

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Manusia semakin mengalami banyak perubahan terhadap kebutuhan hidup, baik primer, sekunder, ataupun tersier. Kebutuhan tersebut selalu hidup berdampingan dengan manusia sebagai makhluk sosial. Kebutuhan yang memiliki variasi dan diinginkan oleh setiap manusia merupakan suatu akibat hukum dari pesatnya perkembangan pembangunan ekonomi yang dilakukan oleh negara.¹ Perkembangan ekonomi tersebut memiliki suatu tujuan untuk membentuk suatu masyarakat yang mendapatkan keadilan dan juga kemakmuran serta pembangunan ekonomi tersebut dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip dan juga asas-asas yang terkandung yang terdapat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.² Interaksi manusia tersebut tidak lepas dari kontrak atau perjanjian, karena pada hakikatnya fungsi kontrak adalah untuk melindungi kepentingan manusia dalam rangka mengatur hak dan kewajiban masing masing pihak. Pelaksanaan kontrak pun kemudian berkaitan erat dengan itikad baik dari para pihak dan itikad baik ini lah yang terkadang menjadi sebuah pertanyaan ketika kontrak tersebut dilaksanakan. Kontrak pada hakikatnya terdiri dari beberapa tahapan, yaitu tahap pra kontrak, pelaksanaan kontrak dan pasca kontrak.

¹Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm. 147.

² Dwi Ratna Indri Hapsari, *Hukum dalam Mendorong Dinamika Pembangunan Perekonomian Nasional Ditinjau Dari Prinsip Ekonomi Kerakyatan*, Jurnal Legality, Volume 26, Nomor 2, 2019, hlm. 241.

Dalam tahap pra kontak, terdapat suatu kondisi yang kemudian dapat menghasilkan suatu bentuk masalah ketika dalam hal ini sebelum melakukan perjanjian tersebut dapat disahkan dan juga mengikat untuk setiap pihak, maka dalam hal ini pihak tersebut tetap melakukan perbuatan hukum terlebih dahulu berdasarkan atas kesepakatan dan perundingan para pihak. Misalnya salah satu pihak telah mengeluarkan sejumlah biaya untuk memperbaiki sesuatu atau membuat sesuatu yang akan menjadi bagian dari kontrak yang akan disepakati. Dalam kondisi demikian, pra kontrak dalam beberapa hal menjadi sebuah titik anjak dalam pelaksanaan kontrak, karena pada satu sisi ingkar janji pada janji pra kontrak akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pra kontrak lazim terjadi dalam transaksi jual beli yang belum selesai atau transaksi jual beli yang mana objeknya secara hukum belum sah terjadi peralihan hak atas tanahnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat ditemukan pengertiannya dalam Pasal 22 ayat (3), (4) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan ketentuan tersebut, proses peralihan hak atas tanah tersebut yang kemudian dibentuk dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk selanjutnya disingkat menjadi PPAT.³ PPAT dalam hal ini melakukan perbuatan hukum dalam hal melakukan proses pendaftaran tanah atau hak milik atas rumah susun seperti halnya perbuatan jual beli, perbuatan atau kegiatan tukar menukar, hibah, melakukan inbreng, melakukan pembagian

³Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 3.

hak bersama, kemudian melakukan pemberian hak tanggungan, dan juga berkaitan dengan pemberian kuasa dalam membebankan hak tanggungan itu sendiri.

Oleh karena pembangunan yang pesat tersebut, berdampak pada perilaku manusia yang konsumtif untuk meningkatkan, *mengupgrade*, ataupun mendapatkan barang-barang yang diinginkan. Dalam memenuhi semua tuntutan tersebut umumnya setiap manusia melakukan berbagai cara. Hal ini sejalan dengan semakin berkembangnya kegiatan pembangunan disertai perkembangan transaksi jual beli yang semakin pesat, maka manusia dalam hal ini yang diartikan sebagai konsumen otomatis semakin membutuhkan uang untuk memenuhi segala kebutuhannya dan untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut umumnya manusia melakukannya.⁴

Kegiatan jual beli yang bervariasi di masyarakat memberikan suatu konsekuensi yuridis bahwa dalam pelaksanaannya perlu diatur sebuah norma agar dalam melakukan perjanjian tersebut sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku. Hal tersebut yang kemudian harus menjadi perhatian pembentuk Undang-Undang dalam menciptakan hukum. Perjanjian jual beli yang melibatkan banyak pihak di dalamnya dan juga objek-objek yang vital dapat menjadi suatu sumber permasalahan hukum di masyarakat.⁵ Para pihak dalam suatu perjanjian jual beli dalam hal ini berusaha untuk menciptakan suatu keadaan dimana kedudukan para pihak menjadi seimbang dan juga sama rata.

⁴Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis dan Jaminan Fidusia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), hlm. 73.

⁵Iswi Hariyani, *Restrukturisasi Perusahaan dalam Perspektif Hukum Bisnis Pada Berbagai Jenis Badan Usaha*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2017), hlm. 337.

Namun, pada pelaksanaan kegiatan transaksi jual beli tersebut terdapat pihak-pihak yang berusaha menghalakan segala cara untuk mendapatkan posisi terbaik agar mendapatkan keuntungan yang lebih besar, meskipun dalam hal ini memberikan suatu kerugian bagi pihak lainnya. Hal tersebut yang kemudian harus diantisipasi, diberikan perlindungan hukum, dan juga bagi pihak yang melakukan perbuatan merugikan tersebut wajib untuk bertanggungjawab.⁶

PPJB dalam hal ini merupakan suatu bentuk output hasil dari pemberian Notaris dalam melaksanakan kewajibannya sebagai pejabat pembuat akta tanah. Hal tersebut sebagaimana diketahui bahwa salah satu kewenangan yang dimiliki oleh Notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping adanya suatu kewenangan lainnya telah ditentukan oleh Undang-Undang.⁷ Pada hakikatnya PPJB akta autentik memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris dalam hal ini memiliki suatu bentuk kewajiban yang digunakan untuk turut memastikan mengenai apa yang kemudian dimasukkan ke dalam suatu akta Notaris yang telah dimengerti dan juga sesuai dari kehendak para pihak yang bersengketa. PPJB tersebut yang kemudian sering kali menimbulkan permasalahan khususnya terkait dengan pembuktian di persidangan.⁸

Kegiatan jual beli yang bervariasi di masyarakat memberikan suatu konsekuensi yuridis bahwa dalam pelaksanaannya perlu diatur sebuah norma

⁶Rozikin Daman, *Hukum Tata Negara*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1993.

⁷John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987.

⁸Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 69.

agar dalam melakukan perjanjian tersebut sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku. Hal tersebut yang kemudian harus menjadi perhatian pembentuk Undang-Undang dalam menciptakan hukum. Perjanjian jual beli yang melibatkan banyak pihak di dalamnya dan juga objek-objek yang vital dapat menjadi suatu sumber permasalahan hukum di masyarakat. Bahwa dalam hal ini setiap pihak dalam suatu perjanjian jual beli memiliki kewajiban untuk selalu berusaha dalam menciptakan suatu bentuk kondisi dimana kedudukan dari setiap pihak adalah sama dan seimbang. Namun, pada pelaksanaan kegiatan transaksi jual beli tersebut terdapat pihak-pihak yang berusaha menghalalkan segala cara untuk mendapatkan posisi terbaik agar mendapatkan keuntungan yang lebih besar, meskipun dalam hal ini memberikan suatu kerugian bagi pihak lainnya. Hal tersebut yang kemudian harus diantisipasi, diberikan perlindungan hukum, dan juga bagi pihak yang melakukan perbuatan merugikan tersebut wajib untuk bertanggungjawab.⁹

Proses balik nama sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 melibatkan pembuatan dan penandatanganan AJB di hadapan PPAT, pendaftaran AJB ke kantor pertanahan, verifikasi dan pengukuran oleh kantor pertanahan, pembayaran biaya pendaftaran, dan akhirnya penerbitan sertifikat baru atas nama pemilik baru.¹⁰ Proses ini memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah dan diakui oleh hukum. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan

⁹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 63.

¹⁰Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 314.

Pemerintahan Daerah (UU HKPD) tidak secara langsung mengatur tentang peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Namun, hal tersebut didukung dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2587 K/PDT/2014 menjelaskan bahwa PPJB tidak cukup untuk mengalihkan hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah hanya beralih setelah AJB dilakukan oleh PPAT dan dicatatkan di kantor pertanahan. Serta didukung dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1220 K/Pdt/2015 menjelaskan bahwa meskipun PPJB sudah dilunasi dan semua syarat sudah dipenuhi, hak milik atas tanah belum beralih sampai AJB dilakukan dan didaftarkan secara resmi.¹¹ Dalam konteks hukum Indonesia, meskipun PPJB telah dilunasi dan semua kewajiban telah dipenuhi, peralihan hak milik atas tanah secara resmi hanya terjadi pada saat AJB dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. Yurisprudensi mendukung pandangan ini, menegaskan bahwa PPJB hanya mengikat secara kontraktual dan tidak mengalihkan hak milik secara hukum.

Bahwa berdasarkan hal di tersebut, muncul persoalan hukum bagaimana dengan keabsahan jual beli dengan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di persidangan Pengadilan, apakah dapat dibenarkan sebagai jual beli yang sah menurut hukum, dan bagaimana daya ikat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris tersebut, serta pertanggungjawaban pihak penjual tanah apabila objek yang diperjanjikan ternyata tidak bisa dibaliknama ke nama pihak pembeli, dikarenakan

¹¹Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas", Jurnal Akta, Vol.4 No.4 (2017), hlm 633.

objeknya masuk ke dalam rencana jalan Pemerintah Kota Surabaya dan yang mana sertifikat tersebut yang dilakukan oleh pihak penjual, sebagaimana contoh kasus di mana terdapat peristiwa perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Nona QAN sebagai penjual dengan Tuan TP sebagai pembeli objek sebidang dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Kelurahan Bringin, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 262 Kelurahan Bringin, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 21 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. HSG, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Kota Surabaya. Bahwa atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Tuan TP selaku pihak pembeli sudah melakukan pembayaran harga objek tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Nona QAN selaku penjual, namun pihak Pembeli merasa dirugikan karena atas objek tersebut tidak dapat dibaliknama ke atas nama pembeli, bahkan objek tersebut masuk dalam rencana jalan Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK: 621/7016/436.7.4/2023 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya, Tanggal 27 Oktober 2023.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis dalam hal ini memiliki suatu ketertarikan dalam hal melakukan penelitian mengenai bentuk upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli atas suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual dalam suatu bentuk PPJB yang dilakukan secara lunas. Atas hal tersebut maka dalam hal ini Penulis menggunakan sebuah judul: “Upaya Hukum Pihak Pembeli Atas Objek Yang

Tidak Dapat Beralih Dari Pihak Penjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Secara Lunas”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang atas isu permasalahan hukum dalam latar belakang atas, adapun dalam hal ini dapat ditentukan rumusan masalahnya yang digunakan oleh Penulis adalah sebagai berikut:

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas dapat mengalihkan hak kepemilikan atas tanah?
2. Apa upaya hukum bagi pembeli untuk beroleh kepemilikan atas objek tanah yang dibelinya karena terkena rencana kota jalan Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah atas isu permasalahan hukum di atas, adapun dalam hal ini dapat ditentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh Penulis adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Akademis

Tujuan akademis dari penelitian ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

1.3.2 Tujuan Praktis

1. Untuk menganalisis tentang pengalihan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan perjanjian PPJB secara lunas.

2. Untuk menganalisis upaya hukum bagi pembeli untuk beroleh kepemilikan atas objek tanah yang dibelinya tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian atas isu permasalahan hukum di atas, adapun dalam hal ini dapat ditentukan manfaat penelitian yang hendak diharapkan oleh Penulis adalah sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Memberikan suatu kajian dan analisis mengenai pengalihan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan perjanjian PPJB secara lunas.
- b. Memberikan suatu kajian dan analisis mengenai upaya hukum bagi pembeli untuk beroleh kepemilikan atas objek tanah yang dibelinya tersebut.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Memberikan referensi terkait pengembangan keilmuan hukum, praktik yang berguna bagi pemerintah dan masyarakat mengenai pengalihan hak kepemilikan atas tanah berdasarkan PPJB secara Lunas.
- b. Memberikan masukan bagi masyarakat, khususnya bagi pembeli objek tanah dalam hal menempuh upaya hukum untuk memperoleh kepemilikan atas objek tanah yang telah dibelinya.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Pertanggungjawaban

Hukum dibentuk untuk memastikan suatu kewajiban yang dilaksanakan secara benar dan juga akurat terhadap haknya dengan sesuai yang mana tujuannya adalah untuk menciptakan suatu keadilan.¹² Subyek hukum yang melakukan pelanggaran terhadap hukum maka dalam hal ini ia harus bertanggungjawab untuk memulihkan keadaan dan juga untuk mengembalikan apa yang kemudian menjadi hak orang lain tersebut.¹³ Oleh karenanya dapat dikatakan bahwa hak seseorang dalam hal ini hakikatnya senantiasa terkait dengan proses atas kewajiban yang dimiliki oleh orang lain. Tanggungjawab hukum sebagaimana dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai suatu bentuk kewajiban yang ditujukan untuk melakukan penanggungan atas sesuatu yang kemudian dikemudian hari dapat dituntut, kemudian dipersalahkan, atau kemudian dapat diperkarakan, tentunya berbeda dengan konsep tanggungjawab yang ada di dalam hukum. Ketentuan dan penjelasan mengenai pertanggungjawaban dalam KBBI dalam hal ini akan memiliki arti yang berbeda dengan konsep tanggungjawab dalam konteks hukum. Tanggungjawab hukum disini dapat digambarkan dengan pendapat yang disampaikan oleh Hans Kelsen yang menjelaskan bahwa seseorang dapat dikatakan secara hukum bertanggungjawab atas suatu perbuatan yang telah dilakukannya dan umumnya dapat dikenakan sanksi.

¹²Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 97.

¹³Satjipto Rahardjo, *Ilmu Huku*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 55.

Bentuk pertanggungjawaban sebagai suatu konsekuensi yang kemudian harus ditanggung adalah suatu pengenaan sanksi. Pertanggungjawaban hukum tersebut kemudian dibedakan menjadi 2 (dua) kategori, yaitu:¹⁴

a) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan

Pertanggungjawaban ini mensyaratkan adanya suatu perbuatan yang kemudian dilakukan oleh seorang individu dengan sengaja atau direncanakan untuk menimbulkan suatu efek atau suatu kerugian tertentu.

b) Pertanggungjawaban mutlak

Pertanggungjawaban ini mensyaratkan adanya suatu perbuatan yang mana menurut suatu legislator dapat membawa suatu efek atau dampak yang memberikan kerugian sehingga dapat terlihat adanya suatu hubungan secara eksternal antara suatu perbuatan dengan suatu akibat dari perbuatan tersebut. Hal tersebut berarti bahwa dalam hal ini tidak perlu melihat kepada suatu keadaan mental pelaku dengan akibat atas perbuatannya tersebut dikarenakan tindakan seorang individu tersebut yang tidak disengaja dan diperkirakan atau tidak direncanakan sebelumnya.

Pertanggungjawaban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen dalam hal ini dapat dibagi lagi menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:¹⁵

a) Pertanggungjawaban individual

¹⁴Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Konstitusi Pers, 2009), hlm. 56.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 58.

Pengenaan sanksi dalam hal ini hanya turut diberikan kepada pelaku kejahatan atau *delinquent* itu sendiri yang mana mengartikan bahwa seorang individu yang turut melakukan suatu perbuatan tersebut turut bertanggungjawab sendiri atas suatu sanksi terhadap suatu pelanggaran atau suatu kerugian yang ditimbulkannya. Pengenaan sanksi kepada suatu individu memiliki suatu hubungan hukum dengan *delinquent* termasuk sebagai suatu pertanggungjawaban individu dengan adanya suatu karakter pertanggungjawaban absolut.

b) Pertanggungjawaban Kolektif

Pengenaan sanksi dalam hal ini diberikan kepada setiap individu yang berada dalam suatu komunitas hukum dengan seorang individu yang turut melakukan suatu perbuatan jahat atau suatu perbuatan yang sifatnya merugikan dengan begitu seorang individu dalam hal ini dapat bertanggungjawab atas suatu perbuatan yang kemudian dilakukan oleh suatu individu lain selama berada dalam suatu koridor hubungan hukum tertentu dengan adanya suatu pelaku perbuatan. Bahwa pertanggungjawaban kolektif disini merupakan termasuk pertanggungjawaban yang sifatnya adalah absolut.

Konsep tanggungjawab hukum dan juga konsep kewajiban hukum menurut Hans Kelsen keduanya adalah tidak identic. Kewajiban hukum tersebut timbul dari adanya suatu peraturan yang

dibentuk untuk mengatur sehingga memberikan suatu kewajiban kepada setiap subyek hukum untuk turut menjalankan suatu peraturan hukum, apabila tidak dilaksanakan maka ia akan menimbulkan suatu sanksi atas suatu pelanggaran yang kemudian dilakukan.¹⁶ Secara spesifik, pertanggungjawaban hukum dalam aspek hukum telematika akan turut mengikuti teori hukum tradisional dan juga teori pertanggungjawaban seperti yang dipaparkan oleh Hans Kelsen. Edmon Makarim kemudian menjelaskan dengan mengadopsi ketentuan KUHPer mengenai tanggungjawab hukum dalam beberapa prinsip yang kemudian harus diemban oleh pelaku usaha yang mana kegiatannya dalam hal ini memberikan layanan elektronik, yaitu:¹⁷

a) Tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan

Dalam prinsip ini suatu unsur kesalahan yang kemudian akan menjadi suatu penentu untuk seseorang atau pelaku usaha dapat dimintakan atas pertanggungjawabannya. Prinsip ini yang kemudian sering dijumpai dalam beberapa pasal yang terdapat dalam pasal KUHPer, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pasal 1365 KUHPer yang menjelaskan mengenai konsep perbuatan melawan hukum yang mana harus mensyaratkan 4 (empat) unsur utama apabila ingin meminta suatu pertanggungjawaban

¹⁶Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, (Bandung: Nusa Media, 2008), hlm. 136.

¹⁷Edmon Makarim, *Pengantar Hukum Telematika: Suatu Kompilasi Kajian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 368-377.

2) Pasal 1366 KUHPer yang berbicara mengenai tanggungjawab yang kemudian dibebankan tidak hanya terhadap kerugian yang kemudian timbul atas perbuatan tersebut, namun untuk kerugian yang kemudian timbul akibat adanya kelalaian atau kecurangan hati-hatian yang dilakukan oleh pelaku

3) Pasal 1367 KUHPer yang berisi mengenai subyek pelaku kesalahan yang dikenal dengan 2 (dua) asas, yaitu *Vicarious liability* dan *Corporate liability*

b) Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab

Prinsip ini menekankan pada suatu proses pembuktian terbalik yang mana diartikan akan dianggap menjadi pihak yang bertanggungjawab hingga dalam hal ini dapat dibuktikan olehnya bahwa tidak ada kesalahan yang kemudian dilakukannya

c) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab

Prinsip ini dikenal dalam suatu transaksi yang hidup di lingkungan yang sangat terbatas dan secara *common sense* pembatasan tersebut kemudian dapat dibenarkan.

d) Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip ini memberikan penekanan bahwa suatu tindakan yang kemudian didasari oleh perilaku berbahaya yang merugikan maka dalam hal ini dapat dihukum tanpa perlu melihat adanya unsur kesengajaan atau suatu unsur kelalaian sebagai suatu faktor yang menjadi penentu. Namun, terdapat suatu pengecualian yang

kemudian dapat memebaskan pelaku usaha dari suatu tanggungjawab, yaitu faktor *force majeure*.

e) Prinsip tanggungjawab dengan pembatasan

Merupakan prinsip yang umum digunakan oleh pelaku usaha untuk tujuan memberikan suatu batasan atas beban tanggungjawab yang kemudian wajib ditanggung oleh mereka. Prinsip ini umumnya dikenal penerapannya dalam suatu klausula eksonerasi yang dibuat dalam suatu perjanjian.

1.5.2 Pengertian Perjanjian (*Verbintenissen*) dan Kontrak (*Contract*)

Dalam KUHPer, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini tercantum dalam Pasal 1313 KUHPer. Perjanjian merupakan salah satu bentuk dari perikatan yang timbul karena persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat. Untuk sahnya suatu perjanjian menurut KUHPer, terdapat empat unsur yang harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu: Kesepakatan para pihak, Kecakapan untuk membuat perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.¹⁸

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, seorang ahli hukum yang berpengaruh dalam bidang hukum perdata di Indonesia, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana pihak yang satu berjanji atau dianggap berjanji untuk

¹⁸R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1.

melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut. Dalam pandangan Prodjodikoro, perjanjian merupakan suatu bentuk perhubungan hukum yang didasarkan pada adanya kesepakatan antara dua pihak yang memiliki kaitan dengan harta benda. Kesepakatan tersebut menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban yang mengikat pihak-pihak yang terlibat. Salah satu karakteristik penting dari perjanjian menurut Prodjodikoro adalah adanya janji atau kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak, dan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut. Pandangan ini mencerminkan prinsip-prinsip hukum perdata yang mengatur hubungan antara individu-individu dalam konteks kepemilikan dan pemanfaatan harta benda. Perjanjian menjadi alat yang penting dalam menjalankan kegiatan ekonomi dan sosial, karena melalui perjanjian, individu atau badan hukum dapat mengatur hak dan kewajiban mereka secara bersama-sama sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.¹⁹

Sedangkan Menurut Subekti, seorang ahli hukum yang juga memiliki kontribusi besar dalam bidang hukum perdata di Indonesia, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi ini menekankan aspek kesepakatan dan ikatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam pandangan Subekti,

¹⁹Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Dasar Hukum Perjanjian Dalam Hukum Kontrak Indonesia*, Jakarta: ELIPS, 1998, hlm. 4.

perjanjian merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Kesepakatan ini menyebabkan timbulnya kewajiban atau hak yang mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.²⁰ Dengan kata lain, perjanjian menciptakan suatu hubungan hukum yang mengikat antara para pihak berdasarkan kesepakatan mereka. Pandangan ini mencerminkan prinsip-prinsip hukum perdata yang mengatur hubungan antara individu-individu dan badan hukum dalam konteks transaksi dan kesepakatan. Perjanjian menjadi instrumen yang penting dalam menjalankan kegiatan ekonomi, sosial, dan bisnis, karena melalui perjanjian, para pihak dapat mengatur hak dan kewajiban mereka secara bersama-sama sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.²¹

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut maka dapat disimpulkan perjanjian merupakan suatu bentuk komitmen para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang disepakati oleh masing-masing pihak. Beberapa asas penting dalam perjanjian menurut KUHPer antara lain:

- a. Asas kebebasan berkontrak: para pihak bebas untuk membuat perjanjian apapun selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1338 KUHPer).

²⁰Loc.cit. Subekti.

²¹Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm 267-278.

- b. Asas pacta sunt servanda: perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPer).
- c. Asas konsensualisme: perjanjian dianggap sah apabila telah tercapai kata sepakat, tidak memerlukan formalitas tertentu kecuali diatur lain oleh Undang-Undang.

Pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan kewajiban para pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati. Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi sesuai dengan ketentuan dalam KUHPer (Pasal 1239-1241 KUHPer). Akibat hukum dari perjanjian mencakup hak dan kewajiban yang timbul bagi para pihak. Jika terjadi wanprestasi (cedera janji), pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk pemenuhan prestasi atau ganti rugi melalui jalur peradilan (Pasal 1243 KUHPer)

Perikatan merupakan terjemahan dari bahasa belanda yakni *verbinten*, yang awalnya dari '*verbinden*' dengan arti mengikat setelahnya disebut perikatan. Perikatan adalah sebuah hubungan hukum yang dilakukan seorang atau lebih dimana ada pihak yang mendapatkan prestasi dan dilain pihak wajib melaksanakan prestasi.²² Prestasi merupakan sesuatu yang diperjanjikan yang wajib dilaksanakan oleh para pihak. Kemudian, di atur di dalam muatan

²² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1986, hlm. 6.

Pasal 1233 KUHPerdata menjelaskan arti dari perikatan dapat terjadi sebab adanya perjanjian maupun persetujuan dan dapat terjadi karena Undang-Undang.

Kemudian, antara perjanjian dan perikatan tersebut memiliki suatu bentuk perbedaan. Perjanjian dalam hal ini, merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan bersama antara para pihak yang memiliki kebebasan untuk mengatur hak dan kewajiban mereka sendiri. Sedangkan dalam hal ini perikatan merupakan hubungan hukum yang timbul secara langsung karena Undang-Undang, peristiwa hukum, atau kehendak Undang-Undang. Perikatan tidak selalu membutuhkan kesepakatan atau persetujuan secara langsung antara pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian dalam hal ini bersifat kontraktual, artinya terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang memuat hak dan kewajiban yang saling mengikat. Perjanjian mengikat karena adanya kehendak bersama untuk membuat kesepakatan tertentu. Sedangkan perikatan dalam hal ini bersifat non-kontraktual atau dapat juga kontraktual tergantung pada jenisnya. Perikatan terjadi karena adanya peristiwa hukum atau kehendak Undang-Undang, seperti perikatan karena Undang-Undang (perikatan *ex lege*) atau perikatan karena perbuatan hukum (perikatan quasi kontrak).

Perjanjian dan perikatan adalah dua konsep yang berbeda dalam hukum. Perjanjian terjadi karena kesepakatan bersama antara para pihak yang saling mengikatkan diri, sementara perikatan terjadi karena adanya peristiwa hukum atau kehendak Undang-Undang yang mengatur hubungan hukum antara para pihak.

1.5.3 Pengertian Perjanjian Pra Kontrak

Pra kontraktual atau pra-kontraktual merujuk pada fase atau tahap sebelum terjadinya kontrak atau perjanjian antara dua pihak. Dalam konteks hukum perdata, prakontraktual mencakup berbagai kegiatan dan proses yang dilakukan sebelum terbentuknya suatu kontrak atau perjanjian, seperti negosiasi, penawaran, persiapan dokumen, dan sebagainya.²³ Pra kontraktual sering kali dimulai dengan negosiasi antara pihak-pihak yang berkepentingan. Negosiasi ini mencakup pembicaraan dan perundingan mengenai syarat-syarat, harga, waktu, dan ketentuan lainnya yang akan diatur dalam kontrak atau perjanjian. Pada tahap prakontraktual, salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat membuat penawaran yang berisi proposal atau tawaran mengenai syarat-syarat kontrak. Penawaran ini bisa berupa penawaran harga, penawaran jumlah barang atau jasa, dan lain sebagainya. Tahap prakontraktual sangat penting karena di sinilah para pihak memiliki kesempatan untuk memahami dengan jelas syarat-syarat kontrak, menegosiasikan ketentuan yang

²³Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum perdata*, (Medan: USU, 2004), hlm. 36.

menguntungkan, dan memastikan bahwa kesepakatan yang akan dibuat memenuhi kebutuhan dan harapan mereka. Prakontraktual juga membantu mengurangi risiko kesalahpahaman dan konflik di kemudian hari dengan mengklarifikasi hak dan kewajiban masing-masing pihak sejak awal.

Perjanjian pra kontrak atau pre-contract agreement adalah kesepakatan yang dibuat oleh para pihak sebelum memasuki kontrak yang sebenarnya. Tujuan dari perjanjian ini adalah untuk mengatur persyaratan dan kondisi awal yang akan menjadi dasar bagi kontrak utama yang akan ditandatangani di masa mendatang. Perjanjian ini bisa berbentuk Letter of Intent (LOI), Memorandum of Understanding (MOU), atau Heads of Agreement (HOA). Perjanjian pra kontrak berfungsi sebagai panduan dan penegasan niat kedua belah pihak untuk bekerja sama dan merumuskan ketentuan awal sebelum kontrak utama dibuat. Isi dari perjanjian pra kontrak biasanya mencakup deskripsi proyek atau kerja sama yang direncanakan, tugas dan tanggung jawab masing-masing pihak, jadwal atau timeline, serta ketentuan yang harus dipenuhi sebelum kontrak utama disepakati.

Berkaitan dengan keterikatan hukum, bahwa perjanjian pra kontrak disini bergantung pada bagaimana perjanjian pra kontrak tersebut dirumuskan, bisa jadi memiliki kekuatan hukum yang mengikat atau hanya sebagai dokumen pendahuluan tanpa kewajiban hukum yang kuat. Hal ini perlu dijelaskan secara tegas dalam

perjanjian. Adapun manfaat dari penggunaan perjanjian prakontrak adalah sebagai berikut:

- a. Membantu memastikan bahwa kedua belah pihak memiliki pemahaman yang sama tentang proyek atau kerja sama yang akan dilakukan.
- b. Mengurangi risiko kesalahpahaman atau perselisihan di kemudian hari dengan mendefinisikan ketentuan awal secara jelas.
- c. Memungkinkan para pihak untuk memulai persiapan atau pekerjaan awal yang diperlukan sebelum kontrak utama ditandatangani.

Dalam kehidupan sehari-hari, sesungguhnya banyak contoh dari janji-janji prakontrak yang dapat ditemui. Contoh paling lazim adalah panjer atau pembayaran di muka untuk suatu kegiatan jual beli atau sewa-menyewa maupun bentuk transaksi lainnya dimana salah satu pihak berjanji akan melakukan suatu perbuatan hukum untuk kepentingan pihak lain nantinya dan pihak yang dijanjikan membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi. Kontrak atau perjanjian di antara mereka akan terbentuk ketika objek yang dijanjikan sebelumnya sudah ada dan para pihak sepakat untuk membentuk kontrak tersebut. Lazimnya dalam suatu transaksi jual beli tanah, para pihak umumnya menyepakati suatu kontrak di kemudian hari. Janji prakontrak, baik tertulis maupun secara lisan, merupakan patokan bagi para pihak

dalam mengupayakan hal-hal yang diperlukan agar kontrak dapat terbentuk.

Suatu janji prakontrak memberi dorongan kepada pihak yang dijanjikan untuk melakukan suatu tindakan pendahuluan (*preliminary action*) agar kontrak yang dikehendaki dapat terwujud. Tindakan pendahuluan pada dasarnya dapat dimaknai sebagai langkah-langkah awal yang dilakukan, baik oleh pihak penjanji (penawar) maupun pihak yang dijanjikan (penerima tawaran) untuk memperlancar realisasi kontrak atau kesepakatan yang mereka harapkan di awal dilakukannya negosiasi. Tindakan pendahuluan dapat dimaknai sebagai representasi dari keseriusan para pihak untuk mewujudkan kontrak yang mereka harapkan.²⁴

Pelaksanaan pra kontrak dalam adalah tahapan penting dalam transaksi properti yang melibatkan pengembang dan pembeli. PPJB merupakan perjanjian yang mengikat untuk menjual dan membeli suatu unit properti dalam suatu proyek pembangunan. Berikut adalah langkah-langkah umum dalam pelaksanaan pra kontrak dalam PPJB:²⁵

1. Penandatanganan Naskah Pemesanan

Langkah awal dalam pelaksanaan pra kontrak adalah penandatanganan naskah pemesanan. Pembeli dan pengembang menandatangani naskah ini sebagai kesepakatan awal untuk

²⁴M. Natsir, *Aspek Hukum Janji Prakontrak*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm 45

²⁵ Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-kasus Pertanahan*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003.

pembelian unit properti tertentu dalam proyek yang sedang dibangun.

2. Pembayaran Uang Muka (Booking Fee)

Setelah penandatanganan naskah pemesanan, pembeli biasanya diwajibkan untuk membayar uang muka atau booking fee sebagai tanda keseriusan dalam melakukan transaksi. Besarannya bervariasi tergantung pada kebijakan pengembang.

3. Pemeriksaan Dokumen

4. Pembeli memiliki hak untuk memeriksa dokumen-dokumen terkait dengan properti yang akan dibelinya, seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan), sertifikat, dan dokumen legalitas lainnya. Ini penting untuk memastikan bahwa properti yang akan dibeli memiliki status dan dokumen yang sah

5. Penandatanganan PPJB

Setelah pemeriksaan dokumen selesai dan pembayaran uang muka dilakukan, langkah selanjutnya adalah penandatanganan PPJB. PPJB merupakan perjanjian yang mengikat antara pengembang dan pembeli mengenai pembelian unit properti tersebut.

6. Pembayaran Tahap Selanjutnya

Setelah PPJB ditandatangani, pembeli biasanya harus melakukan pembayaran tahap-tahap selanjutnya sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam PPJB, seperti pembayaran angsuran atau pelunasan harga jual.

7. Proses Pembangunan Properti

Selama proses pembangunan properti berlangsung, pembeli memiliki hak untuk memantau perkembangan proyek dan mendapatkan informasi terkait.

8. Penyelesaian Pembayaran dan Serah Terima

Setelah pembayaran selesai dan properti telah siap untuk diserahkan, dilakukan proses serah terima yang mencakup penandatanganan akta jual beli (AJB) dan penyerahan fisik properti kepada pembeli.

Pentingnya Pelaksanaan Pra Kontrak dalam PPJB dikarenakan Pelaksanaan pra kontrak dalam PPJB sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi properti dilakukan dengan lancar, sesuai dengan aturan hukum, dan memenuhi kebutuhan dan hak-hak pembeli.²⁶ Ini juga membantu mengurangi risiko konflik di masa depan antara pengembang dan pembeli.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Guna menghindari adanya persamaan dan/atau kesamaan yang terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, penulis akan menyebutkan penelitian yang pernah diteliti sebelumnya. Adapun peneliti-peneliti tersebut meneliti sebagai berikut:

²⁶Fully Handayani Ridwan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Banten: Makalah Kuliah Magang Bersama Pengurus Wilayah Banten, 2023.

1. Penelitian yang dilakukan oleh I Gusti Agung T.S.D., dalam Tesisnya pada tahun 2016, dengan judul: “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah yang Belum Bersertipikat Sebagai Objek Transaksi”. Penelitian ini pada hakikatnya menjelaskan mengenai wawasan penting mengenai status hukum dan validitas perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah yang belum bersertifikat. Meskipun tanah yang menjadi objek transaksi belum bersertifikat, PPJB tetap memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya. PPJB ini dianggap sebagai bentuk perjanjian di bawah tangan yang dapat ditingkatkan statusnya menjadi akta otentik jika memenuhi syarat tertentu. Permasalahan yang sering timbul adalah ketidakmampuan atau kelalaian penjual dalam mengurus sertifikat tanah yang dapat merugikan pembeli. Solusi yang diusulkan termasuk memasukkan klausul penalti atau ganti rugi dalam PPJB, serta melibatkan pihak ketiga (Notaris atau PPAT) untuk mengawasi proses pengurusan sertifikat. Perlindungan hukum bagi pembeli dapat diperkuat dengan adanya ketentuan-ketentuan yang jelas dalam PPJB, serta pengawasan yang baik terhadap pelaksanaan kewajiban penjual untuk mengurus sertifikat tanah. Hasil penelitian ini memberikan kontribusi penting bagi pemahaman tentang status hukum dan validitas PPJB tanah yang belum bersertifikat, serta memberikan rekomendasi praktis bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi semacam ini.
2. Penelitian yang dilakukan oleh N. Dewi Ratnasari, dalam Tesisnya pada tahun 2021, dengan judul: “*Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris*”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Pembelian Rumah yang Masih Dalam Agunan Bank BTN di Bangkalan)”. Penelitian ini berfokus pada transaksi jual beli rumah yang masih dalam agunan Bank Tabungan Negara (BTN), di mana PPJB dibuat untuk mengatur hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebelum hak milik atas rumah tersebut dialihkan sepenuhnya. PPJB sering digunakan dalam praktik karena proses pelunasan kredit dan pelepasan hak tanggungan dari bank memerlukan waktu. PPJB yang dibuat di hadapan Notaris mencantumkan hak dan kewajiban para pihak dengan jelas, termasuk prosedur penyelesaian jika terjadi sengketa. Dalam kasus rumah yang masih dalam agunan, PPJB dapat mengatur kewajiban penjual untuk melunasi hutang kepada bank dan mengurus pelepasan hak tanggungan sebelum proses jual beli final dilakukan. Salah satu permasalahan yang sering timbul adalah kelambatan penjual dalam melunasi kredit bank yang mengakibatkan keterlambatan dalam pengalihan hak milik kepada pembeli. Potensi risiko bagi pembeli jika penjual gagal melunasi hutang dan bank memutuskan untuk melelang rumah tersebut. Hal tersebut menyebabkan pentingnya peran Notaris dan penyusunan PPJB yang komprehensif untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli properti yang kompleks.

Berdasarkan dari penelitian-penelitian yang terdahulu di atas, dijelaskan mengenai persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini. Kemudian yang menjadi perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam hal ini berkaitan dengan PPJB yang mana objeknya dalam hal ini belum ada

sertifikat berdasarkan konsep dari hukum perjanjian dan juga berdasarkan akibat hukumnya ketika pihak dari penjual melakukan suatu perbuatan hukum pembatalan perjanjian dari PPJB tersebut dan juga berkaitan dengan bagaimana mekanisme dan bentuk perlindungan hukum atas setiap pemenuhan mengenai hak-hak yang dimiliki oleh setiap pihak dalam melakukan suatu perbuatan wanprestasi dalam suatu PPJB dalam konteks jual beli rumah yang masih menjadi suatu agunan pada salah satu bank yang dalam penelitian ini adalah Bank BTN di Bangkalan. Sedangkan pada penelitian ini menitikberatkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas sebagai dasar mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, dan upaya hukum bagi pembeli untuk beroleh kepemilikan atas objek tanah yang dibelinya. Selain itu juga terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu terkait rumusan masalah yang diangkat oleh penelitian terdahulu serta hasil penelitian yang berbeda. Dengan demikian penelitian ini tidak sama dengan penelitian-penelitian lainnya.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Penelitian yang kemudian digunakan oleh penulis dalam menyusun ini adalah jenis tipe penelitian yuridis normatif yang berusaha untuk menjelaskan dan menguraikan mengenai proses penelaahan terhadap bahan hukum sekunder. Penelitian yuridis

normatif²⁷ menjadi suatu konsep bagi penulis untuk melakukan pengkajian terhadap upaya hukum yang dilakukan pihak pembeli atas objek yang kemudian tidak beralih dari pihak penjual dalam hal perjanjian jual beli.

1.7.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute-Approach*), yaitu pendekatan yang melakukan penelaahan kepada seluruh peraturan perundang-undangan.²⁸ yang berkaitan dengan pengkajian terhadap upaya hukum yang dilakukan pihak pembeli atas objek yang kemudian tidak beralih dari pihak penjual dalam hal perjanjian jual beli. Serta Pendekatan konseptual, yaitu pendekatan yang beranjak dari pemahaman terhadap doktrin yang berkembang untuk menjadi pijakan dalam membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu yang dihadapi, khususnya berkaitan dengan terhadap upaya hukum yang dilakukan pihak pembeli atas objek yang kemudian tidak beralih dari pihak penjual dalam hal perjanjian jual beli. Serta menggunakan *Case Approach* atau pendekatan kasus khususnya terhadap permasalahan hukum yang berkaitan dengan upaya hukum yang dilakukan pihak pembeli atas objek yang kemudian tidak beralih dari pihak penjual dalam hal perjanjian jual beli.

1.7.3 Bahan Hukum

²⁷Sukismo B., *Karakter Penelitian Hukum Normatif dan Sosiologis*, (Yogyakarta: PUSKUMBANGSI LEPPA UGM, tanpa tahun), hlm. 8.

²⁸*Ibid.*, hlm. 96

Adapun jenis data yang digunakan adalah data sekunder dengan jenis bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berkaitan dengan bahan hukum utama yang dijadikan sebagai tolak ukur untuk melakukan analisis.²⁹

Bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya pendukung untuk memberikan penjelasan lebih mendalam terkait dengan bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan adalah kumpulan buku, jurnal, dan/atau lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

²⁹Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 47.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan suatu petunjuk dan juga penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang kemudian telah diuraikan. Adapun bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus dan juga setiap informasi yang diakses melalui internet.

1.7.4 Pengumpulan Dan Pengelolaan Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian ini, adapun cara pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis adalah sebagai berikut: Studi kepustakaan yang merupakan melakukan suatu bentuk penelusuran hukum dan juga penulis akan melakukan pencaharian mengenai bahan hukum yang siap akan digunakan baik itu meliputi bahan hukum primer, sekunder ataupun tersier. Studi kepustakaan disini merupakan ciri khas dari penelitian normative yang mana penelusuran tersebut dapat dilakukan baik melalui mencari di perpustakaan ataupun melalui studi literatur secara online (internet). Penelitian ini dilakukan pengelolaan melalui tahap-tahap berikut; melakukan pencarian dan juga klasifikasi fakta-fakta hukum yang relevan, kemudian penulis akan melakukan klafisikasi dari fakta tersebut yang merupakan masalah hukum terdapat apa saja, kemudian setelah itu akan dilakukan analisis hukum baik secara analisis dengan metode interdisipliner ataupun multidisipliner, penulis kemudian juga akan menarik Kesimpulan dan akan memberikan saran yang membangun di akhir penelitian.

1.7.5 Analisis Bahan Hukum

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini maka akan menentukan sifat analisis dari penelitian yang dilakukan. Tujuan dari penelitian hukum ini adalah untuk melakukan pengujian kualitas suatu norma hukum. Dalam melakukan analisis bahan-bahan hukum yang telah penulis dapatkan maka bahan hukum tersebut akan penulis jabarkan menggunakan deskriptif analisis yang mana akan menjelaskan dan mendeskripsikan mengenai hasil penelitian yang akan menjabarkan secara runtut mengenai mekanisme dan ketentuannya. Penelitian ini akan menjelaskan dan menjabarkan mengenai pengkajian terhadap upaya hukum yang dilakukan pihak pembeli atas objek yang kemudian tidak beralih dari pihak penjual dalam hal perjanjian jual beli

1.8 Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan dan disusun secara sistematis. Adapun sistematik penulisan penelitian disusun sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Permasalahan

1.2 Rumusan Masalah

1.3 Tujuan Penelitian

1.4 Manfaat Penelitian

1.5 Orisinalitas Penelitian

1.6 Tinjauan Pustaka

1.7 Metode Penelitian

1.8 Sistematika Penulisan

Bab II : Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas

2.1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 11
Tanggal 21 Juni 2017

2.2 Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Atas Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas

Bab III : Upaya Hukum Pembeli Untuk Beroleh Kepemilikan Atas Objek
Yang Dibelinya

3.1 Kendala Yang Dialami Pembeli Perjanjian Pengikatan Jual
Beli (PPJB) Lunas

3.2 Upaya Non Litigasi

3.3 Gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya

Bab IV : Penutup

4.1 Kesimpulan

4.2 Saran