

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu media yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia yang merupakan negara Agraris. Tanah juga merupakan kebutuhan pokok manusia selain sandang, pangan dan papan dan dengan seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dahulunya tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas di bidang pertanian saja dan kini tanah telah difungsikan menjadi kegiatan industri termasuk kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang kini kian menjamur.¹

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai manusia terbatas sekali sedangkan jumlah manusia yang memerlukannya senantiasa bertambah. Oleh karena itu, semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit sedangkan permintaan akan tanah selalu bertambah, maka tidaklah heran kalau nilai tanah semakin tinggi. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai macam manfaat juga persoalan-persoalan. Dalam konteks kehidupan modern terjadi beberapa hal yang seringkali menjadi pemicu lahirnya sengketa diantara masyarakat.² Pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, membuat tanah menjadi salah satu

¹ Alfian Horukie, 2015, *Peranan Pemerintah Desa Memberi perlindungan Hak Milik atasTanah Masyarakat di Desa Ponto Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Utara*, Journal Acta Diurna, Vol. 2, No. 6.

² Herlina Ratna Sumbawa Ningrum, 2014, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa atasTanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 1, No. 2.

objek yang rawan akan terjadinya sengketa, oleh karena itu maka perlu ada pengaturan khusus yang mengatur tentang tanah.³

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai". Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.⁴ Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 "*bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.*"⁵ Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUHPerdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), semenjak diundangkannya, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat

³ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, 2015, "*Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Notaris*", Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

⁴ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.51.

⁵ *Ibid*, hlm.52.

Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:⁶ *”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Pada tataran empiris, dalam kondisi tertentu mengakibatkan Akta Jual Beli belum dapat dibuat oleh PPAT, seperti misalnya sertifikat hak atas tanah yang merupakan obyek jual beli sedang berada dalam proses royas Hak Tanggungan pada kantor pertanahan atau ketika sertifikat sedang dalam proses balik nama ke atas nama penjual dari proses jual beli sebelumnya, maka oleh Notaris akan dibuatkan PPJB. Pengikatan tersebut dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”* Subekti memberikan definisi perjanjian adalah *“Suatu peristiwa dimana seorang*

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm.538-539.

berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁷

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, “*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Berdasarkan 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. Perjanjian Pengikatan Jual beli (selanjutnya disebut PPJB) ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁸

PPJB tanah dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. 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

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm.1.

⁸ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.12.

terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁹

PPJB tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Beberapa diantara bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertipikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan menjadikan obyek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Berikut salah satu permasalahan hukum yang bermuara pada pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 210/Pdt.G/2021/PN Pbr tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 13 November 1998 terhadap sebidang tanah yang akan didirikan bangunan di atasnya yang terletak di Blok D, Nomor Kavling 8, Type Bangunan 45, Luas Tanah lebih kurang 105 m² (Seratus Lima Meter Persegi) di Perumahan Damai Langgeng Garden, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Madya Pekanbaru Provinsi

⁹ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hlm.5.

Riau atas Hak Guna Bangunan Nomor : 1189 antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris. Sehingga terjadilah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dengan ditandai penyerahan uang tanda jadi oleh Penggugat sebesar Rp 500.000. (Lima Ratus Ribu Rupiah).

Tanggal 13 November Tahun 1998 Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Hadapan Turut Tergugat I dengan isi Perjanjian sebagai mana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah Penggugat, Penggugat membayar Booking Fee sebesar Rp 3.000.000. (Tiga Juta Rupiah) yaitu 500.000. (Lima Ratus Ribu) di tambah 2.500.000. (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), Tergugat berjanji secara lisan yang tidak dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu akan menyelesaikan pembangunan Unit Rumah selama 4 (Empat) Bulan setelahnya dan akan langsung menyerahkan Tanah dan bangunan kepada Penggugat, setelah 4 (Empat) Bulan Berlalu sekira Bulan Februari Tahun 1999, Tergugat telah menyerahkan Tanah dan Bangunan sesuai dengan kesepakatan kepada Penggugat sehingga sejak itu tanah dan bangunan rumah tersebut telah di kuasai secara Fisik oleh Penggugat.

Harga Kesepakatan dalam perjanjian Jual Beli sebesar Rp 37.400.000. (Tiga Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah), Dengan cara pembayaran adalah sebagai berikut :

- a. Biaya Booking Fee sebagai Tanda Jadi sebesar Rp 3000.000. (Tiga juta Rupiah). Telah di bayarkan oleh Penggugat.

- b. Sisa Pembayaran Uang Muka Rp 11.960.000. (Sebelas Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) yang di bayarkan denganangsuran sebanyak 10 (Sepuluh) kali angsuran, Bahwa terhadap sisa uang muka telah Penggugat lunasi berikut denda-denda keterlambatannya.
- c. Sisa Pembayaran sebesar Rp 22.440.000. (Dua Puluh Dua Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) yang di bayarkan sebanyak 36 (Tiga Puluh Enam) kali Angsuran.

Setelah angsuran dibayar lunas Tergugat berjanji secara lisan kepada Penggugat akan segera memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1189 setelah melakukan pengukuran ulang ke BPN, Pada saat itu Tergugat juga berjanji akan menyelesaikan segera balik nama dari nama Tergugat ke nama Penggugat melalui bantuan Turut Tergugat I sesuai dengan Perjanjian, karena Penggugat saat itu sangat meyakini komitmen Tergugat yang tidak akan mengingkari perjanjian, maka Penggugat pergi meninggalkan Kantor Tergugat tanpa membawa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1189 tersebut.

Pada saat itu Penggugat tidak menemukan Tergugat di Kantor tersebut, karena kantor tersebut telah tutup, Karena kesibukan Aktifitas Penggugat selaku Pegawai BUMN PT PLN Persero sejak Tahun 2001 sampai Tahun 2016 Penggugat tidak pernah mencari keberadaan Tergugat berikut Sertifikat Hak Guna Bangunan sesuaiPerjanjian akan tetapi terhadap Tanah dan Bangunan di sewakan atas Penguasaan Penggugat sampai saat ini tanpa ada yang mempermasalahkannya.

Pada Tahun 2016 itu juga Penggugat mencoba mendatangi Kantor Turut Tergugat I untuk mempertanyakan keberadaan Sertifikat Hak

Guna Bangunan Nomor : 1189 tersebut, akan tetapi ternyata kantor Turut Tergugat I juga sudah tutup dan setelah berusaha mencari tahu keberadaan kantor turut Tergugat I akan tetapi Penggugat tidak berhasil menemukannya sampai saat ini. berdasarkan ketentuan Pasal 14 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 Notaris H. ZULMAIZAR ZUL,SH tanggal 13 November 1998 yaitu : Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat), sepakat akan melangsungkan dan menanda tangani akta jual beli mengenai tanah dan bangunan tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tindakan Turut Tergugat I yang melakukan penutupan kantor tanpa pernah membuat pengumuman ataupun memberi tahu Penggugat padahal Turut Tergugat I belum menyelesaikan Akta Pengikatan Jual Beli adalah Tindakan yang sangat merugikan Penggugat. berdasarkan Pasal 1338 Kuh Perdata yang menyebutkan "*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*". Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 15 Notaris H. ZULMAIZAR ZUL,SH tanggal 13 November 1998 adalah Perjanjian yang antara Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I dalam bentuk akta otentik dimana akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, Formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata, sehingga haruslah dinyatakan sah dan mengikat para pihak secara hukum. Tindakan Tergugat yang tidak melakukan Akad Jual Beli dengan Penggugat padahal seluruh haknya telah terpenuhi adalah perbuatan Wanrestasi yang sangat merugikan Penggugat.

Tindakan Tergugat tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya sebagai mana yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 15 Notaris H. ZULMAIZAR ZUL,SH tanggal 13 November 1998 sudah jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum yang berlaku dalam perjanjian, disamping itu meskipun tidak terlibat secara langsung dalam perjanjian akan tetapi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Tindakan Turut Tergugat I menutup Kantor Notarisnya padahal secara Profesi yang bersangkutan terikat dengan Perjanjian *aquo* karena telah menerima pembayaran jasanya sedangkan Pengikatan Jual Beli belum menjadi Akad Jual Beli padahal Turut Tergugat I terikat dan tidak terpisahkan dengan Tergugat yang haruslah dianggap sebagai perbuatan melanggar perjanjian atau Wanprestasi.

Atas dasar latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan judul **“KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI *DEVELOPER* (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 210/PDT.G/2021/PN PBR)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang masalah di atas, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*?
(Studi kasus putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR)
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR sehubungan dengan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*?

3. Bagaimana akibat hukum pasca putusan hakim terhadap putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR dalam kaitannya dengan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer* dalam putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR sehubungan dengan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum pasca putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR dalam kaitannya dengan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan sumbang pemikiran bagi perkembangan khazanah ilmu hukum khususnya dalam bidang Kenotariatan tentang kepastian hokum akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*.
 - b. Diharapkan dapat melengkapi penjelasan dan/atau tulisan ilmiah yang telah ada mengenai kepastian hokum akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian ini dapat menjadi informasi serta masukan tentang kepastian hukum akta pengikatan jual beli rumah melalui developer.
- b. Penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat sebagai informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui dan memahami tentang kepastian hukum akta pengikatan jual beli rumah melalui developer.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Melalui *Developer* (Studi Kasus Perkara Nomor 210/Pdt.G/2021/Pn Pbr) sampai saat ini sepengetahuan penulis belum pernah dilakukan. Namun pernah dilakukan penelitian mengenai judul dan topik yang relatif sama, akan tetapi pada tempat penelitian yang berbeda dengan yang akan penulis teliti. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Tesis dari Putri Mardiah Harahap, Fakultas Hukum, Program Studi Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara Tahun 2023, Dengan Judul “Tanggung Jawab *Developer* Dalam Perolehan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan PPJB” (Study Apartemen City Deli Medan) dan permasalahan yang di teliti adalah
 - a. Bagaimana Kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara *Developer* Dengan Konsumen Dalam Jual Beli Apartemen?
 - b. Bagaimana Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen?
 - c. Bagaimana Akibat Hukum Dan Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Antara *Developer* Dengan Konsumen Terhadap Penerbitan SHM Apartemen City Deli Medan?

Dalam Penelitian Tesis yang yang Penulis susun hampir memiliki kesamaan dengan Tesis Putri Maerdiah Harahap, yaitu sama-sama mengkaji Kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara *Developer* Dengan Konsumen namun ada perbedaan yang signifikan yaitu mengenai Objek yang menjadi pokok dalam Pengikatan Jual beli dan kronologi kasusnya yang mana dalam Tesis Putri Maerdiah Harahap yang menjadi Objek dalam PPJB adalah Apartemen City Deli Medan sementara objek adalah sebidang tanah yang ada bangunan di atasnya. Pada pembahasan keduanya Tesis Putri Maerdiah Harahap lebih menekankan kepada Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen sementara Penulis lebih menekankan telaah terhadap pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian sengketa akta pengikatan jual beli studi kasus nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR.

Pada kesimpulan hasil penelitiannya dirangkum bahwa kekuatan perjanjian pengikatan jual beli antara *developer* dengan konsumen dalam jual beli apartemen mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila mendasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, dengan terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subjektif yaitu adanya kata sepakat dan kecapan para pihak serta syarat objektif meliputi adanya hal tertentu serta causa yang halal dan mengaitkannya dengan UU Perlindungan Konsumen.

Akibat hukum dan perlindungan hukum jika *developer* (pengembang) wanprestasi kepada konsumen *developer* harus membayar ganti kerugian dua (2) kali lipat kepada konsumen dan jika konsumen yang wanprestasi

maka konsumen harus membayar ganti kerugian satu (1) kali lipat kepada *developer*, dalam hal perjanjian pengikatan jual beli dalam perolehan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun karena pembelian apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Tesis dari Fariz Hadyanto Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang (2021), Dengan Judul Penelitian Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Menimbulkan Sengketa (Studi Kasus Di Kabupaten Pemalang)”, dan permasalahan yang di teliti :

- a. Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya?
- b. Upaya Solusi Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apabila Terjadi Sengketa.

Hasil hasil penelitian dari tesis Fariz Hadyanto diperoleh kesimpulan Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya yaitu apabila akta pengikatan jual beli atas tanah yang ditanda tangani dan dibuat oleh Notaris ada kekeliruan, tidak sesuai dengan tata cara pembuatannya, maka Notaris memiliki tanggungjawab secara hukum terhadap siapa dan kepada siapa akta perjanjian jual beli dibuatnya, dan apabila Notaris terbukti melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja, maka akibat hukum yang timbul dapat dikenakan sanksi sesuai dengan tingkat kesalahan atau kekeliruan terhadap akta pengikatan jual beli yang dibuatkan seorang

Notaris dapat dikenakan sanksi meliputi sanksi administrasi dan solusi terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa yaitu dengan melalui musyawarah atau melalui peradilan.

Perbedaan dalam hal penelitian tesis ini Penulis mengkaji lebih dalam mengenai kekuatan hukum akta pengikatan jual beli dalam penyelesaian sengketa dan mengetahui bagaimana pertimbangan hukum dalam penyelesaian sengketa akta pengikatan jual beli (studi kasus nomor 210/Pdt.G/2021/Pn_Pbr, sementara Fariz Hadyanto lebih menekankan Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), beserta solusi penyelesaian masalah jika ditemukan permasalahan dikemudian hari.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang di susun secara sistematis. Dalam landasan teori perlu dikemukakan kerangka teori dan kerangka berpikir, sehingga selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrumen penelitian. Kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori (dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku) dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi

terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.¹⁰

a. Teori Sinkronisasi Hukum

Sinkronisasi hukum adalah penyelarasan dan penyerasian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu. Maksud dari kegiatan sinkronisasi adalah agar substansi yang diatur dalam produk perundang-undangan tidak tumpang tindih, saling melengkapi (*suplementer*), saling terkait, dan semakin rendah jenis pengaturannya maka semakin detail dan operasional materi muatannya. Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pegaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang memadai bagi penyelenggaraan bidang tertentu secara efisien dan efektif.¹¹

Endang Sumiarni berpendapat, sinkronisasi adalah dengan melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertical berdasarkan sistematisasi hukum positif yaitu antara perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan sering menimbulkan pertentangan mengenai peraturan perundang-undangan yang lebih tepat digunakan untuk kasus tertentu.

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cet Ke-14, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm.54.

¹¹ Inche Sayuna, *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, hlm. 17.

Oleh karena itu para penegak hukum perlu memperhatikan asas- asas berlakunya peraturan perundang-undangan. Peter Mahmud Marzuki, terkait sinkronisasi peraturan perundang-undangan terdapat *asas lex superiori derogate legi inferiori* yang menjelaskan bahwa apabila terjadi pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang secara hierarki lebih rendah, maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah itu harus disisihkan.¹²

Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pengaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang memadai bagi penyelenggaraan bidang tersebut secara efisien dan efektif.¹³

Sinkronisasi terhadap peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

1. Sinkronisasi Vertikal

Sinkronisasi Vertikal yaitu adalah sinkronisasi peraturan perundang- undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang berbeda. Sinkronisasi Vertikal dilakukan dengan melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu bidang tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn menetapkan

¹² *Ibid*, hlm.18.

¹³ Novianto M. Hantoro, *Sinkronisasi dan Harmonisasi Pengaturan Mengenai Peraturan Daerah, Serta Uji Materi Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029*, P3DI Setjen DPR Republik Indonesia dan Azza Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 9.

bahwa Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d) Peraturan Pemerintah;
- e) Peraturan Presiden;
- f) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Disamping harus memperhatikan hirarkhi peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dalam sinkronisasi vertikal, harus juga diperhatikan kronologis tahun dan nomor penetapan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sinkronisasi secara vertikal bertujuan untuk melihat apakah suatu peraturan perundangan-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan lainnya apabila dilihat dari sudut vertikal atau hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.

2. Sinkronisasi Horisontal

Sinkronisasi Horisontal adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang sama. Sinkronisasi horisontal dilakukan dengan melihat pada berbagai peraturan perundang-undangan yang sederajat dan mengatur bidang yang sama atau terkait. Sinkronisasi horisontal juga harus dilakukan secara kronologis, yaitu sesuai dengan urutan waktu ditetapkannya peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sinkronisasi secara horisontal bertujuan untuk mengungkap

kenyataan sampai sejauh mana perundang-undangan tertentu serasi secara horisontal, yaitu mempunyai keserasian antara perundang-undangan yang sederajat mengenai bidang yang sama.¹⁴

b. Teori Sejarah Hukum

Sejarah hukum adalah studi tentang bagaimana hukum berkembang dan mengapa hal itu berubah. Sejarah hukum berhubungan erat dengan perkembangan peradaban dan diatur dalam konteks sejarah sosial yang lebih luas. Di antara para ahli hukum dan ahli sejarah proses hukum tertentu, telah dilihat sebagai rekaman evolusi undang-undang dan penjelasan teknis tentang bagaimana undang-undang ini telah berevolusi dengan pandangan untuk memahami asal-usul berbagai konsep hukum; Beberapa menganggapnya sebagai cabang sejarah intelektual. Ahli sejarah abad ke-20 telah melihat sejarah hukum dengan cara yang lebih kontekstualisasi lebih sesuai dengan pemikiran sejarawan sosial.

Dalam paradigma umum, sejarah dimaknai sebagai penghubung keadaan masa lampau dengan keadaan saat ini atau yang akan datang atau keadaan sekarang yang berasal dari masa lampau. Apabila sejarah dalam artian seperti ini dihubungkan dengan hukum, maka dapat diterima bahwa hukum saat ini merupakan lanjutan/perkembangan dari hukum masa lampau, sedangkan hukum yang akan datang terbentuk dari hukum sekarang. Bahkan saat ini sudah berkembang keilmuan tentang sejarah masa depan (*History of Future*) dalam kerangka

¹⁴ *Op. Cit.*, Inche Sayuna, hlm. 20 s.d. 21.

pemahaman sejarah berulang/berputar (*Circle History*). Apabila metode *History of Future* ini dipakai dalam memahami perkembangan hukum di Indonesia, maka masa depan hukum di Indonesia lebih mudah untuk dibentuk atau diprediksi.¹⁵

Menurut Soerjono Soekanto, bahwa sejarah hokum mempunyai beberapa kegunaan, antara lain sebagai berikut :

1. Sejarah hukum dapat memberikan pandangan yang luas bagi kalangan hukum, hukum tidak akan mungkin berdiri sendiri, karena senantiasa dipengaruhi oleh aspek-aspek kehidupan yang terus berkembang.
2. Sejarah hukum dapat mengungkap pengembangan, penggantian, penyesuaian, perombakan dan alasan-alasan kaidah-kaidah hukum yang diberlakukan.
3. Sejarah hukum juga berguna dalam praktik hukum untuk melakukan penafsiran⁴ historis terhadap hukum.
4. Sejarah hukum dapat mengungkap fungsi dan efektivitas lembaga-lembaga hukum tertentu.¹⁶

Kegunaan sejarah hukum di atas dapat dijadikan frame atau kerangka dalam melihat pembentukan dan perkembangan hukum yang ada di Indonesia. Akan tetapi, untuk melihat sejarah pembentukan hukum di Indonesia, terlebih dahulu perlu memahami kondisi geografis dan etnis atau bangsa Indonesia sebelum merdeka. Selain itu pada saat

¹⁵ Sejarah Hukum, https://id.wikipedia.org/wiki/Sejarah_hukum. diakses tanggal 28 Maret 2024.

¹⁶ *Penafsiran peraturan perundang-undangan adalah mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan yang dikehendaki dan dimaksud oleh pembuat undang-undang.*:Lihat, R. Suroso,Pengantar Ilmu Hukum, hlm. 97-109.

Indonesia merdeka, sedang berkembang pandangan/teori/Aliran pemberlakuan hukum, paling tidak terdapat 3 aliran besar, yaitu *legisme, Freie Rechtslehre dan Rechtsvinding*. Ketiga aliran ini dapat mempengaruhi secara signifikan terhadap pembentukan dan perkembangan hokum di Indonesia

c. Teori Kedudukan Hukum

Kedudukan Hukum menurut Harjono, keadaan dimana suatu pihak atau seseorang yang ditentukan sudah memenuhi syarat sehingga orang tersebut memiliki hak untuk mengajukan permohonan dalam menyelesaikan suatu sengketa di depan Mahkamah konstitusi. Adapun syarat-syarat kedudukan hukum dan hak kewajiban kedudukan hukum tertulis dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang No 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 1 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi yang mana telah ditetapkan sebagai Undang-Undang oleh Undang-Undang No 4 Tahun 2014 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 1 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi menjadi Undang-Undang, maka hak dan kewajiban seseorang memiliki kedudukan hukum apabila;

1. Perorangan warga negara Indonesia yang dimaksudkan ialah kelompok atau yang memiliki kepentingan yang sama;

2. Kesatuan masyarakat yang bersal dari adat istiadat yang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat serta prinsip negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
3. Badan hukum publik dan Lembaga Negara;¹⁷

Kedudukan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu pihak yang ditentukan memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan perselisihan atau sengketa, terdapat dua jenis tuntutan hak yakni:

1. Tuntutan yang didalamnya terdapat sengketa yang disebut gugatan, dimana sekurang-kurangnya terdapat dua pihak. Gugatan termasuk dalam kategori peradilan atau suatu peradilan yang sesungguhnya.
2. Tuntutan suatu hak yang tidak mengandung sengketa disebut permohonan dimana hanya terdapat satu pihak yang disebut dengan peradilan tidak sesungguhnya. Sejalan dengan pemikirannya kedudukan hukum yang memenuhi syarat di Indonesia harus memperhatikan berbagai aspek nilai dalam bidang ekonomi serta proses pembaharuan dalam hukum itu sendiri.¹⁸

2. Kerangka Konseptual

Konsep hukum sangat dibutuhkan apabila kita mempelajari hukum.

Konsep hukum pada dasarnya adalah batasan tentang suatu istilah tertentu.

Tiap istilah ditetapkan arti dan batasan maknanya setajam dan sejelas

¹⁷ Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008, hlm. 176.

¹⁸ Irfan Nur Rahman, Anna Triningsih, Alia Harumdani W., dan Nallom Kurniawan, "Dasar Pertimbangan Yuridis Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dalam Proses Pengujian Undang-Undang di Mahkamah Konstitusi", *Jurnal Konstitusi*, Volume 8, Nomor 5, 2011, <https://media.neliti.com/media/publications/110247-ID-dasar-pertimbangan-yuridis-kedudukan-huk.pdf> [diakses pada tanggal 28 Maret 2024]

mungkin yang dirumuskan dalam suatu definisi dan digunakan secara konsisten. Konsep yuridis (*legal concept*) yaitu konsep konstruktif dan sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan hukum atau sistem aturan hukum.¹⁹

a. Akta Notaris

Pengertian Akta Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang di buat tetapi bertentangan dengan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 yang kemudian ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki wewenang atribusi yang diberikan oleh badan pembentuk undang-undang (badan legislator) melalui UUJN. Wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN itu sendiri. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 UUJN Perubahan, kewenangan Notaris dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

1. Kewenangan Umum Notaris, Pasal 15 ayat (1) Pasal ini menentukan bahwa Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan

¹⁹ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.3.

perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kewenangan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN Perubahan ini diberikan kepada Notaris dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.²⁰

2. Kewenangan Khusus Notaris, Pasal 15 ayat (2)

Selain kewenangan Notaris dalam hal membuat Akta Autentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN Perubahan, maka dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN Perubahan dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

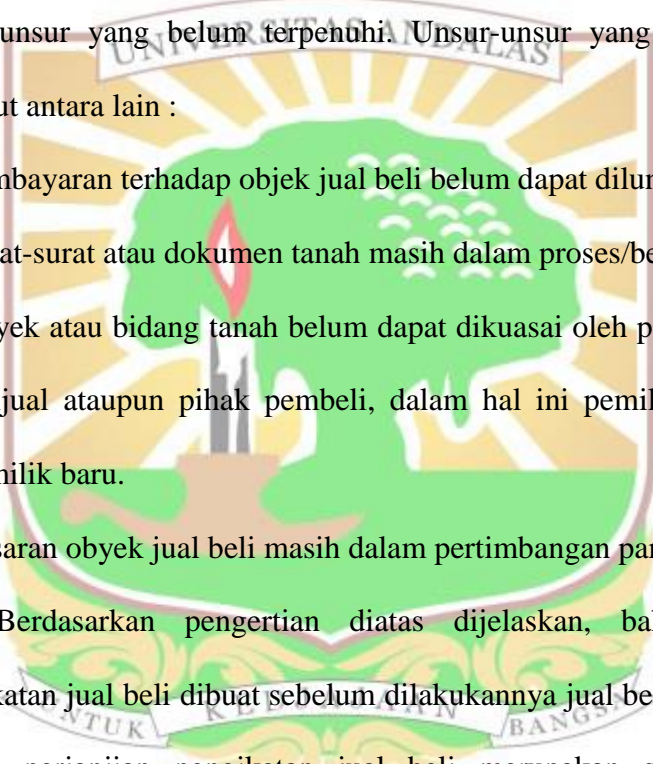
²⁰ Habib Adjie I, *op.cit.*, hlm.78.

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang
3. Kewenangan Lain Notaris, Pasal 15 ayat (3)
- Pasal ini menentukan bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penjelasan atas Pasal 15 ayat (3) UUJN Perubahan ini menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan “kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat Akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1459 KUHPerdota. Yang dimaksud perjanjian jual beli dalam Pasal 1457

KUHPerdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain :

- 
- a) Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
 - b) Surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap.
 - c) Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
 - d) Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama. Subekti mengemukakan bahwa pengikatan jual beli adalah: Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum di laksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus

dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²¹

c. Wanprestasi

Undang-Undang Negara Republik Indonesia juga telah mengatur mengenai dasar hukum wanprestasi yang dijelaskan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaiknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 tentang wanprestasi disebut *“Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*. Wanprestasi yang hakikatnya melibatkan dua pihak atau lebih sehingga wanprestasi memiliki akibat hukum atau sanksi hukum. Sanksi atau hukuman ini terbagi menjadi tiga macam, yaitu:

- a) Kewajiban membayar ganti rugi

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985, hlm.75.

b) Pembatalan perjanjian

c) Peralihan resiko.

d. Penyelesaian sengketa

Penyelesaian sengketa pada umumnya dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (*kooperatif*) di luar pengadilan yang biasa disebut proses non litigasi. proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Penyelesaian non litigasi mempunyai beberapa bentuk untuk menyelesaikan sengketa yaitu Negosiasi, Konsolidasi, Mediasi dan Arbitrase. Ketiga bentuk penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atau terjadinya perbedaan pendapat baik itu antara individu, kelompok maupun antar badan usaha. Penyelesaian sengketa non litigasi dilakukan untuk menyelesaikan sengketa dengan cara musyawarah mufakat dan hasil penyelesaian sengketa atau sengketa secara kekeluargaan.

G. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, metode yang digunakan oleh penulis dalam pencarian data dan informasi yang diperlukan antara lain :

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan terhadap penelitian ini sangat diperlukan dalam metode penelitian hukum untuk mencapai kajian sistematis sehingga tidak cacat dalam melakukan analisa tesis. Maka menurut Peter Mahmud ada 5 (lima) cara dalam melakukan pendekatan penelitian sebagai berikut :²²

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)
- b. Pendekatan kasus (*case approach*)
- c. Pendekatan historis (*historical approach*)
- d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*)
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Dari pendekatan diatas penulis menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) dalam penulisan tesis ini yaitu suatu penelitian normatif yang dilakukan penulis dalam usaha mencari kebenaran dengan melihat asas-asas yang terdapat dalam berbagai peraturan undang-undang.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek yang akan di teliti.²³

²²Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.* hlm.93.

²³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm.50.

3. Sumber dan Jenis Data

Adapun sumber data sekunder yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- 1) Undang - Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) *Herzien Inlandsch Reglement* dan *Rechtreglement voor de Buitengewesten*;
- 4) Undang-Undang Nomoe 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru nomor 210/Pdt.G/2021/PN PBR.

b. Bahan hukum sekunder

Adalah bahan hukum yang memberik ban informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku yang berkaitan dengan penulisan tesis ini. Bahan hukum sekunder misalnya buku-buku yang berkaitan dengan keperdataan secara umumnya dan khususnya terkait dengan jual beli pertanahan. Penelitian-penelitian

terdahulu yang berkaitan dengan perjanjian dan jual beli tanah serta Jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan topik permasalahan.

c. Bahan hukum tersier

Adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti halnya kamus hukum, yang memberikan istilah-istilah hukum yang ada dan juga Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

4. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder didapat, lalu dianalisa menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada, kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan analisa dalam penelitian ini tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para pakar dan kenyataan yang ada di lapangan, lalu diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini disampaikan uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, keaslian penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini disampaikan tentang tinjauan hukum notaris, tinjauan hukum akta notais, tinjauan hukum perjanjian pengikatan jual beli, dan tinjauan hukum penyelesaian sengketa.

BAB III : KEKUATAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PENYELESAIAN SENGEKETA (STUDI PUTUSAN NOMOR 210/PDT.G/2021/PN PBR.

BAB IV : PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGEKETA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS NOMOR 210/PDT.G/2021/PN PBR.

BAB V : AKIBAT HUKUM PUTUSAN NOMOR 210/PDT.G/2021/PN PBR DALAM KAITANNYA DENGAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI DEVELOPER.

BAB VI : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan penutup yang menyampaikan tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran yang dapat disampaikan sehubungan dengan hasil penelitian tersebut.

