

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Masalah

Bisnis properti kini menjadi trend yang diminati oleh banyak orang sebagai investasi jangka panjang. Hal ini dibuktikan dengan pesatnya permintaan jumlah pembangunan gedung perkantoran, pertokoan, pembangunan perumahan, apartemen dan rumah susun. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun non pemerintah merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia.<sup>1</sup> Seperti yang diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengenai pengertian Perumahan yaitu “kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”, dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP No. 14/2016) merupakan regulasi yang mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia. Peraturan ini bertujuan untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, aman, nyaman, teratur, dan berkelanjutan.<sup>2</sup>

Pembangunan Perumahan dibutuhkannya lahan untuk pertanian, peternakan, lahan permukiman atau tempat tinggal tempat berusaha (bisnis), dan lainnya. Tidak satupun kehidupan manusia yang bisa luput dari tanah, dan

---

<sup>1</sup> Suriansyah Murhaini, Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 1.

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

karenanya banyak manfaat tanah bagi kehidupan manusia, dan ketersediaannya yang semakin terbatas, sehingga mengakibatkan nilai tanah semakin lama semakin tinggi dalam kehidupan masyarakat.<sup>3</sup>

Memadainya tanah/lahan maka semakin terbatas jumlahnya pada saat ini, dengan di dukung luas tanah yang cukup memadai untuk membangun Komplek Perumahan (*Real Estate*) dalam jumlah yang banyak, maka tanah tersebut diminati oleh para Pengembang (*Developer*), dibeli secara tunai kepada pemilik tanah atau dilakukan pelaksanaan pembangunan rumah atas tanah tersebut oleh perorangan atau secara kelompok dengan melakukan perjanjian antara pemilik tanah dengan pengembang baik perorangan ataupun kelompok, dan salah satu perjanjian yang digunakan adalah Perjanjian Bagi Bangun.<sup>4</sup>

Perjanjian bagi bangun adalah suatu perjanjian antara pemilik tanah dan pihak kedua (bisa developer, perorangan, atau badan usaha) untuk membangun bangunan di atas tanah tersebut dengan kesepakatan untuk membagi keuntungan hasil pembangunannya. Perjanjian bagi bangun menurut para ahli yaitu :<sup>5</sup>

- 1) Menurut R. Soekarno, Perjanjian Bagi Bangun adalah suatu perjanjian yang mengandung unsur sewa-menyewa dan jual beli. Dalam perjanjian ini, pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa keuntungan hasil pembangunan.
- 2) Subekti berpendapat bahwa Perjanjian Bagi Bangun adalah suatu perjanjian yang mengandung unsur persekutuan. Dalam perjanjian ini, pemilik tanah dan

---

<sup>3</sup> J.Sarto, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 2006, Hlm. 37.

<sup>4</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 37.

<sup>5</sup> <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/9758>, Team Journal - Faculty of Law - Tanjungpura University 2013

pihak kedua bersekutu untuk membangun bangunan di atas tanah tersebut dan membagi keuntungan hasil pembangunannya.

- 3) Abdul Gani berpendapat bahwa Perjanjian Bagi Bangun adalah suatu perjanjian yang mengandung unsur sewa-menyewa dan jual beli, serta persekutuan. Dalam perjanjian ini, pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa keuntungan hasil pembangunan, dan kedua pihak bersekutu untuk membangun bangunan di atas tanah tersebut.
- 4) Menurut Irma Yolanda Handayani, Perjanjian Bagi Bangun adalah suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis antara pemilik tanah dan pihak kedua, di mana pemilik tanah memberikan hak kepada pihak kedua untuk membangun bangunan di atas tanahnya dengan kesepakatan untuk membagi keuntungan hasil pembangunannya.
- 5) Triamy Rostarum berpendapat bahwa Perjanjian Bagi Bangun adalah suatu perjanjian yang menguntungkan kedua belah pihak. Pemilik tanah mendapatkan keuntungan tanpa perlu mengeluarkan modal untuk membangun, sedangkan pihak kedua mendapatkan keuntungan dari pembangunan tanpa perlu membeli tanah.

Saat ini sangat banyak ditemui bisnis perumahan yang dilakukan dengan cara pembagunan dan pembagian rumah, tetapi masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui mengenai pembagunan dan pembagian rumah, konsep bisnis ini disebut dengan istilah Perjanjian Bagi Bangun. Dalam bidang perumahan untuk kedua pihak perjanjian bagi bangun ini dianggap menguntungkan bagi yang melakukan perjanjian. Melalui perjanjian aturan main dan tanggung jawab dalam

suatu kerjasama dapat ditentukan secara jelas dan pasti, sehingga kerjasama dapat berjalan dengan baik dan saling menguntungkan bagi pembuatnya. Perjanjian bagi bangun merupakan suatu perjanjian kerjasama antara pemilik tanah dengan pihak lain (bisa perorangan atau badan usaha) untuk membangun sarana atau prasarana di atas tanah miliknya, dengan kesepakatan bagi hasil setelah pembangunan selesai.<sup>6</sup>

Dalam membuat Perjanjian Bagi Bangun ataupun perjanjian lainnya menganut suatu asas yaitu asas kebebasan berkontrak, dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berhubungan dengan isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menjelaskan mengenai para pihak untuk membuat perjanjian mengenai dan bentuk apapun itu. Dengan asas kebebasan berkontrak para pihak mengadakan dan membuat perjanjian diizinkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian untuk melahirkan kewajiban, selama prestasi yang wajib dilakukan bukan merupakan suatu yang dilarang.

Dalam suatu perjanjian terdapat para pihak dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila hak tersebut tidak dapat terlaksana atau tidak dapat terpenuhi maka apa yang dijanjikan tersebut dinamakan wanprestasi (inkar janji). Berdasarkan mayoritas dari pendapat (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal senada diutarakan oleh Sudikni bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan kata sepakat untuk

---

<sup>6</sup> Sugeng Imam Santoso, *Perjanjian Bagi Bangun (Studi Kasus di Kota Semarang)*, Jurnal Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

menimbulkan suatu akibat hukum.<sup>7</sup> Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER memberikan pengertian perjanjian yaitu “suatu perbuatan dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain untuk melaksanakan suatu hal”. Peristiwa ini dapat menimbulkan suatu hubungan antara para pihak yang dinamakan perikatan, oleh karena itu perjanjian menimbulkan perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang mempunyai nilai uang atau lapangan hukum kekayaan agar saling memenuhi hak dan kewajiban para pihak sebagaimana mestinya dalam objek perikatan.<sup>8</sup>

Perjanjian bagi bangun dapat terjadi apabila pemilik tanah dengan pengembang sepakat untuk melakukan suatu perjanjian. Bentuk perjanjian bagi bangun yaitu kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan pengembang, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada pengembang untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.<sup>9</sup> Dalam perjanjian bagi bangun pada umumnya dilakukan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dengan akta autentik, karena dalam praktiknya, Notaris sering melaksanakan pembuatan perjanjian Bagi Bangun ini.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Enam, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Liberty, 2002, hlm. 97

<sup>8</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 13-28.

<sup>9</sup> Ima Oktorina, 2010, *Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam revitalisasi pasar tradisional*, Semarang, Universitas Diponegoro, hlm. 12.

<sup>10</sup> Yeni Afrill, Yanis Rinaldi dan Suhaimi, “Tanggung Jawab Pengembang Dalam Perjanjian Bangun Dengan Akta Notaris”, *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3, 2019, hlm. 453.

Dalam pelaksanaan perjanjian bagi bangun di bidang perumahan dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pengertian dan fungsi dari perjanjian bagi hasil atau yang disebut juga dengan *Deelbouw Overreekomst* yang diberikan oleh Djaren Saragih yaitu hubungan hukum antara seorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (pihak kedua), dimana pihak kedua ini memperkenankan mengelola tanah yang bersangkutan dengan ketentuan, hasil dari pengelolaan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan pengelola tanah tersebut. Perjanjian bagi bangun ini dapat terjadi dengan kesepakatan antara pemilik tanah dengan developer, adapun perjanjian tersebut berisi bahwa pemilik tanah memberi izin kepada developer untuk mengelola tanahnya dengan cara membangun unit rumah atau ruko yang merupakan objek dari perjanjian yang kemudian sebagai oleh para pihak sesuai kesepakatan, dan dalam melakukan perjanjian tersebut pada umumnya dibuat di hadapan Notaris dengan akta Autentik.<sup>11</sup>

Perjanjian bagi bangun ini merupakan perjanjian konsensual (timbang balik), maka perjanjian ini memiliki hak dan kewajiban bagi para pihak, pemilik tanah memiliki kewajiban sebagai pemilik tanah yaitu hak dari pemilik modal atau pelaksana pembangunan, dan sebaliknya kewajiban dari pemilik modal merupakan hak bagi pemilik tanah. Perjanjian bagi bangun ini belum ada ketentuan atau pengaturan secara khususnya, sehingga masih mengikuti ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya KUH Perdata Jilid III.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Djaren Saragih, *Hukum Adat Indonesia*, Tersito, Bandung, 1984, hlm. 97.

<sup>12</sup> Hamzah, Andi. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hlm. 27.

Pada prakteknya, perjanjian bagi bangun apabila ukuran tanah dalam skala kecil, pada umumnya pengembang dan pemilik tanah yang melaksanakan perjanjian bagi bangun tersebut merupakan perorangan (Individu). Hal ini mengakibatkan perjanjian bagi bangun yang dilakukan juga bersifat perorangan, antara pemilik tanah dan pengembang. Pelaksanaan perjanjian bagi bangun tersebut biasanya hanya membangun unit bangunan rumah atau rujo dalam skala kecil, antara 5 sampai 10 unit, karena tanah yang tersedia merupakan tanah dalam skala kecil, yaitu dibawah satu hektar. Sehingga modal yang dibutuhkan pengembang tidak begitu besar, dan cukup dimodali hanya dengan pengembang perorangan saja. Apabila tanah yang tersedia diatas satu hektar atau cukup luas, dan jumlah unit rumah yang dibangun cukup banyak, maka pemilik tanah ataupun pengembang bisa lebih dari satu orang atau Perseroan Terbatas dapat menjadi pengembang, dan prosedur pembuatan perjanjian bagi bangun oleh notaris dengan menggunakan akta otentik juga diikuti dengan perjanjian pendanaan karena adanya penanam modal (investor).<sup>13</sup>

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER yang berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontak, yaitu bebas dalam membuat perjanjian jenis apapun, bebas mengatur isi perjanjian, dan bebas mengatur bentuknya. Prinsip pada setiap perjanjian menagut asas kebebasan berkontak, yang memberikan kebebasan untuk menentukan dan mengadakan perjanjian asal dalam batas-batas perjanjian tidak bertentangan undang-undang

---

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung 2011, hlm. 83

kesusilaan dan ketertiban umum dan setiap perjanjian harus diikuti dengan itikad baik.<sup>14</sup>

Dalam perjanjian bagi bangun ini peran Notaris yaitu sebagai pihak yang menuangkan perjanjian para pihak kedalam sebuah bentuk akta Otentik, hal ini dikarenakan notaris merupakan pejabat umum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dengan kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.<sup>15</sup> Notaris menjalankan tugas dan jabatannya tersebut harus berdasar dan sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan jabatan dan kode etik serta yang berkaitan dengan sibuatnya akta otentik, ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau disebut UUJN. Bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya, dan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN menyebutkan bahwa yang disebut akta adalah akta Autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER Akta Autentik adalah “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk ituditempat dimana akta dibuatnya.” Maka akta

---

<sup>14</sup> Salim HS, Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), halaman 30.

<sup>15</sup> Suhrawadi K. Lubis, Etika Profesi Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 59

otentik karena dibuat oleh pejabat umum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini karena pejabat atau pegawai umum tersebut mendapat kepercayaan dari Negara untuk menjalankan sebagai fungsi administratif Negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Selain itu tidak dimilikinya keberpihakan dalam pembuatan akta oleh seorang pejabat atau pegawai umum.

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan, maka tidak dibutuhkan bukti pendukung lainnya yang menyatakan akta itu benar. Hal ini dikarenakan suatu akta otentik telah dipastikan kebenarannya. Sehubungan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris, maka kewajibannya dalam menjalankan jabatan yaitu membacakan akta tersebut dihadap para penghadap sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN, yang menyatakan bahwa notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri dengan paling sedikit dua orang atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat dibawah tangan dan di tandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan notaris.

Dalam perjanjian sering terjadi diantara para pihak yang membuat perjanjian perbuatan ingkar janji, yakni tidak melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan. Perbuatan ingkar janji ini dikenal dengan istilah wanprestasi. Menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER yaitu, harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak, salah satu perjanjian

menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*, wanprestasi terjadi apabila debitur, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, dan tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan.<sup>16</sup> Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa, baik yang dapat dinilai dalam skala kecil maupun skala besar. Hal ini pun terjadi dalam suatu perjanjian bagi bangun. Dalam Perjanjian bagi bangun Problematikanya cenderung dilakukan oleh developer dikarenakan pengerjaan dibawah kendali developer.

Perjanjian bagi bangun rentan terhadap sejumlah resiko, resiko umum yang sering terjadi pada perjanjian bagi bangun adalah: 1) Risiko Konstruksi (*construction and operation risk*), yaitu risiko konstruksi bangunan yang diinginkan tidak dapat terealisasi hingga waktu yang telah ditentukan. Kemungkinan keterlambatan penyelesaian konstruksi ini seharusnya dimasukkan juga dalam kontrak atau perjanjian yaitu dengan mencantumkan pengenaan denda atau ganti rugi untuk suatu keterlambatan atau meminta jaminan pelaksanaan (*performance bond*) pada tingkatan yang berbeda. 2) Risiko membengkaknya biaya yang melebihi perkiraan biaya semula. Jika terjadi hal seperti ini, maka dapat diperjanjikan dalam kontrak adanya harga yang pasti atau dapat pula diupayakan risiko tersebut ditanggung bersama antar para pihak. 3) Risiko musibah yang disebabkan oleh bencana alam seperti banjir, gempa, badai, yang mana hal ini sebaiknya diatasi

---

<sup>16</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian (Buku 1), Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 28.

dengan asuransi. Bukan hanya risiko, perjanjian bagi bangun juga pastinya memiliki kendala dalam pelaksanaannya.<sup>17</sup>

Perjanjian bagi bangun seperti perjanjian lainnya memiliki kendala dalam proses pelaksanaannya. Problematika yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian bagi bangun adalah keinginan yang tidak sesuai dengan yang di perjanjikan sebelumnya, sehingga menimbulkan wanprestasi oleh salah satu pihak. Wanprestasi terhadap perjanjian bagi bangun ini telah terdaftar pada Putusan Pengadilan Negeri Pontianak dengan nomor register perkara 133/Pdt.G/2022/PN Ptk. Kasus ini bermula ketika antara Penggugat dan Tergugat dalam putusan ini membuat perjanjian bagi bangun Nomor 03, Tanggal 14 Februari 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Gunardi Muhammad Hasan, S.H, Notaris di Pontianak.

Objek dari perjanjian ini adalah sebidang tanah milih Penggugat yang terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak dengan luas 1020m<sup>2</sup>, sebagaimana tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor 12000. Terhadap objek tersebut dibuatlah perjanjian bagi bangun yang mana akan dibangun 4 unit rumah tipe 80, yang mana telah dibagi dengan pembagian kapling 2,3,4 dan lima. Sedangkan Penggugat mendapatkan kapling nomor 1 dan 80% dari kapling nomor 6. Namun terlebih dahulu akan dilakukan pemecahan/penggabungan sertipikat menjadi beberapa bagian yakni:<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Triamy Rostarum, *Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi Antara Orang-Perorangan di Kota Jambi*, Jurnal Universitas Batanghari, Vol. 1 No. 1 2017, Hlm. 99.

<sup>18</sup> Putusan No. 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk, Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- a) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 20816, tertanggal 17-7-2012, surat ukur Nomor 11000/2012, atas nama LINUS Bin HENDRIKUS TAJEB, Kapling No. 1
- b) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 20817, tertanggal 17-7-2012, surat ukur Nomor 11001/2012, atas nama LINUS Bin HENDRIKUS TAJEB, Kapling No. 2
- c) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 20818, tertanggal 17-7-2012, surat ukur Nomor 11003/2012, atas nama LINUS Bin HENDRIKUS TAJEB, Kapling No. 3
- d) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 20819, tertanggal 17-7-2012, surat ukur Nomor 11004/2012, atas nama LINUS Bin HENDRIKUS TAJEB, Kapling No. 4
- e) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 20820, tertanggal 17-7-2012, surat ukur Nomor 11005/2012, atas nama LINUS Bin HENDRIKUS TAJEB, Kapling No. 5
- f) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 20821, tertanggal 17-7-2012, surat ukur Nomor 11006/2012, atas nama LINUS Bin HENDRIKUS TAJEB, Kapling No. 6

Terhadap kapling 1 beserta bangunan di atasnya telah tergugat serahkan kepada penggugat demikian juga kapling nomor 2 sampai dengan 5 dengan tanda tangan AJB dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh tergugat. Namun, terhadap kapling nomor 6 tergugat tetap menyimpan sertifikatnya dan tidak menyerahkan sertifikat tersebut berikut dengan bangunan di atasnya. Berdasarkan perjanjian bagi

bangun nomor 03 tanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Gunardi Muhammad Hasan,S.H, Notaris di Pontianak, yang mana salah satu isi dari perjanjian tersebut adalah kapling nomor 6 yang 80%nya adalah milik penggugat. Penggugat telah bebarapa kali menanyakan sertipikat kapling nomor 6 tersebut dan tergugat selalu menghindar serta tidak mau menyerahkannya. Bahwa terhadap tindakan tergugat itu telah jelas melakukan wanprestasi/ingkar janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER.

Dari tindakan tergugat tersebut, penggugat menderita kerugian yang tidak sedikit, yakni 80% bagian dari harga rumah, yang jika dihitung harga rumah tipe 80 didaerah tersebut senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), maka kerugian yang diderita penggugat senilai Rp. 800.000.000,-. Selain kerugian secara materiil, penggugat juga mengalami kerugian secara immaterial yakni uang hasil sewa kapling nomor 6 tersebut pertahun adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)byang dikalikan 10 tahun berkisar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).<sup>19</sup>

Pada putusan yang berbeda namun masih terkait dengan perjanjian bagi bangun ini ada putusan Nomor 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi yang mana tergugat dalam kasus ini telah merebut dan menguasai dengan tanpa hak yang menjadi milik dari penggugat (dalam hal ini ruko yang di perjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 26 yang dibuat dihadapan Susilowati, SH, M.Kn. Notaris di Sigli. Dalam kasus tersebut tergugat telah menerima haknya secara sempurna, namun tetap mengambil

---

<sup>19</sup> Op.Cit.

yang bukan haknya. Sehingga tergugat telah melanggar isi dari perjanjian dan membuat penggugat merugi atas tindakan yang dilakukannya.

Berdasarkan kasus tersebut diatas dapat dibahas mengenai pertanggung jawaban dari pihak yang merugikan dalam perjanjian bagi bangun. Serta terhadap Notaris selaku pembuat perjanjian tersebut dapat dilibatkan, yang mana perjanjian yang tidak rinci juga dapat membuat cela bagi pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan wanprestasi. Sehingga perlu dikaji lebih dalam lagi dengan judul penelitian **“Pengaturan Akta Perjanjian Bagi Bangun Antara Pemilik Tanah Dan Pengembang Yang Dibuat Di Hadapan Notaris (Studi Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi)”**.

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

- 2.1 Bagaimana pelaksanaan terjadinya perjanjian perjanjian Bagi Bangun antara pemilik tanah dan pengembang yang dibuat dihadapan Notaris pada Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi?
- 2.2 Bagaimana perlindungan hukum bagi Para Pihak dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat dihadapan Notaris pada Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi?

## **3. Tujuan Penelitian**

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

3.1 Untuk mengetahui dan membahas pelaksanaan terjadinya perjanjian perjanjian Bagi Bangun antara pemilik tanah dan pengembang yang dibuat dihadapan Notaris pada Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi.

3.2 Untuk mengetahui dan membahas mengenai perlindungan hukum bagi Para Pihak dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat dihadapan Notaris pada Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2022/PN.Ptk dan 05/Pdt.G/2018/PN-Sgi.

#### **4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang penulis harapkan dalam penelitian ini adalah :

##### **4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini mampu meberikan sumbangsih keilmuan pembangunan hukum perdata dan hukum perjanjian di Indonesia, terutama perlindungan hukum mengenai perjanjian bagi bangun terhadap para pihak, yang dibuat dihadapan Notaris.

##### **4.2 Manfaat Praktis**

Secara praktis manfaat penelitian hukum ini memberikan sumbangan fikiran bagi yang berkepentingan dalam bidang hukum mengenai perlindungan hukum bagi para pihak pada perjanjian bagi bangun

#### **5. Keaslian Penulisan**

Penelitian mengenai Tinjauan Hukum Terhadap Akta Perjanjian Bagi Bangun Antara Pemilik Tanah dan Pengembang yang dibuat oleh Notaris. Pernah dilakukan penelitian mengenai judul dan topik yang relative sama, akan tetapi pada

tempat penelitian yang berbeda dengan yang akan penulis teliti, penelitian yang pernah dilakukan itu adalah :

1. Tesis dari Usnavita, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas 2021, dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Guna yang dibuat di Hadapan Notaris (Studi Perkara Nomor 47/Pdt.G/2019/Pn.Tpg)”. Permasalahan yang di teliti mengenai pertimbangan hukum terhadap perjanjian bangun guna bagi yang dibuat di hadapan notaris jika terjadi wanprestasi pada Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN.Tpg dan mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian bangun guna bagi yang dibuat di hadapan Notaris jika terjadi wanprestasi pada Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN.Tpg.
2. Tesis dari Melly Tri Yenny, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas 2014, dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Bangun Bagi dalam Pembangunan Perumahan dan Rumah Toko di Kota Pekanbaru. Permasalahan yang di teliti mengenai pelaksanaan Perjanjian bagi bangun dalam pembangunan perumahan dan rumah toko di Kota Pekanbaru dan mengenai kendala atau permasalahan yang muncul pada perjanjian bagi bangun dalam pembangunan perumahan dan rumah took di Kota Pekanbaru.

Tesis ini memiliki perbedaan pada permasalahan yang dibahas, dimana penulis berfokus untuk menganalisa hukum tentang keabsahan Akta Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat oleh Notaris, perlindungan hukum untuk Pemilik Tanah, Pengembang dan juga Notaris, yang mana apabila timbul wanprestasi terhadap Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat oleh para pihak dihadapan

Notaris. Sedangkan persamaan yang ada pada penelitian ini yakni Teori Hukum yang digunakan memiliki persamaan dengan Teori Hukum yang penulis gunakan untuk menganalisa kasus dan terhadap Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat dihadapan Notaris.

## **6. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **6.1 Kerangka Teoritis**

Kerangka teori berasal dari kata *theory* yang artinya pandangan atau wawasan, diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Sebagai produk ilmu, teori bertujuan memecahkan masalah dan membentuk sistem.<sup>20</sup> Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui yang merupakan masukan bersifat eksternal dalam penelitian ini.<sup>21</sup> Adapun Teori Hukum yang digunakan dalam mengkaji dan membahas permasalahan penelitian ini adalah :

#### **1) Teori Kesepakatan**

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER dapat diketahuicyang di maksud dengan kesepakatan maka perlu dilihat apa itu perjanjian, dalam ketentuan Pasal

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya atma pustaka, Yokyakarta, 2012, Hlm. 4.

<sup>21</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, Hlm.80.

ini perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Kesepakatan merupakan unsur dari suatu perjanjian (*overeenkomst*) dimana para pihak menciptakan suatu keadaan mengadakan suatu perjanjian untuk mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Kata sepakat bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kehendak. Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.<sup>22</sup>

Menurut Achmad Ali “Kesepakatan merupakan pertemuan kehendak para pihak yang ditujukan untuk melahirkan suatu akibat hukum. Kesepakatan ini harus didasarkan pada sukarela dan tanpa paksaan”.<sup>23</sup> Maka yang dimaksud dengan kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Ada empat teori tentang kapan terjadinya persesuaian pernyataan, yaitu :

- a) Teori Ucapan (*uitingsheorie*) yaitu kesepakatan yang terjadi saat pihak yang menerima penawaran menyatakan persetujuannya secara lisan

---

<sup>22</sup> Salim. H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Internasional di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.16

<sup>23</sup> Achmad Ali, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-10, Bandung: PT. Refika Aditama, 2017, hlm. 71.

- b) Teori Pengiriman (*verzendtheorie*) yaitu Kesepakatan terjadi saat pihak yang menerima penawaran mengirimkan pernyataan persetujuannya melalui surat atau telegram.
- c) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*) yaitu Kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan mengetahui bahwa pihak yang menerima penawaran telah menyetujui isi perjanjian.
- d) Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*) yaitu Kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima pernyataan persetujuan dari pihak yang menerima penawaran secara langsung.<sup>24</sup>

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER Perdata menjelaskan perjanjian seharusnya memiliki kata sepakat secara sukarela dari pihak untuk sahnya suatu perjanjian, yang menyetakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafkan atau diperoleh dengan paksaan atau tipuan. Maka dengan demikian apabila suatu perjanjian tidak terpenuhi syarat subyektifnya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian yang dibuat kedua pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Pada azas Consensualisme memiliki pengertian yaitu pada dasarnya perjanjian terjadi sejak detik tercapainya kesepakatan, dimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat yang ada, yaitu yang tertuang pada Pasal

---

<sup>24</sup> R. Joni Bambang, Hukum Ketenagakerjaan, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 87.

1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER. Asas ini merupakan asas penting dalam hukum perjanjian yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan syarat perjanjian. Asas ini memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak dalam suatu perjanjian.<sup>25</sup>

## 2) Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu yang dapat dikatakan bahwa bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Menurut Hans Kelsen, hukum merupakan sebuah system norma. Norma merupakan pernyataan yang menekankan aspek *das sollen* dengan menyatakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.

Kepastian hukum diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung tiga nilai identitas, yaitu :

- a) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*) yaitu asas yang meninjau dari sudut yuridis
- b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*) yaitu asas yang meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan merupakan kesamaan hak untuk semua orang di pengadilan.
- c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *Utility* yaitu asas fundamental yang didasarkan pada pemikiran bahwa hukum tidak

---

<sup>25</sup> Satjipto Rahardjo, Hukum Perdata Indonesia, Cet. Ke-6, Bandung: PT. Alumni, 2016, hlm. 112-113.

hanya bertujuan untuk menegakkan keadilan dan kepastian hukum, tetapi juga untuk mencapai tujuan social dan ekonimi yang lebih luas.<sup>26</sup>

Mengenai kepasian hukum tersebut menurut pendapat Gustav Radbruch didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.<sup>27</sup>

Kepastian hukum berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivism di dunia hukum yang melihat hukum cenderung sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak hanya sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan hanya untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan tetapi semata-mata untuk kepastian.<sup>28</sup>

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak

---

<sup>26</sup> Mochtar Kusumaatmadja, "Teori Hukum dan Tata Negara", Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2014.

<sup>27</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditsya Bakti, 2012, hlm.19

<sup>28</sup> Riduan Syahrani, *Rahka Intisarur Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23

hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus di perbbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, tidak dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang kontradiktif. Sebab, jika bersifat kontradiktif maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.<sup>29</sup>

### 3) Teori Tanggung Jawab Notaris

Tanggung jawab Notaris dalam suatu perkata khususnya dalam proses pembuktian persidangan dapat terjadi kepada setiap notaris ketika adanya permasalahan yang mewajibkan notaris memberikan keterangan dan kesaksian yang berkaitan dengan asper formil dan materiil isi dari akta tersebut. Notaris bertanggung jawab atas keotentikan akta yang dibuatnya.<sup>30</sup> Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum para penghadap sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan kewenangan tersebut, maka memunculkan tanggung jawab bagi notaris untuk melaksanakan perintah undang-undang. Notaris bertanggung jawab

---

<sup>29</sup><https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastianhukum/#:~:text=Teori%20kepastian%20hukum%20yang%20dikemukakan,serta%20memahami%20sistem%20hukum%20negara> diakses pada 5 Januari 2023

<sup>30</sup> Annisya Rani Putri, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Aktanya yang Terindikasi Keterangan Palsu Dikaitkan dengan Prinsip Kehati-Hatian*, Universitas Jambi, Jambi, 2021, Hlm. 28

mematuhi peraturan perundang-undangan dalam hal pelaksanaan tugas jabatannya, oleh karena itu berdasar tanggung jawab notaris yang besar terutama dalam membuat party acte yang berhubungan langsung dengan kepentingan para penghadap.<sup>31</sup>

Berdasarkan Pasal 66 Undang-Undang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN yang mengatur mengenai tatacara pemanggilan terhadap notaris yang dilakukan oleh penyidik dan jaksa harus memiliki ijin dari majelis kehormatan notaris, karena pada Pasal ini memberikan perlindungan hukum sebagai pejabat umum, tanpa adanya pembuktian yang kuat bahwa akta tersebut adanya indikasi adanya dugaan seorang notaris terlibat atau turut serta melakukan suatu tindakan melawan hukum terhadap akta yang dibuatnya.

Menurut pendapat Ridwan HR bahwa:

“ Responsibility merupakan hal yang dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah liability menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggung jawaban politik.”

Penulisan Proposal tesis ini menggunakan teori Hans Kelsen menegnai tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum merupakan satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum,

---

<sup>31</sup> Vina Akfa Dyani, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*, *Lex Renaissance* No. 1 Vol. 2 Januari 2017, hal 164

“bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam perbuatan hukum yang bertentangan”.<sup>32</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini merupakan gambaran hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti. Konsep adalah ide atau pengertian yang diabstrakkan dari peristiwa konkret, cara menjelaskan konsep adalah dengan definisi, dalam rangka mempermudah pembahasan penelitian ini berirukut definisi operasional yang dimaksud dalam judul penelitian ini sebagai berikut :

- 1) **Perjanjian bagi bangun adalah** perjanjian dimana pemilik tanah mengizinkan developer untuk mendirikan bangunan, dan bangunan yang bersangkutan akan dibagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- 2) **Notaris Menurut** Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyatakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang yaitu akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk

---

<sup>32</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara, General Theory of Law and State, terjemahan Raisul Muttaqain*, Bandung, 2014, Hlm. 95.

dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberi *Grosse*, salinan dan kutipan akta..<sup>33</sup>

**3) Akta Notaris** Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

Tentang Jabatan 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.

**4) Wanprestasi** Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>34</sup>

Menurut Riduan Syahrani, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:<sup>35</sup>

- a) Sama sekali tidak memenuhi prestasi, artinya debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan atau dengan kata lain debitur tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya.
- b) Tidak tunai memenuhi prestasi, artinya bahwa debitur telah memenuhi prestasi tetapi hanya sebagian saja, sedangkan sebagian yang lain belum dibayarjan atau belum dilaksanakan.

---

<sup>33</sup> Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015, Hlm. 1

<sup>34</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm.

<sup>35</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm.

- c) Terlambat memenuhi prestasi, bahwa debitur tidak memenuhi prestasi pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, walaupun ia memenuhi prestasi secara keseluruhan.
- d) Keliru memenuhi prestasi, artinya bahwa debitur memenuhi prestasi dengan barang atau objek perjanjian yang salah. Dengan kata lain prestasi yang dibayarkan bukanlah yang ditentukan dalam perjanjian ataupun bukan pula yang diinginkan oleh kreditur.

Dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPER dijelaskan bahwa apabila debitur dalam keadaan wanprestasi maka kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan, antara lain yaitu pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian, pembatalan perjanjian, ataupun pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

## **7. Metode Penelitian**

Dalam melaksanakan penelitian diperlukan dan ditentukan jangka waktu, cara-cara yang dapat di tempuh apabila mendapat kesulitan dalam proses penelitian. Metode penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah. Dengan metode penelitian, akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu dilakukan.<sup>36</sup> metode yang digunakan oleh penulis dalam pencarian data dan informasi yang diperlukan antara lain :

### **1) Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum

---

<sup>36</sup> Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2015, Hlm. 106.

kepastakaan yang dapat diartikan sebagai penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder.<sup>37</sup> Dapat dikatakan bahwa sifat *yuridis normative* yaitu dengan mengkaji, menganalisis data sekunder berupa bahan-bahan hukum terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai seperangkat peraturan norma-norma positif di dalam suatu sistem perundangan-undangan yang mengatur pola kehidupan manusia.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan Kasus (*Case Approach*). Penggunaan pendekatan perundang-undangan akan lebih akurat bila digunakan penelitian yang menggambarkan tentang bagaimana akta perjanjian bagi bangun yang dibuat menurut keterangan Undang-Undang ataupun peraturan-peraturan maupun realitas dalam praktek objek penelitian.

Penelitian ini bersifat Deskriptif yaitu memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala yang berkembang di tengah-tengah masyarakat, sehingga dengan penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, sistematis dan lengkap mengenai objek yang akan diteliti.<sup>38</sup>

## 2) Sumber Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :

### a. Data Primer

---

<sup>37</sup> Koentjorodiningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2016. *Op.Cit*, hal. 14 -15.

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, Hlm. 50

Adapun bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif atau memiliki otoritas. Bahan hukum primer mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku dan memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim,<sup>39</sup> yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen teks, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>40</sup> Data sekunder memberi penjelasan mengenai hal yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya :

1. Buku-buku yang berkaitan;
2. Teori-teori hukum dan pendapat sarjana melalui literature yang di pakai;
3. Makalah-makalah dan hasil penelitian lainnya.

---

<sup>39</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2, *Op.Cit*, Hlm. 141.

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2, *Op.Cit*, hlm. 141.

c. Data Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>41</sup> Bahan hukum ini memberikan petunjuk maupun penjelasan seperti berasal dari Kamus Hukum dan Ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

### 3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah penelitian kepustakaan (library research) yaitu untuk mendapatkan data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan karya ilmiah lainnya maupun bahan hukum tersier yaitu berupa kamus, majalah, surat kabar dan jurnal-jurnal ilmiah. Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

- a. Studi dokumen, yaitu dengan menghimpun data kemudian melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berkaitan dengan jual beli, khususnya Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Jual Beli Karena Status Kepemilikan yang tidak sah.
- b. Studi Kasus, untuk menunjang data yang telah diperoleh melalui studi dokumen.

---

<sup>41</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Galamania Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 53.

#### 4. Analisis Data

Analisis Data Suatu penelitian sangat memerlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dalam suatu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>42</sup>

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).<sup>43</sup> Penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu sebab menurut pandang manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan angka.<sup>44</sup>

Suatu analisis kualitatif pada hakikatnya menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama. Data hasil penelitian yang telah dikumpulkan setiap saat pengumpulan data di lapangan secara berkesinambungan. Diawali dengan proses klarifikasi data agar tercapai konsistensi, dilanjutkan dengan langkah abstraksiabstraksi teoretis terhadap

---

<sup>42</sup> Sulistyio Basuki, *Metode Penelitian, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya UI*, Jakartam 2006, Hlm. 78.

<sup>43</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, Hlm. 53.

<sup>44</sup> Sulistyio Basuki, *Op. Cit.* hal. 78.

informasi lapangan, dengan mempertimbangkan menghasilkan pernyataan-pernyataan yang sangat memungkinkan dianggap mendasar.

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum, seperti teori-teori, dalil-dalil atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus,<sup>45</sup> guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

## **5. Analisis Bahan Hukum**

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu analisa berdasarkan pengamatan atau tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif untuk memahami permasalahan yang diteliti.<sup>46</sup> Analisis ini memperhatikan fakta-fakta yang ada kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan peraturan Perundang-Undangan. Dalam penelitian ini peneliti berdasarkan pada Perundang-Undangan, pandangan para pakar, kenyataan yang ada dilapangan dan tidak menggunakan angka-angka, kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat.

---

<sup>45</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, Hlm 109

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto, *Ibid*, Hlm. 12.