

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, bahwa perkembangan dunia Notaris di Indonesia telah mengalami perubahan yang sangat besar dalam kaitan tugasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta dalam lalu lintas hukum perdata. Notaris sebagai officium nobile atau profesi yang terhormat dibidang hukum tentu dibutuhkan penguasaan materi akan bidang hukum perdata yang mumpuni dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan jasa hukum dibidang pembuatan alat bukti. Wewenang notaris dalam membuat akta otentik diatur dalam Pasal 15 ayat (1) undang undang jabatan Notaris Bab III bagian pertama tentang kewenangan Notaris.

Pasal 15 ayat (1) tersebut menegaskan “notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta, memberikan grose, salinan dari kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabatan lain atau orang yang ditetapkan oleh undang undang, mengenai akta otentik sebgaimana dimaksud diatas, di atur dalam pasal 1868 KUHPerdata.

Dalam prakteknya Notaris lebih banyak membuat akta dalam bentuk akta baku yang bentuknya telah ditentukan oleh pemerintah dalam undang undang, yaitu akta otentik pada umumnya, seperti pada akta hibah, akta inbreng, dan

sebagainya. Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pemenuhan alat bukti otentik yang dalam tugasnya membuat segala bentuk perjanjian berdasarkan peraturan yang telah ada, juga membuat perjanjian yang tidak di atur di dalam undang - undang, sebagaimana Perkembangan hukum yang sangat cepat tentu mempengaruhi tugas yang dijalankan oleh Notaris untuk membuat akta-akta dalam rangka mengikuti perkembangan atau perbuatan manusia yang begitu cepat tersebut.

Dasar perbuatan atau tugas Notaris sangat jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), akan tetapi tidak semuanya perbuatan atau tugas Notaris tersebut telah memenuhi tuntutan masyarakat akan pemenuhan kebutuhan jasa di bidang hukum dalam rangka pembuatan akta-akta karena begitu cepatnya perkembangan hukum di masyarakat. dikarenakan tidak semua perjanjian yang akan di buat oleh masyarakat di atur di dalam undang undang, maka Notaris dalam menjalankan tugasnya juga membuat perjanjian tidak bernama dimana perjanjian tidak bernama ini tidak diatur di dalam undang undang, seperti saat ini yang sering terjadi, dimana para pihak akan melakukan jual beli hak atas tanah dengan mana akan melakukan peralihan hak atas tanah, dimana persyaratan persyatan jual beli hak atas tanah tersebut harus terpenuhi ketika akan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjtnya di sebut sebagai PPAT.

Pada prakteknya yang sering terjadi dimasyarakat sekarang ini adalah ketika akan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah namun persyaratan persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak belum dapat terlaksanakan, seperti adanya

tanah yang belum bersertifikat, pembayaran yang belum lunas, pajak pajak yang harus dibayarkan oleh para pihak. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangi. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Dimana perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat sebelum adanya akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, jadi perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian pendahulu dari perjanjian jual beli dikarenakan

syarat syarat yang ditentukan oleh undang undang harus di oenuhi, namun para pihak belumbisa memenuhi persyatan tersebut.

Perjanjian diatur didalam buku ketiga kitab undang undang hukum perdata tentang perikatan, yang mempunyai makna lebih luas dari pada kata perjanjian, dimana kata perjanjian dapat diartikan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatakan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Denganmana definisi perjanjian tersebut telah disempitkan, yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.perjnjian juga dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, mengahpus hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.<sup>1</sup>

Pengikatan jual beli menurut R Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur - unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat yang belum ada karena masih dalam proses, pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono perjanjian pengikatn jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebgai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> R Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan, Cetakan Keenam Bandung*, Putra Abiding, 200, hlm 1

<sup>2</sup> Herlien Budiono, Artikel Pengitan Jual Beli Dalam Kuasa Mutlak” Majala Renvoi, Edisi Tahun 1 No 10 Maret 2004, hlm 57

Pengertian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahulu sebelum dilaksakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bentuk perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu.

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, akan tetapi masyarakat sekarang ini kecenderungan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli ini dihadapan Notaris, agar para pihak mendapat perlindungan hukum dengan mana perjanjian pengikatan jual belini apa bila para pihak atau salah satu pihak melakukan wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli ini dapat dijadikan alat bukti otentik di hadapan pengadilan.

Karena perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian tidak bernama dan tidak di atur oleh undang undang dan kecenderungan sekarang ini masyarakat kerap melakukan perjanjian pengikatan jual beli yang mana bentuknya dan syaratnya tidak di atur oleh undang undang, dengan mana isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian

jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT tersebut dapat di terima sebagai dasar peralihan hak atas tanah dalam hukum pertanahan, dengan melihat kepada kewenangan notaris dalam pasal 15 ayat (2) hruf f UUJN, menyatakan Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan mengangkat judul “**KEDUDUKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERALIHAN HAK ATAS TANAH**”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana kedudukan akta pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap peralihan hak atas tanah?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan rumusan diatas, adapun tujuan penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dalam peraloihan hak atas tanah
2. Untuk menganalisis akibat hukum pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap peralihan hak atas tanah

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

### **1. Manfaat Teoritis**

Memberi masukan pemikiran kepada pengembangan ilmu pengetahuan khususnya, dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bagi pendidikan Magister Kenotariatan mengenai tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum tentang implikasi Pasal 15 ayat (2) huruf f yakni : membuat akta yang

berkaitan dengan pertanahan”. Hasil Penelitian ini dapat menambah literatur, referensi dan bahan-bahan informasi ilmiah mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

## **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan rekomendasi terhadap Institusi Pemerintah dalam hal Implikasi Pasal 15 ayat (2) huruf F, yang mengatur tentang kewenangan Notaris, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam undang undang jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014, Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi masyarakat umum, serta bagi kalangan praktisi dan mahasiswa yang bergerak dan mempunyai minat dalam bidang hukum yang khusus dan beraktifitas dalam bidang dunia profesi kenotariatan. Untuk notaris dan para calon Notaris dapat dijadikan bahan referensi maupun pertimbangan,

Sudah menjadi kenyataan, notaris berperan serta dalam perkembangan hukum di Indoensia. Mereka bukan hanya sebagai orang mempraktikan hukum namun juga melakukan penemuan hukum. Serta bagi penulis sendiri, untuk perkembangan kemajuan pengetahuan, dan sebagai sarana untuk menuangkan sebuah bentuk pemikiran tentang suatu tema dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.

## **E. KEASLIAN PENELITIAN**

Terhadap keaslian penelitian ini ada beberapa penulis yang pernah melakukan penelitian berbeda, seperti yang ditulis oleh:

1. Tesis yang di tulis oleh Shinta Waty Merindra Sari., Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang berjudul “wewenang notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah di Jakarta pusat. Dalam tesis ini dibahas mengenai pelaksanaan kewenangan notaris terhadap pembuatan akta pengikatan jual beli hak milik atas tanah berdasarakan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, perlindungan hukum bagi para pihak terhdap pembuatan akta pengikatan jual beli hak milik atas tanah dan pertanggung jawaban notaris terhadap kekeliruan akta pengikatan jual beli hak milik atas tanah.
2. Tesis yang ditulis oleh Ibnu Abdi Susilo, sarjana hukum, dalam Tesis ini di bahas mengenai perlindungan hukum terhdap jual beli tanah praktek pemberian, rumusan masalahnya adalah :
  - a. Apakah praktek kuasa menjual secara Notaril sudah memberikan perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli.
  - b. Bagaimana peran notaris dalam meberikan penyuluhan hukum terkait dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang di sertai dengan pemeberian kuasa menjual.

## **F. KERANGKA TEORITIS KONSEPTUAL**

### **1. Kerangka Teoritis**

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum disebut juga dengan istilah principle of legal security dan rechtszekerheid. Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara



yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum juga diartikan dengan jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa semuanya akan diperlakukan oleh negara/penguasa berdasarkan pengaturan hukum, yang tidak dengan sewenang wenang.

Adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang tidak akan tahu apa yang akan di perbuat, tidak mengetahui perbuatan benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum.

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat di lihat dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli antara pembeli dan penjual, di karenakan adanya syarat syarat yang belum terpenuhi, seperti pembayaran pajak, pembayaran belum lunas, dan syarat syarat lainnya., dimana harga belum lunas. perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian awal sebelum AJB untuk balik nama dengan status hak milik ke pembeli, karena belum bisa dilakukan AJB yang dijadikan dasar Ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk proses balik nama.

## **b. Teori Kewenangan**

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa, wewenang (bevoegdhe id) dinyatakan dalam konsep hukum publik, berkaitan dengan kekuasaan hukum

tau diartikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtmacht*).<sup>3</sup> Menurut Prajudi Admosudirjo, kewenangan adalah suatu yang disebut dengan kekuasaan formal, yaitu kekuasaan yang bersumber dari undang – undang atau kekuasaan legislative juga bersumber dari kekuasaan eksekutif atau administratif.

Notaris dalam melakukan tugasnya mendapatkan wewenang secara atributif berdasarkan kewenangan yang di muat dalam Pasal 15 UUJN perubahan. Teori kewenangan dipergunakan dalam penelitian ini untuk dapat membahas tentang kewenangan notaris selaku pejabat umum membuat perjanjian pengikatan jual beli ditinjau dari prespektif penemuan hukum sebagai perlindungan hukum dalam jual beli bagi para pihak. Dalam hal ini wewenang diartikan sebagai suatu kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan dan hubungan hukum yang diberikan oleh undang undang.

## **2. Kerangka Konseptual**

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>4</sup> Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang di terjemahkan sebagai suatu usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang kongkrit yang disebut dengan *Operational definition*.<sup>5</sup>

Untuk mempermudah alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variable pada

---

<sup>3</sup> Philipus M. Hadjon, 1997, *Tentang Wewenang*, *Makalah Bulanan Yuridika No 5-6 Tahun XII September* – Desember, Universitas Airlangga , Surabaya, Hal . 1

<sup>4</sup> .Komaruddin Dan Yoke Tjumparnah,2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, Hlm.122

<sup>5</sup> . Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Indonsia*, Universitas Trisakti,Jakarta, Hlm, 15

kerangka pemikiran memiliki fungsi masing masing dalam menciptakan hukum. Kerangka konseptual diharapkan akan memeberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai domain yang diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Dimana teori keonseptual yang dipakai dalam penelitian ini adalah mengenai :

a. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang mendapat amanat dari berbagai tugas dan kewenangan negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan. Keberadaan Notaris terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama dalam Buku Keempat tentang Pembuktian dan Kadaluwarsa, kemudian mengenai alat bukti yang utama dalam hukum perdata adalah bukti tertulis, sedangkan alat bukti yang paling kuat adalah berbentuk akta autentik.<sup>6</sup>

Menurut G.H.S. Lumban Tobing Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan

---

<sup>6</sup> Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral, dan Keadilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, , hlm. 15.

memberikan grosse, salinan, dan kutipannya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>7</sup>

#### b. Teori Kehendak

Suatu perjanjian pada dasarnya tidak mungkin timbul tanpa adanya kehendak dari para pihak. Perjanjian merupakan pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih. Kehendak seseorang baru diketahui oleh orang lain setelah kehendak tersebut dinyatakan. Jadi harus ada pernyataan kehendak, yaitu pernyataan bahwa seorang tersebut menghendaki timbulnya hubungan hukum. Untuk adanya kata sepakat di antara para pihak, tidaklah cukup hanya dengan adanya pernyataan kehendak saja dari salah satu pihak, melainkan pernyataan kehendak tersebut haruslah dimengerti dan disetujui oleh pihak yang lain.

Dalam membuat suatu perjanjian, pada dasarnya KUH Perdata tidak mensyaratkan suatu bentuk pernyataan kehendak tertentu. Hanya saja, untuk beberapa perjanjian tertentu disyaratkan agar kesepakatan (pertemuan kehendak dari para pihak) tersebut, harus dituangkan dalam bentuk tertentu. Begitu juga untuk beberapa perbuatan tertentu, hukum perdata mensyaratkan dalam bentuk tertulis, atau bahkan dalam bentuk suatu akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat terkait/notaris. Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

---

<sup>7</sup> G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm. 31.

2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut memberikan suatu gambaran bahwa: Perjanjian yang timbul mengikat mereka sebagai undang-undang. Untuk timbulnya perjanjian selain harus ada kesesuaian kehendak antara kedua belah pihak, juga harus ada pernyataan dari kedua pihak, yang mengutarakan kehendak mereka. Pernyataan kehendak tersebut, selain ditujukan kepada pihak lain, juga ditujukan kepada akibat hukum yang diharapkan timbul dari tindakannya. Akibat hukum yang muncul berkaitan erat dengan syarat-syarat penawaran pihak yang satu, maka pernyataan kehendak pihak yang lain tersebut harus sesuai dengan penawaran atau pernyataan kehendak pihak lawan.

Pernyataan kehendak dapat dilakukan dengan diam-diam atau dengan cara tegas. Pernyataan kehendak yang dilakukan dengan cara tegas, dapat dilakukan dengan cara tertulis, baik dengan akta bawah tangan atau dengan akta otentik. lisan. memberikan tanda atau isyarat. Oleh karena kesepakatan dicapai melalui pertemuan pernyataan kehendak, maka unsur kehendak dan pernyataan kehendak merupakan unsur-unsur pokok, di samping masih ada unsur lain yang menentukan lahirnya suatu perjanjian.

Jika kehendak dinyatakan dengan benar, maka pernyataannya akan sesuai dengan kehendak. teori kehendak (wilstheorie). Menurut teori kehendak ini, yang menentukan telah terjadinya suatu perjanjian adalah kehendak para

pihak. Perjanjian mengikat, kalau kedua kehendak telah saling bertemu dan perjanjian mengikat atas dasar bahwa kehendak para pihak patut dihormati. Jadi teori kehendak berprinsip bahwa suatu perjanjian yang tidak didasarkan atas suatu kehendak yang benar adalah tidak sah. Teori kehendak ini sebagai dasar pembentukan KUHPerdara.

Konsekuensi dari diberlakukannya teori kehendak adalah kalau orang memberikan suatu pernyataan yang tidak sesuai dengan kehendaknya, maka pernyataan tersebut tidak mengikat dirinya. Perjanjian tidak muncul atas dasar pernyataan yang tidak dikehendaki. Sehingga agar pernyataan mengikat, ia harus didasarkan atas kehendak. Masalah dari teori kehendak tersebut adalah dalam hal : tidak mudah membuktikan adanya suatu kekeliruan, apabila kehendak berbeda atau keliru dengan apa yang dinyatakan. beban pembuktian terletak pada pihak yang menuntut pembatalan perjanjian tersebut, Meskipun demikian, menurut teori kehendak ini, pernyataan kehendak tetaplah harus ada. Untuk adanya sepakat, tetap harus ada pernyataan yang saling bertemu. Selain itu, kehendak dan pernyataan kehendak harus ada hubungannya, hanya saja yang utama adalah kehendaknya. Sehingga apabila terjadi perbedaan antara pernyataan kehendak dan kehendak yang dimaksud, maka yang digunakan untuk menetapkan ada atau tidaknya kata sepakat adalah unsur kehendaknya.

## **G. METODE PENELITIAN**

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu langkah-langkah sistematis.<sup>8</sup> Metodologi dalam penelitian hukum menguraikan

---

<sup>8</sup> Husaini Usaman Dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*: Pt. Bumi Aksara, Jakarta, , Hlm. 42.

tentang cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.<sup>9</sup> Maka metode penelitian yang dipakai adalah :

### **1. Pendekatan Masalah**

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative atau penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian terhadap data skunder dengan focus kegiatan penelitian.<sup>10</sup> Penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>11</sup>

Melihat pembagian beberapa macam pendekatan hukum diatas, maka penulis dalam penelitian menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:

### **2. Pendekatan Perundang-Undangan**

Pendekatan perundang undangan (*statute approach*) adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan peraturan perundang undangan serta peraturan lain yang berhubungan dengan objek penelitian.

### **3. Pendekatan Konseptual**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan terhadap peraturan hukum yang sudah ada dikaji

---

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, , Hlm. 17.

<sup>10</sup> .Soerjono Sokeanto Dan Sri Amudji,2000, *Penelitian Hukum Normative*, Raja Grafindo Persada, Jakar5ta, Hlm 22.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenda Media Grup, Jakarta, , Hlm. 93.

lebih dalam literature literature. Dengan kata lain penelitian ini menekankan pada literature yang ada

#### **4. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sumber penelitian sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup:<sup>12</sup>

- 1) Penelitian terhadap asas-asas hukum
- 2) Penelitian terhadap sistematika hukum
- 3) Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, baik secara vertikal maupun horizontal.
- 4) Penelitian terhadap perbandingan hukum
- 5) Penelitian terhadap sejarah hukum.

Berdasarkan pembagian tersebut, maka penelitian hukum yang penulis susun ini termasuk sebagai penelitian hukum normatif terhadap perbandingan hukum.

#### **5. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan penulis dalam menyusun penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 14.



- 1) Bahan hukum primer adalah sumber data yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.<sup>13</sup> Dalam hal ini undang-undang yang akan digunakan oleh penulis antara lain, yaitu: bahan yang mengikat berupa peraturan perundang undangan seperti undang undang dasar 1945, undang undang nomor 30 tahun 2004 jo undang undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, kitab undang undang hukum perdata.
- 2) Bahan hukum sekunder, adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>14</sup> Data sekunder yang digunakan antara lain hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku, hasil seminar, jurnal ilmiah dan sebagainya.
- 3) Bahan hukum tersier, adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>15</sup> Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus hukum.

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen terhadap peraturan perundang undangan tentang perjanjian jual beli, dan memperoleh data skunder, perlu dilakukan studi dokumentasi yaitu dengan cara mempelajari peraturan peraturan, teori,

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, Hlm. 20

buku buku, hasil penelitian, bulletin bultein dan dokumen dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang dieliti.<sup>16</sup>

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

**a. Penelitian kepustakaan (*library research*)**

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

**b. Wawancara**

Adalah suatu cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan informasi secara lisan dari responden, dengan cara wawancara berhadapan muka secara langsung antara pewawancara dengan responden, dengan tujuan untuk memperoleh dan/atau menjawab permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan, Beberapa orang Notaris sebagai responden subjek penelitian Wawancara ini akan dilangsungkan dengan teknik wawancara

---

<sup>16</sup> Lexy J. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung , Hlm 101

langsung tidak terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan secara acak atau tidak berupa pertanyaan terstruktur hanya berupa pokok-pokok pemikiran mengenai hal yang akan diteliti.

## **7. Teknik Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini yang dilakukan secara kualitatif, berupa mengelola hasil penelitian menjadi suatu laporan, yang bersal dari data data skunder, dengan cara menginterpretasi data dan mendiskusikan bahan hukum berdasarkan pengaturan dan norma hukum, teori teori hukum dengan pokok permasalahan. data-data yang didapatkan di lapangan dengan bantuan literatur-literatur atau bahan-bahan terkait dengan penelitian, kemudian barulah dapat ditarik kesimpulan yang dijabarkan dalam bentuk penulisan deskriptif.

## **8. Teknik Pengolahan Data**

Data yang diperoleh dan diperiksa/diteliti dari penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*) telah diolah dengan cara

### **a. Editing**

*Editing*, merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan oleh para pencari data<sup>17</sup>.*Editing* dilakukan dengan menyusun kembali data yang telah diperoleh dan memilih data yang sesuai dengan keperluan. Hal ini dilakukan agar diperoleh kepastian bahwa data yang dikumpulkan telah lengkap dan cukup.

### **b. Analisis Data**

---

<sup>17</sup>Amirudin dan Zainal Asikin 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 168.

Setelah data-data sekunder diperoleh selanjutnya akan dilakukan analisis data yang telah didapat dengan menggambarkan hasil penelitian tersebut menggunakan kalimat-kalimat agar hasil penelitian tersebut dapat mudah dipahami oleh semua pihak. Dalam penelitian ini data tersebut akan dianalisa dengan menggunakan metode analisis secara kualitatif yaitu uraian terhadap data yang telah terkumpul dengan tidak memasukkan angka-angka namun lebih berdasarkan kepada peraturan Perundang-undangan, pandangan para ahli dan pendapat penulis.

