

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata 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 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.

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Jual beli merupakan “salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual”.¹ Pembuktian akan suatu hak yang dimiliki seseorang baik suatu tanah dan atau bangunan, maupun dalam pelaksanaan memberikan tanah kepada pihak lain dengan cara menukar atau menjualnya memerlukan suatu akta.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu

¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 7.

saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara 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. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli 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 suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. 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.

Pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah 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 hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Keadaan ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah, sebab membuat pihak penjual harus menunda dahulu penjualan tanahnya. Terhadap pihak pembeli, menyebabkan tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Cara mengatasi hal tersebut serta untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Notaris. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat berbagai macam perjanjian.²

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 77-78

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal, antara lain:³

“karena tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual yang pada akhirnya kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak berakhir batal karena melewati tenggang waktu yang disepakati, penjual menjual tanahnya kepada pihak lain, adanya kesepakatan dari para pihak, karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh Pengadilan atas gugatan dari salah satu pihak yang biasanya disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi serta terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pembatalan akta PPJB”

Berkembangnya permasalahan yang ada, maka Peneliti ingin mengetahui lebih jauh bagaimana pertimbangan Hakim dalam memutuskan gugatan pembatalan perjanjian, apakah Hakim masih menerapkan atau bahkan tidak menerapkan aturan hukum sebagaimana yang ada dalam peraturan perundang-undangan? Dalam menjawab pertanyaan tersebut Peneliti melakukan riset di Pengadilan Negeri Cirebon dalam gugatan Nomor. yang kasusnya masih berjalan di Pengadilan 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn Negeri Cirebon. Hal ini dibuktikan dalam Gugatan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn tentang Gugatan Pembatalan Perjanjian.

Dalam hal ini masing-masing sebagai pihak dalam perkara semasa hidupnya bapak Hengky Choernia Prihanto mempunyai fasilitas kredit di PT.

³ T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara, Vol 4, 2014, hal. 16.

Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Cirebon (“PT. Bank BJB”) sebagaimana termaktub didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 25 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Doktorandus Ari Sandi Irawan, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Cirebon dengan tenor selama 120 (seratus dua puluh) bulan dari terhitung sejak tanggal pencairan kredit yaitu tanggal 25 Januari 2013 dan akan berakhir tanggal 25 Januari 2023, dengan plafon kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) serta besaran angsuran kurang lebih per bulannya adalah sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta Rupiah), dengan aset Sertifikat Hak Milik No. 2722 / Kesenden, hak tanggungan dari istrinya atas nama Irene Chariti bertulis Irene Charity, Fong dahulu Ling Ling.

Bahwa dalam perjalanannya mengangsur kepada PT. Bank BJB kemudian sekitar bulan Maret 2019, Hengky Choernia Prihanto mengalami kesulitan pendanaan yang berakibat kepada ketidakmampuan dalam pemenuhan kewajiban pembayarannya kepada PT. Bank BJB, yang tentunya akan membuat jaminan milik Irene Chariti menjadi objek sita bank.

Bahwa sekitar bulan Oktober 2019, Hengky Choernia Prihanto menyampaikan kepada Irene Chariti bahwasanya Hengky Choernia Prihanto telah dikenalkan oleh temannya yang bernama Sdr. Dharsono kepada seseorang yang dapat menyelesaikan permasalahan tersebut diatas, lalu kemudian pada bulan yang sama Hengky Choernia Prihanto bertemu dan berkenalan dengan Insinyur Haji Hasan. Insinyur Haji Hasan menyampaikan akan membantu permasalahan yang dihadapi oleh Hengky Choernia Prihanto

dan Irene Chariti untuk menyelesaikan hutang-hutang pada PT. Bank BJB dan mengambil jaminan milik Irene Chariti dengan aman dan baik.

Kemudian atas bujuk rayu oleh Insinyur Haji Hasan, belakangan Irene Chariti mengetahui bahwasanya Hengky Choernia Prihanto sekitar bulan November 2019, dikantor Hengky Choernia Prihanto menandatangani blangko notaris yang masih kosong, dan tidak dibacakan oleh Hengky Choernia Prihanto. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“ANALISA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBIDANG TANAH DI PENGADILAN NEGERI KOTA CIREBON (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Cbn).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimana proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum?
3. Bagaimana pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak

atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

1. Analisa diartikan sebagai prosedur melalui faktafakta yang berhubungan dengan setiap pengamatan yang diperoleh dan dicatat secara sistematis.⁴
2. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdata. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, ia hanya lah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sesuatu perjanjian dimana penjual/developer mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas rumah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada developer sesuai dengan harga yang telah disetujui.⁵
4. Tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).⁶

⁴ A.A. Anwar Prabu Mangkunegara., *Manajemen SDM Perusahaan*. Remaja Rosda Karya. Bandung, 2001, hal. 13

⁵ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 13

⁶ .A. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, hal. 40

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch

Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa.⁷ Dalam penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori tujuan hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori tujuan hukum. Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas.⁸

Teori Kepastian Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajakan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tidak dapat dilepaskan dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal. 520 & 1041.

⁸ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 16 Juni 2021

banyak berkaitan dengan faktor di luar hukum itu sendiri.

Keberlakuan hukum dalam masyarakat harus memperhatikan kepastian hukum didalamnya agar hukum tersebut diterima oleh masyarakat. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers adalah:

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.⁹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :¹⁰

- a. bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. hukum positif tidak boleh mudah diubah.

⁹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hal. 163

¹⁰ <http://ngobrolinhukum.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>, diakses tanggal 16 Mei 2021, pukul 22.05 wib.

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 adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.¹¹ Kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.¹²

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 dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I) 2008, hal. 158

¹² Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006, hal. 82-83.

terhadap individu.¹³

Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Teori kedaulatan hukum menurut Krabbe:¹⁴ bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Bahwa hukum dalam konteks kredit adalah Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh para pihak (Kreditur-Debitur), sehingga para pihak terikat dan tunduk dalam suatu perjanjian yang telah mereka buat. Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian.

2. 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 Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹⁶ Jadi, perlindungan

¹³ Peter Mahmud Marzuki I, Op.cit, hal.137

¹⁴ Soehino, *Ilmu Negara*. Liberty, Yogyakarta. 1998, hal.156

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

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 38.

hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satijipto Raharjo mengungkapkan bahwa “Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.”¹⁷ Perlindungan hukum merupakan kebutuhan dalam lalu lintas hukum masyarakat, karena lalu lintas tersebut terdapat kepentingan dalam hubungan hukum masyarakat yang disebut dengan kepentingan hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.¹⁸ Perlindungan hukum dalam masyarakat berjalan seiring dengan permasalahan yang muncul. Selain itu, perlindungan hukum muncul dan lahir dari instrumen hukum bertujuan untuk mengatur masyarakat dan tidak semata-mata dibuat begitu saja. Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya dibuat dan digali dari perilaku masyarakat berdasarkan kesepakatan antara masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat.

¹⁷ Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53.

¹⁸ *Ibid*, hal 69

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.¹⁹ Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah.

Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal tersebut peran notaris sangat penting. Notaris merupakan perjabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu, Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

G. Metode Penelitian

Suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 84.

pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁰ Dalam melaksanakan penelitian ini, maka penulis menggunakan metodologi sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang rumah di pengadilan negeri Kota Cirebon.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya,²¹ karena

²⁰ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiyono, *Metode Penelitian Hukum*, FH UMS, 2004, hal 3.

²¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, hal. 43

penelitian ini diharapkan memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang rumah di pengadilan negeri Kota Cirebon. Disamping itu bertujuan memberikan gambaran dan menganalisa permasalahan yang ada, dimana penelitian ini akan memaparkan segala hal.

3. Jenis dan Sumber Data

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

- a. Data Primer merupakan data yang di dapat dari lapangan, data di peroleh dari responden. Responden yaitu seseorang atau masyarakat yang memberikan jawaban atas pertanyaan dari peneliti.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, data sekunder yang di kumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²²
 - 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang di pakai antara lain :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

²² Soejono Soekarno, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Cet41, Raja Grafindo Persaha, Jakarta, 2008, hal 53.

Pendaftaran Tanah

d) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e) Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

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, karya tulis sarjana-sarjana baik berupa skripsi, tesis maupun disertasi.

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalaj Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Interview (wawancara)

Wawancara ialah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai , dan merupakan proses interaksi dan komunikasi.²³ Wawancara ini dilakukan dengan tujuan

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998, hal. 57.

untuk memperoleh data atau keterangan-keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan dimungkinkan diperoleh data yang berguna serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Hakim dan Panitera di Pengadilan Negeri Kota Cirebon.

b. Studi Kepustakaan

Metode kepustakaan ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisir dan mempelajari ketiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan sumber daya yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis, gambar (foto), dan karya-karya monumental, yang semuanya itu memberikan informasi bagi proses penelitian.

5. Analisis Data

Membahas pokok permasalahan dan menganalisis data yang telah diperoleh, maka penulis menggunakan segala informasi dan data yang telah diperoleh, baik itu data primer maupun data sekunder. Kemudian penulis analisis secara kualitatif yang kemudian disajikan secara deskriptif.

H. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran secara garis besar mengenai materi penulisan ini maka penulis menguraikan sistematika penulisan ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan mengenai

- A. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
- C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli
- D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- E. Jual Beli dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tentang:

- A. Proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon
- B. Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon dalam konstruksi kepastian hukum

C. Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah di pengadilan negeri Kota Cirebon

BAB IV PENUTUP

Sebagai Penutup penulis akan menarik Simpulan dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan Saran-saran.

