

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal, yang merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat kehidupan serta kesejahteraan manusia, yang pada hakekatnya adalah bagian dari pembangunan manusia seutuhnya, sesuai dengan tujuan pembangunan nasional yaitu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, menegaskan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, mengandung pengertian bahwa segala tatanan kehidupan berbangsa, bermasyarakat dan bernegara adalah didasarkan atas hukum. Pernyataan negara hukum kemudian ditandai adanya lembaga yudikatif yang bertugas untuk menegakan aturan hukum.¹

Kebutuhan rumah untuk tempat tinggal pada dasarnya berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kebutuhan rumah untuk keperluan tempat tinggal tidak dapat dipisahkan dengan tanah, karena tanah selain tempat bangunan rumah tersebut didirikan, juga merupakan unsur penting yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia.

¹ **BAB I. PENDAHULUAN. 1.1. KONDISI UMUM. Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945**, <https://www.dilmil-balikpapan.go.id/file/renstra/RENSTRA%20DILMIL%20BALIKPAPAN.pdf> diakses tanggal 16 februari 2021 pukul 19.30 WIB.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Sedangkan menurut World Health Organization (WHO), rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik demi kesehatan keluarga dan individu.²

Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.

Proses beralihnya kepemilikan tanah selain melalui perjanjian jual beli, dapat juga karena pembagian hak bersama, hibah, dan waris. Sedangkan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli, pembayaran harus dilakukan secara tunai. Apabila pembayaran tidak dilakukan secara tunai, maka tidak dapat dibuat perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

² *Rumah, Perumahan, dan Permukiman*, <https://dpu.kulonprogo.go.id/detil/52/rumah-perumahan-dan-permukiman> diakses tanggal 18 februari 2021 pukul 19.00 WIB.

Sebelum jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses peralihan hak, para pihak wajib mengumpulkan dan menyerahkan persyaratan sesuai dengan perjanjian yang akan dibuat serta yang dibutuhkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta tersebut. Data-data para pihak yang bersangkutan, diantaranya meliputi Sertipikat asli atau leter C (jika belum memiliki sertipikat), fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) elektronik, fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan fotokopi Buku Nikah (dengan catatan telah menunjukkan dokumen asli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT), Surat Kematian yang dikeluarkan oleh Desa/Kelurahan setempat atau Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat (apabila ada pihak yang telah meninggal dunia), fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun terakhir (asli) dan sudah lunas, apabila belum lunas maka dapat dicek secara online untuk memastikan ada tunggakan pembayaran atau tidak, Nomor pokok Wajib Pajak (NPWP) para pihak apabila ada.

Sebelum beralihnya hak atas tanah, pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat merupakan langkah awal yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian dilakukan pendaftaran Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk mengetahui nilai tanah di daerah letak tanah tersebut.

Setiap bidang tanah agar memiliki kekuatan hukum yang pasti, harus dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Menurut Pasal 1 angka 1, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan,

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat-surat tanda bukti haknya yang disebut Sertipikat, bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 1 angka 6, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”.

Menurut Pasal 1 angka 7, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.

Menurut Pasal 3, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 9 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
 - a. Menurut ketentuan Pasal 20, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
 - b. Menurut ketentuan Pasal 28, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk

mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, bahwa hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 (tigapuluh lima) tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun, yang digunakan untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Menurut ketentuan Pasal 35, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dimaksud dengan,

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang

berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

2. Hak Tanah Pengelolaan;

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (3), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan”. Negara dapat memberikannya kepada perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukannya dan keperluannya, atau memberikannya dengan hak pengelolaan.

3. Tanah Wakaf;

Tanah wakaf adalah tanah yang sudah diwakafkan oleh wakif untuk dikelola untuk kepentingan umat sehingga dilarang untuk diperjualbelikan.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan,

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umat lainnya sesuai dengan ajaran agama islam.

4. Hak Milik Satuan Rumah Susun;

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah.

5. Hak Tanggungan;

Menurut Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dimaksud dengan,

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

6. Tanah Negara;

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah dan atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang pasti harus dilakukan pengumpulan data untuk persyaratan yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak. Dalam prosesnya dilakukan beberapa tahap sebelum berkas peralihan hak tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, salah

satu syarat yang dibutuhkan yaitu adanya Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana tanah tersebut berada.

Ditengah-tengah kehidupan masyarakat dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli, apabila di atasnya berdiri bangunan rumah, pihak pembeli kadangkala tidak serta merta dapat langsung menempatkannya walaupun telah dibayar lunas, karena pihak penjual belum dapat menyerahkan rumah dalam keadaan kosong kepada pihak pembeli. Agar pihak penjual segera dapat mengosongkan dan menyerahkan rumah yang dijual kepada pihak pembeli, maka dibuat perjanjian lain untuk melengkapi perjanjian jual beli atau peralihan hak tersebut, yaitu perjanjian pengosongan rumah secara notariil. Perjanjian tersebut dibuat secara notariil bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban penjual dan pembeli atau para pihak.

Yang menjadi pokok pembahasan disini adalah pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil, yang dibuat untuk melengkapi perjanjian jual beli tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah. Obyek tanah yang dimaksud berupa tanah hak, sebab obyek tanah dapat berupa tanah hak atau tanah negara. Dengan demikian bangunan rumah tersebut melekat pada tanah yang dijual, atau dapat terjadi hanya bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli apabila berdiri di atas tanah negara.

Persoalan dalam perjanjian jual beli tanah di atasnya berdiri bangunan rumah, apabila penjual atau orang lain yang menempati rumah

belum dapat meninggalkan atau keluar dari rumah tersebut, setelah perjanjian jual beli ditandatangani. Penjual atau orang lain yang menempati rumah tidak serta merta dapat mengosongkan rumah setelah hak beralih, karena belum siap untuk pindah rumah atau belum memperoleh rumah pengganti. Atas dasar keadaan tersebut, maka para pihak sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk melengkapi perjanjian jual beli yang telah dibuat. Perjanjian tersebut yang disepakati oleh penjual dan pembeli atau para pihak berupa perjanjian pengosongan rumah yang dibuat secara notariil.

Perjanjian pengosongan rumah secara notariil didasari dan mencerminkan karakteristik perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Hal ini dimaksudkan karena dengan adanya konsensus para pihak dalam kontrak, timbul kekuatan mengikat kontrak sebagaimana layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexus faciet mancipiumque, uti lingua mancouassit, ita jus esto*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya kontrak (*verbindende kracht van de overereenkomst*). Hal ini tidak hanya kewajiban moral, tetapi kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati. Sebagai konsekuensinya,

hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian tersebut.³

Selain berdasarkan kesepakatan para pihak perjanjian pengosongan rumah secara notariil harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah dapat muncul persoalan-persoalan yang merupakan penyimpangan terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak. Karena persoalan-persoalan dalam perjanjian tersebut yang menarik untuk dikupas lebih dalam mengenai persoalan maupun solusinya.

Dengan kemungkinan timbulnya permasalahan penyimpangan terhadap syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak dalam perjanjian pengosongan rumah secara notariil, maka untuk mengupas lebih mendalam dan spesifik tentang permasalahan tersebut perlu diangkat dengan judul **PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGOSONGAN RUMAH SECARA NOTARIIL DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI RANDUDONGKAL KABUPATEN PEMALANG.**

³ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FHUIIPress, 2015, hlm. 38.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dijabarkan maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan?
2. Bagaimana Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dapat tercapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.
2. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian dalam penelitian ini dibagi menjadi dua (2) macam yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis maupun pembaca terkait dengan masalah Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

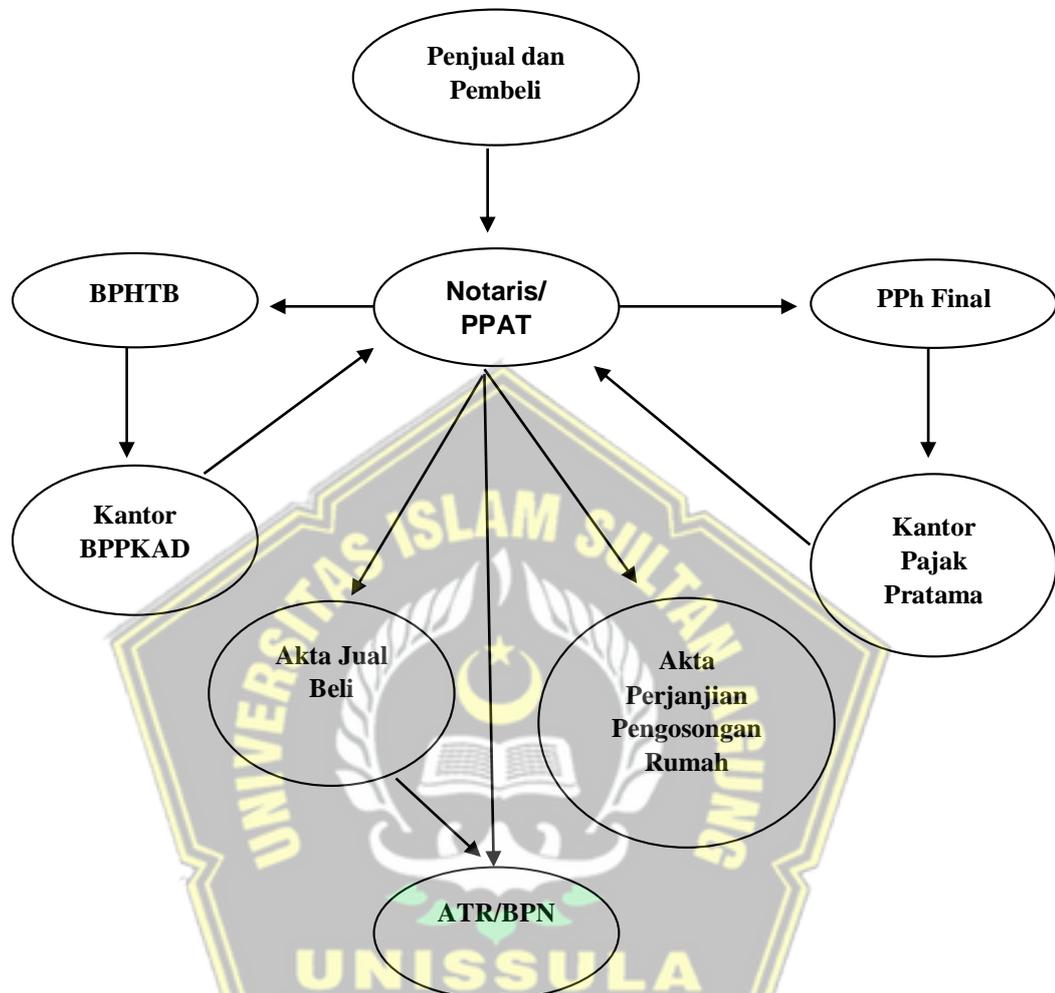
2. Manfaat Praktis

Dapat dijadikan sebagai masukan (*feedback*) dan bahan kajian bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi yang dibahas dalam penelitian dan penulisan hukum ini, yaitu:

- a. Dapat menjadi salah satu pertimbangan bagi penelitian dan kajian-kajian berikutnya yang mempunyai kesamaan topik atau permasalahan.
- b. Dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis sendiri maupun pihak-pihak lain yang berhubungan (baik langsung maupun tidak langsung) dengan materi penelitian.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pemikiran yang terperinci dan sistematis diperlukan untuk mempermudah dalam memahami permasalahan dan pemecahan masalah agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan. Adapun kerangka pemikiran tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:



Dalam proses peralihan hak atas tanah, para pihak mengajukan berkas peralihan hak di Kantor Notaris/PPAT, data-data yang diberikan oleh para pihak digunakan sebagai dasar oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta. Sebelum Akta yang dibuat dilakukan penomoran, Notaris/PPAT lebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, selain itu juga mengajukan Pajak di Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) serta di Kantor Pajak Pratama setempat, jika pengajuan pajak telah disetujui dan

pajak telah dibayar (apabila ada pajak yang harus dibayar) maka Akta dan penomoran dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat.

Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan_(selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam Undang-Undang BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli, tetapi semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

Sesuai bunyi Pasal 2 Undang-Undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

1. Jual beli;

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

2. Tukar-menukar;

Menurut Pasal 1541 KUHPerdara, yang dimaksud dengan “Tukar menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain”. Dengan demikian tukar menukar merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian tersebut pihak yang satu memiliki kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan barang yang akan ditukar, dan begitu juga pada pihak lainnya berhak untuk menerima barang yang akan ditukar.

3. Hibah;

Menurut Pasal 1666 KUHPerdara, yang dimaksud dengan “Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”. Jadi hibah merupakan pemberian secara sukarela kepada orang lain, dan diberikan saat pemilik masih hidup, bukan sesudah meninggal. Hibah merupakan pemberian yang tidak memandang hubungan pernikahan ataupun pertalian darah.

4. Hibah wasiat;

Menurut Pasal 957 KUHPerdara, yang dimaksud dengan,

Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya, segala barang-barangnya bergerak atau tak bergerak,

atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.

Dalam hal ini hibah wasiat merupakan bagian dari wasiat, yang dapat ditarik kembali/dibatalkan pada saat pemberi masih hidup. Hibah wasiat dibuat pada saat pemberi masih hidup, tetapi pelaksanaannya dilakukan pada saat pemberi hibah wasiat telah meninggal dunia.

5. Waris;

Hukum waris menurut KUHPerdota adalah aturan hukum yang mengatur tentang perpindahan hak kepemilikan harta kekayaan itu, merupakan keseluruhan hak-hak dan kewajiban. Secara istilah waris (warisan) adalah segala sesuatu (harta) peninggalan yang ditinggalkan pewaris kepada ahli waris.

6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

8. Penunjukan pembeli dalam lelang;

Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan putusan Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan verstek yang terhadapnya tidak diajukan verzet atau banding. Putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung dalam hal kasasi.

10. Penggabungan usaha;

Penggabungan usaha adalah usaha pengembangan atau perluasan perusahaan dengan cara menyatukan perusahaan dengan satu atau lebih perusahaan lain menjadi satu kesatuan ekonomi.

11. Peleburan Usaha;

Peleburan Usaha adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua Perseroan atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara mendirikan satu Perseroan baru yang karena hukum memperoleh aktiva dan pasiva dari Perseroan yang meleburkan diri dan status badan hukum Perseroan yang meleburkan diri berakhir karena hukum.

12. Pemekaran Usaha; dan

Pemekaran usaha adalah pemisahan wajib Pajak Badan yang modalnya terbagi atas saham menjadi dua Wajib Badan atau lebih dengan cara mendirikan usaha baru dan sebagian besar harta dan kewajiban kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melakukan likuidasi usaha yang lama.

13. Hadiah.

Hadiah adalah pemberian harta milik seseorang kepada orang lain tanpa adanya imbalan sebagai penghormatan atas suatu prestasi hukum. Hadiah adalah mubah artinya boleh saja dilakukan dan boleh ditinggalkan.

Namun dari Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sering terjadi dalam masyarakat adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup);
4. Hibah wasiat (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia); dan
5. Waris.

Mengenai Pajak Penghasilan (PPH) Final diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak

Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Dalam Peraturan Pemerintah itu disebutkan, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

1. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
2. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Sedangkan dalam membahas mengenai pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dalam jual beli tanah dan bangunan, untuk itu sangat perlu menjelaskan pengertian judul dengan memakai teori-teori sebagai dasar hukum untuk menunjang landasan berfikir dalam penulisan ini.

Perjanjian pengosongan rumah adalah perjanjian yang digunakan sebagai dasar hukum bilamana atau untuk mengantisipasi agar seseorang yang menempati rumah yang sudah tidak menjadi haknya untuk keluar atau pindah dari rumah tersebut atau bilamana pemilik rumah sudah tidak mempunyai hak atas rumah yang ditematinya.

Perjanjian pengosongan rumah secara notariil didasari oleh ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal itu berarti, para pihak dalam perjanjian, yang telah menyepakati janji-janji didalam perjanjian, terikat untuk memenuhinya.

Selain berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian pengosongan rumah secara notariil harus memenuhi empat syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikianlah pengertian jual beli yang telah dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara.⁴

Dalam peralihan hak khususnya jual beli tanah apabila di atasnya berdiri bangunan rumah, kadangkala pembeli tidak segera dapat menempati rumah tersebut karena penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut belum dapat meninggalkan atau mengosongkan rumah. Agar jual beli tanah dan bangunan tersebut tetap terlaksana, maka

⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 7.

Notaris/PPAT biasanya menyarankan dibuat perjanjian pengosongan rumah secara notariil untuk melengkapi perjanjian jual beli.

Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah adalah:

1. Penjual atau orang lain yang masih menempati rumah tersebut tidak segera meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
2. Pembeli atau pemilik rumah tidak dapat membayar atau memberi uang pesangon kepada penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut, padahal penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut telah siap meninggalkan atau mengosongkan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

Agar pelaksanaan perjanjian pengosongan rumah secara notariil dapat berjalan dengan efektif dan sebagaimana mestinya, maka dalam perjanjian tersebut antara lain perlu dicantumkan klausula yang mengatur mengenai sanksi denda dan jangka waktunya. Besarnya sanksi denda tersebut harus disepakati agar tidak memberatkan para pihak dalam perjanjian. Apabila jangka waktu pelaksanaan sanksi denda telah dilewati dan penjual atau orang lain yang menempati rumah tersebut tidak meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut, maka pembeli dapat menggunakan upaya paksa dengan minta bantuan pihak yang berwenang/kepolisian.

F. Kerangka Teori

Teori-teori yang dimaksud adalah teori-teori yang mencoba untuk menjelaskan mengenai teori keadilan, teori perjanjian, teori perlindungan hukum, dan teori kepastian hukum sebagai bahan analisis untuk mengkaji permasalahan yang diangkat didalam tesis.

1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ketempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.⁵

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap

⁵ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk.Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.⁶

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.⁷

2. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut R. Subekti “suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan adalah sama artinya”).⁸

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. R. Subekti menyatakan bahwa, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hak tertentu”.⁹

⁶ Carl Joachim Friedrich, 2004. *“Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia. Bandung. hlm. 24.

⁷ Hans Kelsen, 2011. *“General Theory of Law and State”*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung, Nusa Media, hlm. 9.

⁸ R. Subekti, *“Hukum Perjanjian”*, Intermassa, Jakarta, 1987, hlm. 11.

⁹ Ibid, hlm. 1.

3. Teori Jual Beli

Pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikianlah pengertian jual beli yang telah dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata.¹⁰

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.¹¹

4. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹²

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, loc. Cit.

¹¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Binacipta : Bandung 1987), hlm. 5.

¹² Setiono, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.¹³

5. Teori Kepastian Hukum

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.¹⁴

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

¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

¹⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 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 dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat, yaitu mempelajari dan meneliti *Law in Action*.¹⁷

Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang menekankan dari segi-segi norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan, dan ketentuan hukum lainnya. Pendekatan dalam penelitian untuk

¹⁵ Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999, hlm. 23.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung,2004) hlm. 134.

memberikan analisis lapangan terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Randudongkal Kabupaten Pematang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah *deskriptif analisis*. Deskriptif yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan secara lengkap dan sistematis keadaan obyek yang diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Spesifikasi ini dipergunakan karena dalam penelitian ini akan menggambarkan tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Randudongkal Kabupaten Pematang.

3. Jenis Dan Sumber Data

a. Data Primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dalam hal ini data primer dari wawancara. Wawancara dilakukan kepada Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pematang Di Randudongkal.

b. Data Sekunder

Dalam proses pengumpulan data ini tentunya adanya penelitian hukum normatif, penelitian ini akan bersumber pada studi kepustakaan dan studi lapangan. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini

adalah data primer dan data sekunder.¹⁸ Data primer merupakan data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan, sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan studi kepustakaan atau terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data sekunder menurut Zainuddin Ali, dapat digolongkan 3 (tiga) karakteristik mengikatnya, yaitu:¹⁹

- 1) Bahan Hukum Primer, adalah hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan, yang dalam penelitian ini terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

¹⁸ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada 1995), hlm. 88.

¹⁹ Ibid, hlm. 23, 24.

- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
- i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- j) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- k) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- l) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- m) *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW)*.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Untuk penelitian ini, bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis, dan disertasi yang berhubungan dengan topik penulisan.
- 3) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris serta kamus bahasa lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melalui pengumpulan:

- a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu cara memperoleh data dengan mempelajari data dan menganalisa atas keseluruhan isi pustaka dengan mengkaitkan pada permasalahan yang ada.²⁰

- b. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*,(Jakarta : Ghlmia Indonesia,1990), hlm. 12.

permasalahan yang diteliti.²¹ Adapun wawancara untuk mendapatkan data dilapangan dengan Dwi Murti Setyowati, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang Di Randudongkal.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Analisis data dilakukan secara kualitatif, komprehensif dan lengkap. Analisis data seperti ini akan menghasilkan produk penelitian hukum yuridis empiris yang sempurna, karena data yang didapat baik data primer maupun data sekunder akan dipilah-pilah atau dikategorikan, kemudian akan dianalisis berdasarkan permasalahan yang sudah dirumuskan, selanjutnya akan ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum ke khusus.

H. Sistematika Penelitian

Untuk mempermudah pemahaman isi tesis ini maka skripsi disusun dalam 4 (empat) bab. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

²¹ Suhartini Arikunto, *Prosedur Penelitian dan Survey*, (Yogyakarta : Aneka Cipta, 2001), hlm. 102.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi Tinjauan Umum Tentang Keadilan, Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum, serta Tinjauan Umum Tentang azas *pacta sunt servanda* (Kepastian Hukum), Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian berkaitan dengan Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Didalam bab ini berisi pembahasan mengenai pokok permasalahan berdasarkan rumusan masalah yaitu Mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Penjual Dan Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Serta Memgetahui Bagaimana Kendala Dan Solusi Untuk Mewujudkan Rasa Keadilan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengosongan Rumah Secara Notariil Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

BAB IV : Penutup

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran.