki tujuan tertentu baik praktis maupun teoritis. Dikatakan sebagai “kegiatan ilmiah” karena penelitian dengan aspek ilmu pengetahuan dan teori. “Terencana” karena penelitian harus direncanakan dengan memperhatikan waktu, dana dan aksesibilitas terhadap tempat dan data.¹⁹

¹⁷Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, h.29.

¹⁸Ibid, h. 84.

¹⁹ConnyR Semiawan, 2010, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, h. 5.

Menurut, Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi dalam bukunya,²⁰ Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempolanya.²¹

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang berlaku sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan pendekatan secara empiris merupakan pendekatan yang dilakukan dengan penekanan penelitian yang bertujuan memperoleh informasi atau pengetahuan empiris dengan cara terjun langsung ke objeknya.

Dalam penelitian ini, digunakan dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi, atau risalah pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari buku hukum, juga dari skripsi, tesis,

²⁰Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta, h. 1.

²¹Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 51.

disertasi dan jurnal hukum, selain itu juga dari kamus hukum dan putusan pengadilan.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan menggambarkan, memaparkan, menjelaskan, mengkaji permasalahan, berupa uraian sistematis, lengkap, dan logis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai “Analisa Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Praktek Jual Beli Tanah”.

C. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

Studi Kepustakaan atau dokumen, yaitu dengan cara mempelajari dengan bahan-bahan kepustakaan berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.

Selain studi dokumen dalam penelitian ini juga dilakukan pengamatan secara langsung obyek yang akan diteliti dalam penelitian ini untuk mendapatkan data atau fakta yang ada di lapangan.

Dilakukan juga wawancara, adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang lebih bertatap

muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan,²² untuk mencari dan menggali informasi dengan bertanya langsung pada narasumber yang merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi untuk mendapatkan data secara langsung sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini digunakan wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara yang dilakukan dengan cara membawa kerangka pertanyaan untuk diajukan dengan terbuka, sehingga didapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian. Pihak yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah Notaris atau Staf Notaris.

D. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif yaitu data diperoleh, kemudiandisusun secara sistematis, menyeluruh (holistik) dan lengkap serta terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data yang telah diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

²²Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Opcit*, h. 81.

G. Sistematika Penulisan

Merupakan jalan untuk penulisan pembahasan tesis ini menjadi lebih terarah dan terstruktur, maka akan disusun sistematika pembahasan ke dalam empat bab yang saling berkaitan dan mendukung satu sama lain, yaitu sebagai berikut :

- BAB I** Merupakan bab pendahuluan, sebagai pengantar garis besar mengenai permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, dimulai dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- BAB II** Membahas mengenai kajian/tinjauan pustaka yang berisi tinjauan umum tentang akta, tinjauan umum tentang perjanjian pengikatan jual beli, tinjauan umum tentang jual beli tanah.
- BAB III** Berisi tentang analisis pembahasan masalah dan hasil penelitian yang merupakan jawaban dari masalah-asalah yang diangkat menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini.
- BAB IV** Merupakan kesimpulan yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan serta merupakan kesimpulan dari seluruh rangkaian pembahasan yang telah diuraikan di atas. Pada bab ini akan disajikan juga saran-saran di akhir penelitian ini.