

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Tanah salah satu faktor terbesar bagi kehidupan manusia, segala kebutuhan yang mendasar, sumber penghidupan dan mata pencarian dilakukan di atas tanah. Bukan sekedar tempat hidup saja tetapi juga tempat berkembangnya manusia. Fungsi tanah di Negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka Pemerintah menyusun suatu peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya dikenal dengan sebutan UUPA. Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Tujuan UUPA dapat terlaksanakan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat dan dijalankan oleh pemerintah sebagai penyelenggara. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, pemerintah mengaturnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah tidak hanya untuk mendapatkan kepastian hukum, tetapi juga berguna bagi pemilik hak mengetahui dengan jelas letak, keadaan, luas tanah serta batas-batas yang dimilikinya. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka pemilik hak akan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Akan tetapi seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat yang cepat dan pesat tidak diimbangi dengan luas tanah yang ada.

Kegiatan administrasi pertanahan merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut BPN). Kantor pertanahan adalah unit kerja BPN di setiap wilayah kabupaten atau kota. Dalam melaksanakan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 1.

Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.² Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan PPAT adalah dalam hal jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata: jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat, pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri/berjanji untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Selanjutnya isi Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara para pihak penjual dan pembeli seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang benda tersebut dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Isi ketentuan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdata tersebut pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan, baik yang terkait dengan benda yang diperjual belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati termaksud diantaranya pembeli telah membayarkan harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat dan harus memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan

² *Ibid*, hlm. 61.

di hadapan pejabat umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

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

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut. Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah

memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.³

Pada prinsipnya suatu PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 296.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1996, hlm. 1

membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

PPJB ada 2 (dua), macam yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas, PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanaka akta jual beli (AJB), karena antara lain sertipikat masih dalam pengurusan, pajak-pajak jual beli belum dibayarkan dan lain-lain. Sedangkan PPJB belum lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam PPJB belum lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, cara pembayaran, kapan pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.⁵

PPJB tanah tergolong sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yaitu perjanjian dengan mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan para pihak, yakni perjanjian kebendaan berupa jual beli benda berupa tanah.⁶ PPJB bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihaknya yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dengan menyesuaikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan seperti UUD NRI Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

⁵ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 625.

⁶ Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol. 11 No. 1, September 2020, hlm. 82.

Pokok Agraria dan beberapa peraturan pemerintah lain sebagai peraturan pelaksana ketentuan tersebut.

Salah satu permasalahan yang dapat timbul dalam PPJB, apabila para pihak dalam PPJB berkaitan dengan ahli waris. Di dalam Pasal 1318 KUHPerdara, bahwa jika seseorang minta diperjanjikan sesuatu hal, dianggap bahwa hal itu juga sekaligus berlaku untuk ahli warisnya dan mereka yang memperoleh hak dari padanya, terkecuali ditentukan lain, baik secara tegas di dalam perjanjian maupun tersimpulkan secara implisit dari sifat persetujuan yang dibuat. Perikatan tidak berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi bersifat turun temurun dan harus di penuhi oleh ahli waris masing-masing. Berdasarkan ketentuan ahli waris para pihak dikemudian hari menggantikan hak dan kewajiban yang meninggal dunia. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1318 KUHPerdara tersebut, yakni para ahli waris *ab intestato* hanya merupakan satu kategori dari golongan yang memperoleh hak karena titel umum. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara tentang ahli waris *ab intestate*, bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki segala barang, segala hak dan segala piutang dari si peninggal warisan. Bahwa sebenarnya lebih tepat, apabila undang-undang di sini mengatakan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki hak-hak tersebut termasuk pula hak-hak kebendaan atas barang itu dan piutang-piutangnya, dan umumnya dianggap bahwa kewajiban itu langsung berpindah dengan meninggalnya si peninggal warisan.

Penulisan tesis ini menganalisis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia, yang mana Pihak yang meninggal tersebut Pemilik objek tanah atau selaku Penjual yaitu Munir MN dalam PPJB yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi selaku Pihak Pembeli pada tahun 2019 di Notaris H. Yan Vinanda, SH. PPJB dibuat karena Sertipikat masih berstatus Hak Milik, sedangkan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi tidak termasuk dalam kategori badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) setelah mendengar Menteri Sosial.

Proses pertama yang dilakukan dalam jual beli tersebut adalah penurunan hak atas tanah tersebut dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan. Pada saat proses tersebut Bapak Munir MN meninggal dunia dan PPJB tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) karena untuk meningkatkannya harus dilakukan proses turun waris pada Sertipikat tersebut kepada para ahli waris Munir, MN. Almarhum Munir, MN meninggalkan yaitu 7 (tujuh) orang ahli waris yaitu 1 (satu) istri dan 5 (lima) orang anak dari perkawinan pertama dan 1 (satu) istri dari perkawinan kedua.

Sebagian ahli waris Almarhum Munir, MN ingin meminta pembatalan dalam perjanjian tersebut di depan pengadilan. Sedangkan dalam PPJB tersebut pada Pasal 9 menyatakan “Akta Perjanjian Jual Beli ini tidak akan berakhir karena meninggal dunianya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu atau yang menerima hak dari padanya”.

Hal ini tidak sesuai dengan prinsip hukum waris barat dan hukum waris Islam, di mana dalam Hukum Waris Barat/KUHPerdata pada Pasal 833 “ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris”. Hak-hak dan kewajiban tersebut sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang di atur dalam Pasal 830 KUHPerdata yaitu, pewarisan hanya berlangsung karena kematian, sedangkan Hukum Kewarisan menurut Kompilasi Hukum Islam menganut salah satu asas bilateral, yakni seorang menerima hak kewarisan dari kedua belah pihak garis kerabat, yaitu dari garis keturunan perempuan maupun garis keturunan laki-laki. Asas ini secara tegas tercantum dalam QS. an-Nisa ayat: 7, 11, 12, dan 176. Ketika terjadi kematian harta milik sepenuhnya dari pewaris yang telah bersih dari sangkut paut dengan pihak lain yang sudah dikurangi dengan kewajiban pewaris yang belum dilunasi ketika dikebumikan.

Dalam harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, diatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkannya, serta akibat-akibatnya bagi para

ahli waris. Artinya baik aktiva dan pasiva kewajiban ahli waris untuk melaksanakan apa yang ditinggalkan pewaris oleh karena setelah pewaris meninggal dunia, maka seketika itu juga hak-hak dan kewajiban-kewajiban beralih pada ahli warisnya yang didasari asas *le mort saisit le vif* yang artinya orang mati berpegang kepada orang yang masih hidup.⁷

Berdasarkan penjabaran tersebut di atas, dalam penelitian ini akan dibahas mengenai bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli dalam hal perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan pewaris dibatalkan oleh ahli waris serta kedudukan hukum ahli waris dan akibat hukum pembatalan perjanjian perikatan jual beli secara sepihak oleh ahli waris. Uraian dari latar belakang masalah diatas, sangat menarik untuk dilakukan penelitian dengan judul tesis: **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG SALAH SATU PIHAKNYA MENINGGAL DUNIA (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)”**

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum ahli waris dalam PPJB yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak oleh ahli waris?

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

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal PPJB yang secara sepihak dibatalkan oleh ahli waris ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisa bagaimana kedudukan hukum ahli waris dalam PPJB yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris?
2. Untuk menganalisa bagaimana akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak oleh ahli waris.
3. Untuk menganalisa bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal PPJB yang secara sepihak dibatalkan oleh ahli waris.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat dikualifikasikan menjadi dua (2) hal, yaitu:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi-referensi dibidang Hukum Perdata khususnya yang berkaitan dengan Perikatan Perjanjian Jual Beli dan Hukum Waris, serta diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu hukum pada umumnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai masalah Perikatan Perjanjian Jual Beli dan Hukum Waris. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan acuan kepada masyarakat khususnya penulis tentang bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli dalam hal perjanjian pengikatan jual

beli tanah yang dilakukan pewaris dibatalkan oleh ahli waris serta kedudukan hukum ahli waris dan bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian perikatan jual beli secara sepihak oleh ahli waris.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di perpustakaan Fakultas Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Andalas serta penelitian yang dipublikasikan di internet, bahwa penelitian dengan judul **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG SALAH SATU PIHAKNYA MENINGGAL DUNIA (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)”**, memang ada ditemukan penelitian sebelumnya yang hampir mempunyai kesamaan dengan judul yang diteliti penulis, namun permasalahannya berbeda, yaitu:

1. Stephanie Natassa Huswan, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Tahun 2022 dengan judul **“Status Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Jika Salah Satu Pihak Meninggal Dunia”**.

Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah:

- a. Apakah akibat hukum apabila salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia?
- b. Upaya Hukum apa yang dapat dilakukan dalam penyelesaian perjanjian jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia?

2. Aksan Tudoni, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Tahun 2020 dengan judul “Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris Dalam Hal Pihak Pembeli Atau Penjual Meninggal Dunia Di Kabupaten Indramayu”.

Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah:

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

3. Oky Meliana Sari, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Tahun 2021 dengan judul “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Calon Ahli Waris Di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta ”. Adapun rumusan masalah dari tesis tersebut adalah:

- a. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan oleh calon ahli waris kepada pembeli?
- b. Bagaimana kesesuaian penerapan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan oleh calon ahli waris di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan ketentuan yang berlaku sebagai salah satu prosedur yang harus dilakukan?

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,⁸ dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Sedangkan kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoretis.⁹ Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian ini adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan. Dalam penelitian ini dipakai beberapa kerangka teori antara lain :

a. Teori Perjanjian

Kesepakatan berasal dari kata sepakat, yakni dua orang atau lebih sepakat dalam mengikat diri untuk melakukan prestasi atau rencana yang merujuk kepada kesatuan sekelompok orang. Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari

⁸ J.J.J. M Wuisman, dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, FE UI, Jakarta, 1996, hlm. 203.

⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

suatu perjanjian (*overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak.¹⁰

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *contract* atau *overeenkomst* (perjanjian). Teori kontrak atau disebut juga dengan *the contract theory* (bahasa Inggris), atau *contract theorie* (bahasa Belanda) mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, Hal ini disebabkan karena teori ini menganalisis hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya. Sebelum menjelaskan pengertian teori kontrak, berikut ini disajikan pengertian kontrak (perjanjian).¹¹

Adanya perjanjian yang dibuat maka lahirlah perikatan yakni, dalam bahasa Belanda perikatan disebut dengan *verbintenis*. Perikatan merupakan terjemahan dari *verbintenis* atau *verbinden*, yang artinya mengikat. Istilah *verbintenis* menunjuk pada adanya “ikatan” atau “hubungan” sehingga *verbintenis* diartikan sebagai suatu hubungan.¹²



¹⁰ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 160.

¹¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 34

¹² Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 121

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹³

Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

b. Teori Kepastian Hukum

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. Menurut Sudikni Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga

¹³ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 5.

diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁴

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

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori-teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana, Volume 1, 2007, hlm. 288.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

Menurut Satjipto Raharjo dalam bukunya “Ilmu Hukum” mengatakan bahwa : teori kemanfaatan (kegunaan) hukum bisa dilihat sebagai perlengkapan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan. Oleh karena itu hukum bekerja dengan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma (aturan-aturan hukum).¹⁷ Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan atau kegunaan hukum ialah untuk terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*).

Didalam prakteknya penegakan hukum dapat terjadi dilematik yang saling berbenturan antara ketiga unsur tujuan hukum diatas, dimana dengan pengutamakan “kepastian hukum” maka ada kemungkinan unsur-unsur lain diabaikan atau dikorbankan. Demikian juga jika unsur “kemanfaatan” lebih diutamakan, maka kepastian hukum dan keadilan dapat dikorbankan. Jadi dari ketiga unsur tujuan hukum tersebut diatas harus mendapat perhatian secara Proporsional yang seimbang.

c. Teori Perlindungan Hukum

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

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Cet ke-3, Bandung, 1999, hlm. 13 .

Perlindungan hukum masing-masing individu adalah pilar dasar hak asasi manusia karena perlindungan individu dalam hubungan dengan konstitusi negara merupakan titik tolak dan dasar hak-hak ini. Perlindungan hukum bagi rakyat merupakan konsep universal, dalam arti dianut dan ditetapkan oleh setiap negara yang mengedepankan diri sebagai negara hukum. Namun, seperti yang disebutkan Paulus E. Lotulung, masing-masing negara mempunyai cara dan mekanismenya sendiri tentang bagaimana mewujudkan perlindungan hukum tersebut dan juga sampai seberapa jauh perlindungan hukum itu diberikan.¹⁸

Sunaryati Hartono menyatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk kaum yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁹ Sementara Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra menyatakan bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.²⁰

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum, yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada

¹⁸ Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 282.

¹⁹ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 55

²⁰ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118

umumnya dalam praktik, ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.²¹

Zahirin Harahap berpendapat bahwa negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu : 1) Perlindungan hukum yang preventif, yaitu perlindungan hukum kepada rakyat yang diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi definitif; dan 2) Perlindungan hukum yang represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Kedua bentuk perlindungan hukum tersebut bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berlandaskan pada prinsip negara hukum.²²

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi-definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk

²¹ Maria Alfons, “Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual”, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya, Malang, 2010, hlm. 18.

²² Zahirin Harahap, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 2.

itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul tesis ini:

a. Perjanjian

Perjanjian adalah tindakan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.²³ Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata yaitu suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dalam arti luas ialah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” hanya ditunjukkan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUH Perdata.²⁴

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan bagi kedua belah pihak.
- b. Adanya kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya objek atau suatu hal tertentu.
- d. Adanya kausa yang halal.

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige recht-han-deling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang

²³ Fienso Suharsono, *Kamus Hukum*, Vandetta Publishing, Jonggol, 2010, hlm. 27.

²⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 20.

didasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).²⁵ Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pre-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.

Salim H.S, menegaskan pengertian kontrak atau perjanjian merupakan “Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”. Adapun unsur-unsur dari definisi ini sebagai berikut:²⁶

1. Adanya Hubungan Hukum.
Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.
2. Adanya Subjek hukum.
Subjek Hukum, yaitu Pendukung hak dan kewajiban.
3. Adanya Prestasi
Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.
4. Di bidang harta kekayaan

²⁵ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 5.

²⁶ Salim. H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 27.

Perjanjian memiliki beberapa asas yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas konsensualisme
3. Asas itikad baik
4. Asas *Pacta Sunt Servanda*.
5. Asas Kepribadian (*personality*)

Apabila suatu perjanjian diamati dan diuraikan unsur-unsur yang terdapat didalamnya, maka unsur-unsur yang ada disana dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut :²⁷

1. Unsur *essensialia*.
2. Unsur *naturalia*
3. Unsur *accidentalialia*

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya:²⁸

1. Kekhilafan atau kesesatan;
2. Paksaan;
3. Penipuan; dan
4. Penyalagunaan keadaan.

Tiga cacat kehendak yang pertama diatur dalam KUHPerdara sedangkan cacat kehendak yang terakhir tidak diatur dalam KUHPerdara, namun lahir kemudian dalam perkembangan hukum kontrak. Ketiga cacat kehendak yang diatur dalam KUHPerdara dapat dilihat dalam Pasal 1321-1328 KUHPerdara.

b. Perjanjian Jual Beli

²⁷ Ratna Artha Windasari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 18.

²⁸ *Ibid*, hlm. 17.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.²⁹

Perjanjian jual beli tanah menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat “*obligatoir*”, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, perjanjian baru memberikan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang

²⁹ Subekti, *Op. Cit*, hlm. 75.

yang dijual. Sifat ini terlihat jelas dari Pasal 1459 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa :³⁰

”hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan)”

PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harga dari objek tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas; b. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat oleh PPAT disebut sebagai PPJB Lunas.³¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang meninggal dunia. Hal ini dimasukkan dalam klausula PPJB. Klausula tersebut mengatur bahwa pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan/atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala

³⁰ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 79.

³¹ Selamet, *Op. Cit*, hlm. 86.

ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini. Dengan adanya klausula tersebut, jika penjual meninggal, maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.³²

c. Meninggal Dunia

Meninggal dunia disebut juga dengan kematian atau ajal yaitu akhir dari kehidupan, ketiadaan nyawa dalam organisme biologis. Semua makhluk hidup pada akhirnya akan mati secara permanen, baik karena penyebab alami seperti penyakit atau karena penyebab tidak alami seperti kecelakaan.³³

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan menurut Van Dyke adalah merupakan pandangan dalam arti luas. Artinya dalam menelaah sesuatu persoalan dapat dilakukan berdasarkan atau dengan memakai suatu sudut pandang dari berbagai cabang ilmu.³⁴ Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris (*emphrical legal research*) yakni penelitian yang mencoba

³² Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Vol. 2 No. 1 Februari 2018, hlm. 9.

³³ Departemen pendidikan dan kebudayaan, *Kamus besar bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 637.

³⁴ Bahder Johan, Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2016, hlm 126.

melihat praktek hukum dalam masyarakat dan kemudian mengaitkannya dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Jonaedi Effendi: Penelitian yuridis empiris (sosiologis) merupakan penelitian yang memperoleh data langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan, wawancara maupun kuesioner.³⁵

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang terjadi atau sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁶

3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer data sekunder .

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.³⁷ Data

³⁶ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 105.

³⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persadam, Jakarta, 2006, hlm. 30.

primer yang dikumpulkan adalah berkenaan dengan Pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli yang salah satu pihaknya meninggal dunia pada pendaftaran hak atas tanah. Data primer yang akan digunakan adalah seluruh rekapan hasil wawancara yang akan dilakukan penulis.

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pustaka-pustaka, jurnal-jurnal, artikel-artikel, ataupun tulisan-tulisan yang berkaitan dengan penelitian ini, peraturan perundang-undangan, termasuk data-data yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang guna melengkapi data primer. Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.³⁸ Data sekunder adalah:

- 1) Bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti:
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - b) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

³⁸ Sri Soekanto, Soerjono dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm 24.

e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

g) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia.³⁹

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang

³⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 14.

dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden.⁴⁰. Metode ini dilakukan kepada pihak-pihak yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi. Peneliti akan melakukan wawancara kepada Para Pihak yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dengan mempersiapkan daftar pertanyaan lebih dahulu agar wawancara tetap terfokus pada permasalahan yang akan diteliti. Wawancara akan dilakukan secara terstruktur dengan:

- a) Narasumber: Alexander, S.H., M.Kn, selaku Notaris dan PPAT di Kota Padang.
- b) Responden: H. Yan Vinanda, SH., selaku Notaris di Kota Padang dan para pihak yang terkait dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang salah satu pihaknya meninggal dunia.

b. Studi Kepustakaan

Teknik Kepustakaan yaitu dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta mempelajari bahan-bahan yang berupa buku-buku, makalah-makalah, peraturan perundang-undangan serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan pengikatan perjanjian jual beli.

c. Studi Dokumen

⁴⁰ Amiruddin, *Op.Cit*, hlm 82.

Studi dokumen meliputi pengambilan data-data atau dokumen-dokumen yang terdapat dilapangan baik berupa berkas kasus maupun dokumen hukum lainnya yang relevan dengan objek penelitian.

3. Analisa Data

Analisis data yang digunakan analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁴¹ Dalam hal ini setelah bahan dan data diperoleh, maka selanjutnya diperiksa kembali bahan dan data yang telah diperoleh, maka selanjutnya diperiksa kembali bahan dan data yang diterima. Dari bahan dan data tersebut selanjutnya dilakukan analisis terhadap Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia.



⁴¹ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Rev, Remaja Rosdakarya, Jakarta, 2010, hln. 248