

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹ Dalam hukum perdata Indonesia, dasar hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), yang menyatakan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dan dapat dilakukan secara di bawah tangan maupun secara autentik di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Notaris/PPAT.

Salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.² Perjanjian jual beli lahir ketika tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2005, Cet. 21, hlm.36

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014, Cet. 11, hlm.1

lahirlah perjanjian jual beli yang sah.³ Hal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian menganut asas konsensualisme, artinya bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sehingga pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain baik yang terkemudian atau sebelumnya.⁴

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi dan sosial tinggi. Setiap bentuk peralihan hak atas tanah seperti jual beli, harus dilakukan secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut hukum positif di Indonesia, peralihan hak atas tanah secara normatif diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT)”. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, disebutkan pula bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

³ *Ibid.*, hlm.2

⁴ *Ibid.*, hlm. 3

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan legal untuk membuat akta-akta tanah. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. PPAT harus independen dalam menjalankan tugasnya yang mana mereka tidak boleh memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi yang mereka tangani, sehingga mereka dapat memastikan keadilan dan keabsahan transaksi tersebut.

Tugas utama seorang PPAT adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan, seperti akta jual beli, akta hibah, akta pemberian hak sewa, dan sebagainya. Mereka juga bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi. Selain itu, PPAT juga berperan sebagai penjaga kepentingan para pihak dalam perjanjian. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas kepada pihak yang terlibat dalam transaksi mengenai hak dan kewajiban mereka serta risiko-risiko yang terkait dengan transaksi tersebut.

Namun, dalam pelaksanaan jual beli tanah, tidak jarang timbul permasalahan ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Keadaan ini disebut

sebagai wanprestasi, yaitu keadaan di mana debitur (pihak yang berutang prestasi) tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan prestasinya sesuai dengan isi perjanjian. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, wanprestasi dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, seperti pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, atau pengembalian hak atas tanah kepada pemilik semula. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami ketentuan hukum mengenai wanprestasi dan perlindungan hukum yang tersedia.

Perjanjian merupakan sumber utama hubungan hukum antara para pihak dalam hukum perdata. Dalam transaksi jual beli, perjanjian berperan penting sebagai dasar pengalihan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta melibatkan proses hukum yang kompleks, karena menyangkut hak atas tanah yang diatur secara khusus dalam hukum perdata maupun hukum agraria nasional. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian jual beli tanah berjalan sesuai kesepakatan. Salah satu bentuk permasalahan yang paling sering muncul adalah wanprestasi atau ingkar janji oleh salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Untuk menghindari sengketa atas tanah, diperlukan alat bukti yang sah mengenai kepemilikan. Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat PPAT berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dengan adanya akta

ini, pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, memberikan kepastian hukum bagi pemilik baru.

Wanprestasi dalam jual beli tanah dapat berupa tidak dibayarkannya harga tanah secara penuh, penyerahan tanah yang tidak sesuai, maupun keterlambatan dalam memenuhi isi perjanjian. Salah satu kasus bentuk wanprestasi yang terjadi adalah ketika pembeli telah melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) namun tidak melanjutkan pelunasan sesuai waktu yang diperjanjikan sedangkan sertifikat tanah sudah dibalik nama atas nama pembeli, sehingga secara hukum tanah tersebut adalah sah milik pembeli. Penjual pun akhirnya merasa keberatan karena sertifikat sudah balik nama ke nama pembeli, sedangkan harga tanah yang diterima belum seluruhnya oleh penjual, yaitu baru sekitar lebih kurang sepertiga dari harga yang disepakati. Sebagai tindak lanjut atas wanprestasi tersebut, para pihak kemudian membuat perjanjian pengembalian DP (*Down Payment*) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan. Untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat terhadap perjanjian tersebut, para pihak meminta notaris untuk melakukan *waarmerking*.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUN) menyatakan: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang ditentukan Undang-Undang”. Pasal 15 ayat (1) dan

(2) UUJN mengenai kewenangan Notaris dan kewenangan lainnya bagi Notaris. Kewenangan lainnya bagi Notaris yaitu mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi) dan membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus atau dikenal dengan *waarmerking*.

waarmerking sendiri merupakan suatu tindakan administratif notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN yang menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk membukukan surat di bawah tangan dengan cara mendaftarkan dalam buku khusus atau *waarmerking*. Meskipun demikian, tindakan *waarmerking* ini tidak mengubah status surat tersebut menjadi akta autentik, melainkan tetap berkedudukan sebagai surat di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian tertentu. *waarmerking* merupakan tindakan pencatatan terhadap surat di bawah tangan yang dilakukan oleh notaris, di mana notaris mencatat keberadaan surat tersebut ke dalam buku repertorium dan membubuhkan tanda bahwa surat tersebut telah diterima dan dicatat meskipun tidak menjadikan surat tersebut sebagai akta otentik.

Terdapat tiga jenis alat bukti tulisan dalam hukum acara perdata, yaitu akta autentik, akta di bawah tangan, dan surat biasa. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan: “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu

tempat di mana akta atau perjanjian dibuat”. Sebuah akta dikatakan autentik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan memiliki kekuatan yang lebih terbatas.

Menurut hukum positif Indonesia, khususnya berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata mengatur mengenai akta di bawah tangan, yakni: “setiap tulisan atau dokumen yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum dan ditandatangani oleh para pihak sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum. Akta di bawah tangan mencakup surat, daftar, catatan rumah tangga, maupun tulisan-tulisan lain yang ditandatangani secara pribadi oleh pihak-pihak yang berkepentingan”. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta autentik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, karena akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sedangkan akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian apabila tanda tangan di dalamnya tidak disangkal oleh pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, bahwa hukum acara perdata di Indonesia menegaskan tetap mengakui keberlakuan akta di bawah tangan sebagai alat bukti, namun derajat kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik.

Hal ini menimbulkan potensi permasalahan hukum apabila terjadi sengketa, terutama dalam perjanjian pengembalian uang muka atau DP (*Down Payment*) secara di bawah tangan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali sehingga membuat salah satu pihak dalam perjanjian untuk berbuat tidak sesuai isi perjanjian atau disebut wanprestasi. Praktik peralihan hak atas tanah seperti jual beli tidak selalu berlangsung secara sederhana dan lancar. Terdapat berbagai tahapan serta prosedur hukum yang harus diperhatikan oleh para pihak, salah satunya adalah saat dilakukan pembayaran secara bertahap yang diawali dengan pembayaran DP (*Down Payment*).

Salah satu kasus terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk, yang mengangkat sengketa terkait perjanjian jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, dimana pembeli sudah membayar dengan DP (*Down Payment*) dan karena perjanjian jual beli sudah terjadi, kemudian sertifikat dibalik nama atas nama pembeli. Sisa pembayaran harus dilunasi dalam waktu 3 (tiga) bulan dalam perjanjian tersebut. Seiring perjalanan waktu, ternyata pembeli belum juga melunasi sisa pembayaran yang sudah diperjanjikan. Akibat dari wanprestasi tersebut, penjual dan pembeli menyatakan bahwa perjanjian jual beli tidak dapat dilanjutkan dan meminta agar proses balik nama sertifikat yang telah dilakukan dibatalkan dengan cara sertifikat tersebut balik nama lagi ke nama penjual.

Sebagai respons terhadap sengketa jual beli tersebut, para pihak kemudian sepakat untuk membuat perjanjian pengembalian uang muka. Isi dalam perjanjian tersebut adalah: 1) tiga sertifikat yang sudah atas nama pembeli dikembalikan menjadi atas nama penjual (secara formal harus dilakukan melalui proses jual beli), 2) Si pembeli menyerahkan tujuh sertifikat atas bidang tanah miliknya kepada si penjual (dimaksudkan sebagai jaminan pengembalian tiga sertifikat atas nama penjual. Dan tujuh sertifikat ini akan dikembalikan setelah tiga sertifikat dalam perkara ini sudah kembali atas nama penjual, 3) DP (*Down Pyment*) yang sudah diberikan kepada penjual sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pembeli setelah tiga bidang tanah (maupun sebagian) laku terjual atau setelah penjual mengembalikan DP (*Down Payment*) harga tanah tanpa harus menunggu tanah terjual, 4) selama DP belum dikembalikan, maka 3 sertifikat dititipkan di kantor notaris (tergugat). Perjanjian pengembalian uang muka tersebut diwaarmeking oleh notaris, yaitu Notaris/PPAT yang sama saat melakukan perjanjian jual beli sebelumnya.

Permasalahan hukum muncul ketika si penjual justru berubah sikap setelah sertifikat tersebut sudah kembali atas nama penjual, tetapi tidak mau mengembalikan DP (*Down Payment*) kepada pembeli dan menggugat Notaris (sebagai tergugat) serta pembeli (tergugat II) ke Pengadilan dengan menyatakan bahwa notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menahan sertifikat (sertifikat tersebut sudah balik nama ke

nama penjual kembali), sehingga secara hukum sertifikat tersebut sudah sah atas nama penjual. Namun di sisi lain, si penjual belum mengembalikan DP (*Down Payment*) seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian pengembalian DP (*Down Payment*) sebelumnya. Dasar hukum yang menjadi penahanan itu adalah isi surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri, dimana notaris sebagai penengah. Penitipan ini bertujuan untuk menjamin pelaksanaan pengembalian DP (*Down Payment*), di mana sertifikat tidak akan diserahkan kembali kepada penjual sebelum penjual mengembalikan uang muka kepada pembeli sesuai dengan isi perjanjian.

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah tidak hanya menyangkut aspek keperdataan, tetapi juga berkaitan dengan fungsi notaris/PPAT, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, serta upaya penyelesaian sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih dalam bagaimana hukum mengatur dan memberikan perlindungan terhadap para pihak dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Untuk memutuskan apakah terjadinya wanprestasi merupakan syarat batal, atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim.⁵

Selain itu hal tergambar dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mojokerto melalui Putusan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk yang mana terjadi sengketa antara pembeli dan penjual terkait pengembalian DP dan penahanan sertifikat tanah yang telah dibalik nama

⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, Cet.7, hlm. 66

namun belum diserahkan. Dalam perkara tersebut, notaris berperan sebagai pihak yang menerima dokumen sekaligus melakukan *waarmerking* terhadap surat perjanjian yang menjadi objek sengketa. Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan penting bagaimana surat di bawah tangan (perjanjian pengembalian *down payment*) menjadi dasar penahanan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang merupakan akta autentik, dimana sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimuat dalam pasal 1870 KUH Perdata, yang artinya tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya oleh pihak yang mengajukan. Penulis tertarik untuk menelaah persoalan yang diberi judul **“GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAS PENAHANAN SERTIFIKAT BERDASARKAN PERJANJIAN PENGEMBALIAN UANG MUKA (*DOWN PAYMENT*) YANG DIWAARMERKING (STUDI PUTUSAN NOMOR 47/Pdt.G/2020/PN Mjk).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum surat perjanjian pengembalian uang muka (*down payment*) yang diwarmerking menjadi dasar penahanan sertifikat hak milik berdasarkan putusan nomor: 47/Pdt.G/2020/PN Mjk?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris atas penahanan sertifikat hak milik

berdasarkan perjanjian pengembalian uang muka (*down payment*) yang diwaarmerking berdasarkan putusan nomor: 47/Pdt.G/2020/PN.Mjk?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum surat perjanjian pengembalian uang muka (*down payment*) yang diwarmerking menjadi dasar penahanan sertifikat hak milik berdasarkan putusan nomor: 47/Pdt.G/2020/PN.Mjk.
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim terhadap gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris atas penahanan sertifikat hak milik berdasarkan perjanjian pengembalian uang muka (*down payment*) yang diwaarmerking berdasarkan putusan nomor: 47/Pdt.G/2020/PN.Mjk.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan tulisan ini dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perikatan dan hukum kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai kekuatan hukum surat perjanjian di bawah tangan sebagai dasar penahanan akta autentik yang dititipkan kepada notaris serta dapat mengetahui bahwa surat perjanjian di bawah

tangan memang tidak menyulap surat menjadi akta otentik, namun tetap memiliki nilai pembuktian tertentu.

- b. Bagi notaris, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian, khususnya dalam transaksi jual beli tanah.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian yang akan dibahas adalah **“GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAS PENAHANAN SERTIFIKAT BERDASARKAN PERJANJIAN PENGEMBALIAN UANG MUKA (*DOWN PAYMENT*) YANG *DIwaarmerking* (STUDI PUTUSAN NOMOR 47/Pdt.G/2020/PN Mjk).”** Berdasarkan penelusuran peneliti mengenai keaslian penelitian yang dilakukan, sepanjang ini belum ditemukan karya ilmiah yang judulnya sama dengan judul yang diangkat oleh peneliti. Namun, terdapat kesamaan terkait penelitian ini dengan dengan penelitian sebelumnya antara lain sebagai berikut:

1. Tamara Anggreini, 2025, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penitipan Sertifikat Tanah yang Menimbulkan Sengketa*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas. Fokus tesis ini adalah: 1) Bagaimanakah pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa, 2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait

penitipan sertifikat kepada notaris dalam Putusan Nomor: 143 K/Pid/2015 dan Putusan Nomor: 1138 K/PID/2017.

Kesimpulan penelitian ini adalah: 1) Pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa yaitu tindakan penitipan sertifikat hak atas tanah pada Notaris dilakukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak. Notaris menerima penitipan hanya dalam kedudukannya sebagai penerima titipan sehingga yang didasari atas perjanjian penitipan antara Notaris dengan pemilik sertifikat. 2) Kemudian terhadap pertanggungjawaban notaris adalah tanggungjawab secara perdata, tanggung jawab secara pidana dan tanggungjawab secara administratif. Pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa terkait penitipan sertifikat tanah kepada notaris dalam Putusan Nomor:143 K/Pid/2015 dan Putusan Nomor: 1138 K/PID/2017 terdiri dari pertimbangan yuridis berupa dakwaan Jaksa Penuntut Umum, keterangan terdakwa, keterangan saksi, barang bukti dan pasal-pasal peraturan hukum pidana serta pertimbangan non yuridis.

Perbedaan penelitian ini dengan tesis Tamara Anggerini yaitu: Pada tesis Tamara Anggreini membahas pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa dan bagaimana pertimbangan hakim, sedangkan pada tesis ini membahas gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris yang menahan sertifikat penghadap atas dasar perjanjian yaitu perjanjian

pengembalian DP di bawah tangan yang perjanjian tersebut dilakukan oleh para penghadap sendiri dan notaris sebagai pihak penengah. objek kajian pada tesis ini adalah perjanjian pengembalian uang muka dan gugatan PMH terhadap notaris yang menahan sertifikat, padahal dasar penahanan adalah isi perjanjian yang di*waarmerking*.

2. Anastasya Riris Edelia, 2021, Analisis Yuridis Gugatan Terhadap Notaris yang Diduga Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT), Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Fokus tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya yaitu: 1) Bagaimana kewenangan notaris terhadap penahanan sertipikat dalam rangka pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli, 2) Dampak penahanan sertipikat hak atas tanah sebagai perbuatan melawan hukum Notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.

Kesimpulan penelitian ini adalah: 1) dalam rangka pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli, Notaris memiliki kewenangan untuk menyimpan dokumen yang berupa alas hak milik penghadap yang akan diurus haknya tersebut dan perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam kasus ini sudah sesuai dengan wewenangnya, 2) Penahanan dokumen alas hak atas tanah yang dilakukan oleh Notaris

dalam putusan ini bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena Notaris justru melakukan perbuatan yang didasarkan kepada perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan sesuai ketentuan Pasal 16 ayat 1a UUJN. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), sudah tepat karena gugatan Penggugat tidak memiliki landasan hukum yang kuat dan notaris tidak harus memberikan ganti rugi terhadap pihak manapun akibat perbuatan penahanan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Penggugat.

Perbedaan penelitian ini dengan tesis Anastasya Riris Edelia yaitu: Pada tesis Anastasya Riris Edelia membahas tentang kewenangan notaris terhadap penahanan sertipikat dalam rangka pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli, dan dampak penahanan sertipikat hak atas tanah sebagai perbuatan melawan hukum, sedangkan pada tesis ini berfokus pada notaris yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum karena menahan sertifikat hak milik penghadap, atas dasar perjanjian pengembalian DP yang mana perjanjian tersebut dilakukan oleh para penghadap sendiri dan notaris sebagai pihak penengah.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa latin yang berarti perenungan, yang pada giliriannya berasal dari kata *thea* dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang realistik. Dari kata dasar *thea* ini pula datang kata modern *theater* yang berarti pertunjukan atau tontonan. Dalam banyak literatur, beberapa ahli menggunakan kata ini untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.⁶

Menurut Neuman, teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Ia adalah cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja. Bagi sarantakos, teori adalah set/kumpulan/koleksi gabungan proporsisi yang secara logis terkait satusama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurutnya teori dibangun dan dikembangkan melalui research dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.⁷

Teori pada dasarnya memiliki dua komponen, yaitu konsep-konsep dan prinsip-prinsip. Konsep adalah gambaran simbolis benda-benda

⁶ H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum: Mengingat, Mengumpulkan an Membuka Kembali*, Bandung, Refika Aditma, 2019, hlm. 21

⁷ *Ibid*, hlm.22

yang tampak atau nyata, misalnya pohon, kursi, meja, komputer, jarak, dan lain-lain. sementara itu, prinsip menandakan hubungan antara dua konsep atau lebih. Jadi, teori adalah seperangkat konsep-konsep dan prinsip-prinsip yang saling terkait mengenai gejala-gejala tertentu yang tujuannya untuk menjelaskan atau memprediksi gejala-gejala tersebut.⁸

Bagi semua ahli, teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang disamping mencoba secara maksimal untuk memenuhi kriteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberi kontribusi parsial bagi keseluruhan teori yang lebih umum.⁹ Dalam kaitan dengan penulisan tesis ini, teori yang dimaksud dengan penulisan ini adalah teori hukum. Burggink menjelaskan teori hukum adalah seluruh pernyataan yang saling berkaitan, berkenaan, dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagaimana yang penting dipoitifkan. Menurut Burggink, defenisi diatas memilki makna ganda, yaitu dapat berarti produk, yaitu keseluruhan pernyataan yang saling proses, yaitu kegiatan teoritis tentang hukum atau pada kegiatan penelitian teoritis bidang hukum sendiri.¹⁰ Menurut Khudzaifah Dimiyati, teori hukum pada dasarnya termasuk ke dalam penalaran untu naik sampai kepada penjelasan-penjelasan yang lebih bersifat filsafat. Disamping itu juga mengajar

⁸ Aan Efendi, Freddy Poernomo, IG. NG Indra S. Ranuh, *Teori Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2022, hlm. 91

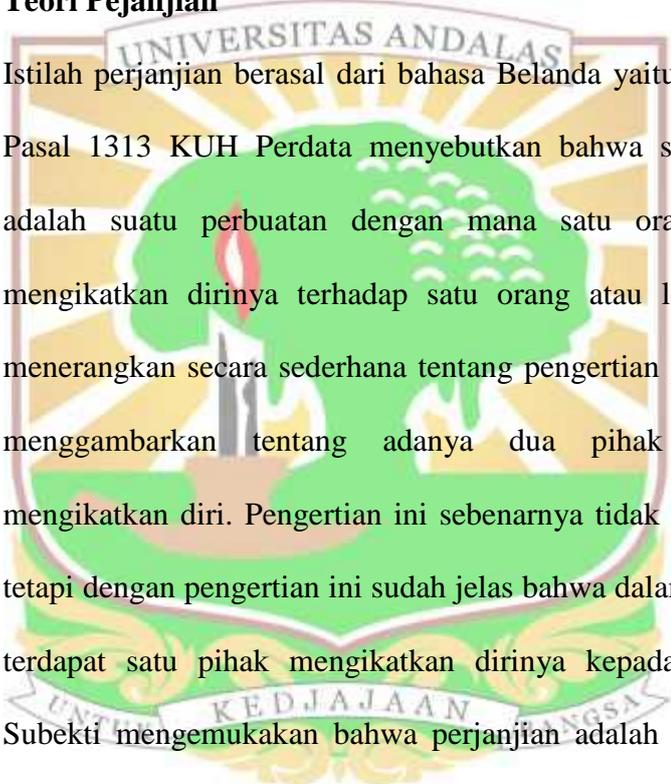
⁹ H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Op.Cit*, hlm. 23

¹⁰ *Ibid*, hlm. 60

terus sampai kepada persoalan-persoalan yang bersifat hakiki dari hukum itu.¹¹

Berdasarkan penjelasan di atas, kerangka teoritis digunakan untuk penelitian yang bertujuan untuk memperoleh penalaran dan penjelasan-penjelasan yang bersifat filsafat terhadap permasalahan sebagai topik hukum melalui teori-teori.

a. Teori Pejanjian



Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.¹² 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 hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk

¹¹ Khudzaifah Dimyati, *Teoridasi Hukum: Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Surakarta Muhammadiyah University Press, 2005, hlm.30

¹² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011, hlm. 63.

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Loc.It.*

menimbulkan akibat hukum.¹⁴ Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁵ Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian". Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.¹⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberti, 1986, hlm. 103.

¹⁵ Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, CV. Mandar maju, 2000, hlm. 5.

¹⁶ Salim ,HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, Cet. 4, hlm. 16.

kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.¹⁷

b. Teori Itikad Baik

Dalam hukum perjanjian, asas itikad baik (*goede trouw* atau *good faith*) merupakan salah satu asas fundamental. Asas ini termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Ketentuan ini menegaskan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat secara formal, tetapi juga harus dijalankan dengan penuh kejujuran, kepatutan, dan tanpa merugikan salah satu pihak.

Menurut Subekti, itikad baik berarti sikap jujur dari para pihak dalam melaksanakan perjanjian, bukan hanya pada saat membuat perjanjian tetapi juga ketika melaksanakannya.¹⁸ Dengan demikian, suatu perjanjian meskipun sah secara hukum, tidak boleh dijalankan dengan cara-cara yang merugikan pihak lain secara tidak wajar.

Lebih lanjut Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa asas itikad baik mengandung makna bahwa para pihak wajib saling percaya dan menghormati hak serta kewajiban masing-masing, sehingga perjanjian tidak boleh digunakan sebagai alat untuk mengelabui atau menindas pihak lain.¹⁹ Dalam konteks perjanjian

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 97-98

¹⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hlm.15

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga (Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan)*, Yogyakarta, Deepublish Digital, 2023, hlm. 25

pengembalian uang muka (DP) yang di-*waarmerking* oleh notaris, asas itikad baik sangat penting. Hal ini karena sengketa seringkali timbul bukan semata-mata dari isi perjanjian, melainkan dari ketidakjujuran salah satu pihak dalam melaksanakan kewajiban, misalnya penjual yang enggan mengembalikan DP meskipun telah disepakati.

c. Teori Kekuatan Pembuktian Akta

Menurut Pasal 1867 KUH Perdata mengatakan, pembuktian dengan tulisan dapat berupa Akta Otentik atau Akta di bawah tangan. Kedua akta tersebut, merupakan alat bukti tertulis, akan tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, yaitu pada kekuatan pembuktiannya. Perbedaan kekuatan pembuktian antara surat bukan akta dengan kekuatan pembuktian akta itu, ditegaskan pula oleh Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa: “berbeda dengan surat biasa, sehelai akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti. Belumlah tentu bahwa akta itu, pada suatu waktu akan dipergunakan sebagai bukti dipersidangan, akan tetapi suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum telah dilakukan, dan akta adalah buktinya”.²⁰ Melihat pengertian dan uraian-uraian tersebut diatas, dapat dipahami betapa pentingnya peranan akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, yang dalam hal ini

²⁰ Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung, CV Mandar Maju, Edisi Revisi, Cetakan Ke-1, 2019, hlm. 62.

adalah Notaris/PPAT dan pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang. Dengan demikian, tugas pokok dari Notaris/PPAT adalah membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum dan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis bagi mereka yang membuatnya. Namun dalam prakteknya para pihak yang telah melakukan perbuatan hukum itu tetap dapat bersengketa mengenai isi dari akta Notaris/PPAT tersebut. Melihat pengertian dan uraian-uraian tersebut diatas, dapat dipahami betapa pentingnya peranan akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Dengan demikian, tugas pokok dari Notaris/PPAT adalah membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum dan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis bagi mereka yang membuatnya. Namun dalam prakteknya para pihak yang telah melakukan perbuatan hukum itu tetap dapat bersengketa mengenai isi dari akta Notaris/PPAT tersebut.

d. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.²¹ Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Paling utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu harus

²¹ H.Chaerudin, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, Cianjur, CFH UNSUR, 1999, hlm. 19

adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum.²²

Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:²³

1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.

2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Menurut pendapat Radbruch, pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang didepan peradilan.

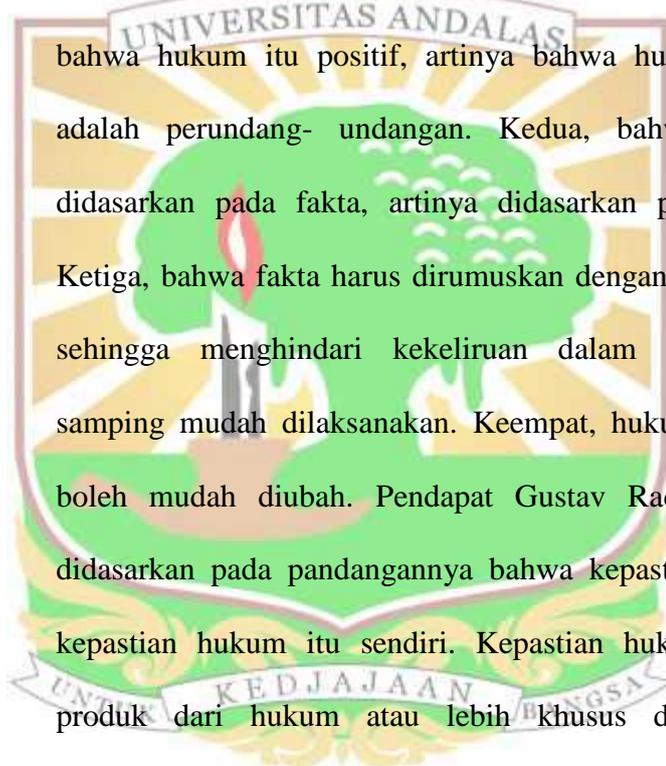
Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas. Aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam

²² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 25

; ²³ Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.25

pergaulan manusia, di mana di dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna. Dalam kedua tugas tersebut tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*).

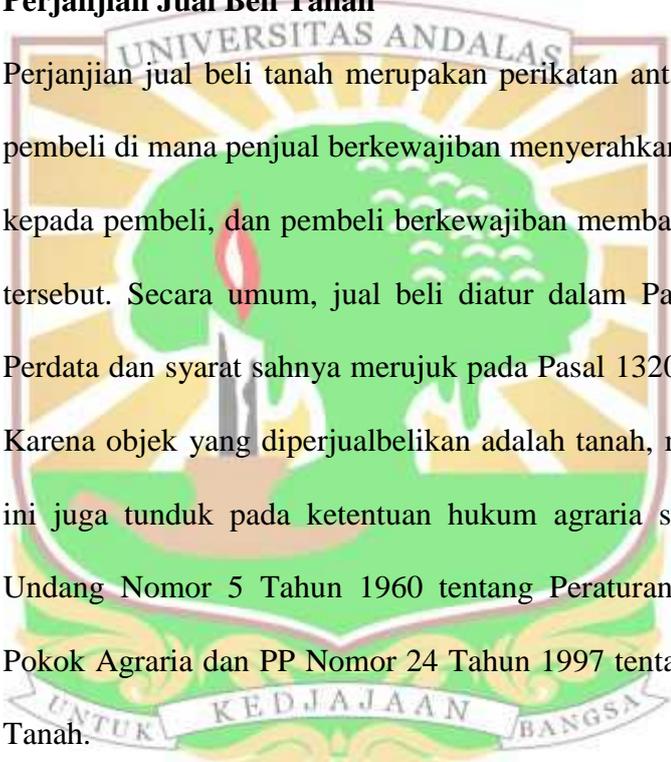
Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum ada kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.



2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari kata lain, yaitu *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Suatu kerangka konseptual, merupakan hal yang dapat menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti.

a. Perjanjian Jual Beli Tanah



Perjanjian jual beli tanah merupakan perikatan antara penjual dan pembeli di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli berkewajiban membayar harga tanah tersebut. Secara umum, jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata dan syarat sahnya merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata. Karena objek yang diperjualbelikan adalah tanah, maka perjanjian ini juga tunduk pada ketentuan hukum agraria seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Pembayaran Uang Muka (*Down Payment*)

Uang muka (DP) merupakan bagian dari pembayaran yang dibayarkan oleh pembeli kepada penjual sebelum pelunasan penuh. DP biasanya dianggap sebagai tanda jadi atau komitmen awal pembeli. Dalam kasus ini, DP telah dibayarkan namun pelunasan tidak dilakukan, sehingga memicu munculnya wanprestasi.

c. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Pasal 1243 KUHPdata menjelaskan bahwa pihak yang melakukan wanprestasi dapat dimintai ganti rugi. Dalam konteks penelitian ini, wanprestasi dilakukan oleh pembeli yang tidak melunasi pembayaran walaupun sertifikat tanah telah dibalik nama atas namanya.

d. Surat Perjanjian Pengembalian Uang Muka (*Down Payment*)

Sebagai bentuk penyelesaian setelah wanprestasi, para pihak kemudian membuat surat perjanjian pengembalian uang muka yang dibuat secara di bawah tangan. Meskipun tidak dibuat dalam bentuk akta otentik, perjanjian di bawah tangan tetap sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata. Surat ini memuat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai pengembalian DP yang telah diterima.

e. *waarmerking* oleh Notaris

waarmerking adalah salah satu kewenangan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. *waarmerking* merupakan tindakan notaris dalam membubuhkan pengesahan terhadap tanda tangan dan tanggal pada dokumen di bawah tangan. Dokumen yang di-*waarmerking* tidak berubah menjadi akta otentik, tetapi memiliki

kekuatan pembuktian tambahan yang berkaitan dengan kebenaran waktu dan tanda tangan dalam perjanjian tersebut.

G. Metode Penelitian

Menurut Bambang Sunggono, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukan hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap objek yang mudah terpegang di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *research*, yang bersal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti mencari kembali.²⁴

Suatu metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisanya agar data-data yang diperoleh lengkap, relevan, akurat dan dapat diandalkan maka penulis menggunakan metode penelitian Yuridis-Normatif.

1. Pendekatan Masalah

Pemecahan masalah terhadap *legal issue* yang diteliti sangat tergantung kepada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan.²⁵

²⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.27

²⁵ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2009, hlm.299

Sesuai dengan tipe penelitian yang digunakan, yaitu Yuridis Normatif.

Maka pendekatan masalah yang dilakukan adalah:

a. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan merupakan suatu hal yang mutlak dalam penelitian Yuridis Normatif karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang merupakan penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana.²⁶ Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan kepada peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, kasus ditelaah untuk dijadikan referensi bagi suatu isu hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan undang-undang

²⁶ Bambang Sunggono, *Op.Cit*, hlm.12

(*statue approach*), pendekatan kasus ini dilakukan dengan melakukan telaah pada Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 47/Pdt.G/2020/PN.MJK yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan kasus (*case approach*) diambil pada penelitian ini yakni penerapan undang-undang pada putusan pengadilan. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁷

Penelitian yang digunakan adalah penelitian analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.²⁸

Penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkannya suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya merupakan penyingkapan fakta penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara objektif tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diselidiki.

Metode penelitian deskriptif digunakan untuk memecahkan atau menjawab permasalahan yang sedang dihadapi pada situasi sekarang.

Penelitian ini dilakukan dengan menempuh langkah-langkah

²⁷ Johny Ibrahim, *Op.Cit*, hlm.294

²⁸ Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta, PT Ghalia Indonesia, 1990, hlm.97-98

pengumpulan data, klasifikasi, pengolahan/analisis data, membuat kesimpulan dan saran.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis. Maksud dari penelitian deskriptif analitis adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis fakta-fakta yang secara sistematis, faktual, dan akurat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian perpustakaan yang dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder.²⁹ Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini dilakukan dalam rangka mengumpulkan data sekunder, mengingat penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, maka sumber data utama adalah data sekunder. Data Sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitian kepustakaan, yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertamanya, melainkan bersumber dari data-data yang suda terdokumen dalam bentuk bahan-bahan hukum. Adapun jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

²⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, ,hlm.30

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas, bahan hukum yang mengikat yang membuat orang taat dan mematuhi, seperti Undang-Undang, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁰ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 47/Pdt.G/2020/PN MJK sebagai sumber utama penelitian. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa hasil penelitian skripsi, tesis atau disertasi, makalah yang disajikan dalam seminar nasional atau internasional, jurnal atau makalah ilmiah yang terakreditasi dan diterbitkan oleh lembaga pendidikan, surat kabar serta literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana Predana Media, 2017, hlm. 181.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang, pada dasarnya mencakup: bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Contohnya ialah abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum, dan seterusnya.³¹

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen, digunakan untuk mengumpulkan dan menelaah berbagai bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah, wanprestasi, dan kewenangan notaris dalam melakukan *waarmerking*, serta dokumen hukum lainnya seperti akta atau surat perjanjian yang telah di-*waarmerking*. Studi dokumen juga mencakup bahan hukum sekunder dan tersier seperti buku teks, jurnal hukum, dan kamus hukum. Studi dokumen ini merupakan teknik utama dalam penelitian hukum normatif untuk menggali norma hukum yang berlaku.³²

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Edisi I, Cetakan Ke-13, Jakarta, 2011, hlm. 33.

³² Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 158.

b. Studi Kasus

Studi Kasus, digunakan untuk mengkaji secara mendalam Putusan Pengadilan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk sebagai objek penelitian. Studi kasus ini bertujuan untuk menganalisis penerapan norma hukum dalam praktik, khususnya terkait akibat hukum dari *waarmerking* surat perjanjian pengembalian uang muka oleh notaris dalam transaksi jual beli tanah yang berujung wanprestasi. Studi kasus dalam penelitian normatif disebut juga pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan terhadap kasus-kasus hukum yang telah diputus oleh pengadilan sebagai bahan analisis.³³

5. Analisis Data

Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian maka dalam menganalisis data tersebut penulis menggunakan metode analisis secara *kualitatif* yaitu menghubungkan masalah permasalahan yang dikemukakan dengan teori yang relevan sehingga data yang tersusun sistematis dalam bentuk kalimat sesuai gambaran dari apa yang telah diteliti, menemukan apa yang penting dan telah dibahas untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, , hlm. 13–14.