

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup manusia karena memiliki banyak fungsi di berbagai aspek meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, maupun politik. Karena itu permasalahan mengenai tanah merupakan tanggung jawab nasional sebagaimana yang tertera dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup>

Manusia pada hakikatnya merupakan makhluk sosial yang akan selalu berinteraksi dengan sesamanya. Dari interaksi tersebut tentu akan membawa perkembangan manusia menuju jumlah yang semakin banyak. Dapat dikatakan bahwa hubungan antar individu tersebut menjadi suatu kebutuhan dasar. Dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat, tentu akan membutuhkan semakin banyak tanah sebagai tempat berlangsungnya kehidupan. Namun sayangnya perkembangan jumlah penduduk tersebut tidak dibarengi dengan jumlah ketersediaan tanah. Maka dari itu peran pemerintah sangatlah penting dalam hal pengaturan regulasi tanah agar tidak terjadi konflik/ sengketa hak atas tanah. Salah satu cara perolehan tanah yang paling sering ditemui adalah melalui jual beli. Dalam pelaksanaannya, perikatan jual beli tanah dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan, dan dapat pula dibuat suatu perjanjian di hadapan PPAT/ Notaris. Namun, realita yang sering ditemui dalam masyarakat yakni seringkali terdapat persyaratan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, maka dari itu penandatanganan belum dapat dilakukan terhadap akta jual beli tersebut. Keadaan yang demikian tentunya dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli tersebut,

---

<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

dimana pihak penjual harus menunda terlebih dahulu penjualan tanahnya demi terpenuhinya persyaratan tersebut. Hal yang sama juga berlaku bagi si pembeli. Maka, untuk mengatasi permasalahan tersebut, dan demi kelancaran tertib administrasi pertanahan kemudian ditemukanlah inovasi hukum yakni dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak dalam bertransaksi.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang hadir untuk menjembatani kepentingan- kepentingan tertentu dari para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>2</sup> Yahya Harahap berpendapat bahwa Perjanjian mengandung arti suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>3</sup> Sedangkan menurut R.Wirjono Prodjodikoro, suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>4</sup>

Pada umumnya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, dan bebas untuk menentukan bentuk maupun syarat-syaratnya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>5</sup> Dimana di dalam pasal tersebut mengandung Asas Kebebasan Berkontrak, yakni setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian baik dengan siapa, bentuknya, maupun isi perjanjian itu sendiri, dan perjanjian tersebut mengikat mereka (para pihak) yang membuatnya

---

<sup>2</sup> Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Segi- Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Alumni, 1986), hlm. 6.

<sup>4</sup> Ratna Gunawati, “*Syarat Sahnya Perjanjian*,” *Jurnal Pelangi Ilmu* Vol. V No. 1, 2012, hal. 3.

<sup>5</sup> *Op. Cit.* Pasal 1338.

seperti halnya undang-undang. Disamping setiap orang boleh membuat perjanjian apa saja, pada umumnya juga diperbolehkan mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam KUHPerdota.<sup>6</sup> Sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut tidak melanggar ketentuan di dalam Undang-Undang.<sup>7</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan contoh suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang terus berkembang dalam masyarakat. Dalam webinarnya, Dr. Widhi Handoko menyampaikan pengertian PPJB yaitu “*Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atau dibawah tangan atas suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*”.<sup>8</sup> PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya digunakan oleh pembeli dan penjual property (termasuk tanah) sebagai jaminan pengikatan awal dimana transaksinya belum selesai atau tidak dibayarkan secara tunai. PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yakni perjanjian yang timbul hanya dengan kata sepakat tetapi belum mengakibatkan peralihan hak. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji para pihak untuk melakukan jual beli apabila persyaratan yang dibuat dan disetujui itu telah terpenuhi. Peralihan hak baru akan terjadi ketika telah dibuatnya Perjanjian Jual Beli yang merupakan perjanjian kebendaan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi oleh karena buku III dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka maka para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalamnya. Oleh sebab itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian tanpa nama karena tidak ditemukan mengenai pengaturannya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>6</sup> Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 22.

<sup>7</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 46.

<sup>8</sup> Widhi Handoko, Webinar: “*Kajian Hukum Dalam Pelaksanaan PPJB & Kuasa Jual Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah*,” Ikatan Notaris Indonesia : 12 September 2020, hal. 2.

Perdata. Namun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta tersebut dibuat oleh Notaris seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian. Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris tersebut tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sebagaimana dijelaskan pula pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”<sup>9</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris merupakan kesepakatan oleh para pembuatnya berdasarkan Pasal 1320 j.o Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan maksud oleh para pihak untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam proses jual beli. Peranan Notaris dalam pembuatan suatu akta tidaklah berpihak, melainkan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dalam hal pembuatan PPJB, Notaris berperan membantu para pihak dalam merumuskan hal- hal yang disepakati untuk diperjanjikan yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta perjanjian.

Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang menyetujuinya. Sehingga apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap hal- hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi yang mengakibatkan batalnya suatu perikatan. Pembatalan suatu perjanjian dapat dikarenakan oleh kondisi- kondisi tertentu, baik dibatalkan oleh salah satu pihak, atau kesepakatan diantara para pihak, dan dapat pula dibatalkan atas perintah pengadilan.

---

<sup>9</sup> *Op. Cit.* Pasal 1868.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah merupakan salah satu perjanjian yang berpotensi memunculkan konflik. Baik konflik yang ditimbulkan oleh para pihak itu sendiri maupun disebabkan oleh kesalahan Notaris. Oleh karena tidak adanya pengaturan khusus mengenai PPJB di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian tanpa nama ini dapat menimbulkan kebingungan di antara masyarakat. Berdasarkan uraian yang telah penulis kemukakan di atas maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas maka penulis mengajukan rumusan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kesesuaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat antara Sudarni (Pihak Pertama atau Penjual) dengan Yudiyanti Noer Aini Hadi (Pihak Kedua atau Pembeli) dengan pengaturan di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi diantara para pihak terhadap PPJB tersebut?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a.) Untuk mengetahui kesesuaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat antara Sudarni (Pihak Pertama atau Penjual) dengan Yudiyanti Noer Aini Hadi (Pihak Kedua atau Pembeli) dengan pengaturan di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

b.) Untuk mengetahui penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi diantara para pihak terhadap PPJB tersebut

## 2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah penulis sampaikan di atas, maka manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

### a.) Manfaat Teoritis

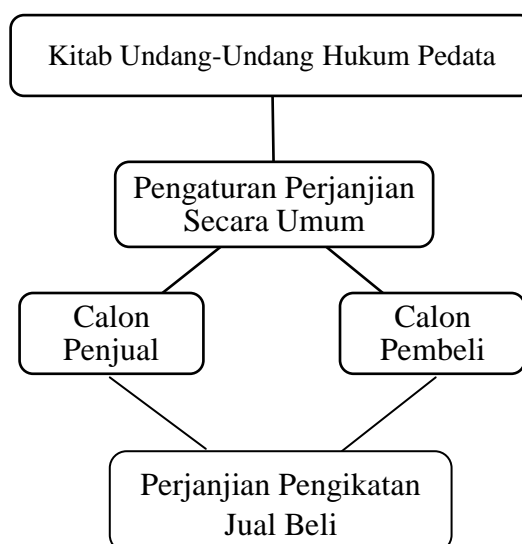
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur, memberikan kontribusi atau manfaat teoritis kepada masyarakat mengenai ilmu hukum khususnya di bidang hukum perjanjian terutama mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

### b.) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan informatif, menjadi dasar acuan data, memberikan sumbangan pemikiran bagi penelitian yang lebih mendalam terkait permasalahan yang sama.

## D. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah suatu yang menjelaskan secara garis besar logika bagaimana sebuah alur penelitian.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Seiring perkembangan zaman, kebutuhan makhluk hidup termasuk manusia untuk berkembang biak semakin meningkat. Perkembangan ini mengakibatkan semakin berkurangnya lahan atau tempat untuk melangsungkan kehidupan. Manusia merupakan makhluk yang hidup secara berkelompok dan saling membutuhkan. Dalam suatu wilayah tatanan pemerintah, suatu kelompok akan dipimpin oleh seorang yang mampu membuat kebijakan bagi wilayah tersebut agar kehidupan berlangsung secara aman dan damai. Salah satunya adalah membuat aturan mengenai tanah/ lahan bagi masyarakat agar tidak saling berebut dan menimbulkan kekacauan. Dalam hal ini pemerintah Indonesia mengatur mengenai tanah/ lahan dengan menggunakan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disebut juga Undang- Undang Pokok Agraria. Sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat”.

Salah satu cara perolehan tanah yang lazim dilakukan adalah melalui jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjian.<sup>10</sup> Seiring dengan perkembangan zaman, berkembang pula hukum yang berlaku. Dibuktikan dengan hadirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang sering disebut dengan PPJB yang merupakan salah satu inovasi hukum dari peristiwa perikatan.

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>11</sup> Ketentuan hukum perjanjian yang digunakan di Indonesia adalah ketentuan- ketentuan yang bersumber dari Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Menurut Pasal 1233 KUHPerdata,

---

<sup>10</sup> *Op. Cit.* Pasal 1457.

<sup>11</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermesa, 2010), hlm. 1.

disebutkan bahwa perikatan lahir dari perjanjian dan undang-undang, sehingga perjanjian dan undang-undang tersebut merupakan sumber perikatan.<sup>12</sup> PPJB merupakan contoh perikatan yang lahir dari adanya perjanjian/ kesepakatan para pihak yang membuatnya. PPJB tanah merupakan perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila terdapat hal-hal yang belum dapat dipenuhi, biasanya menyangkut belum lengkapnya persyaratan mengenai sertipikat tanah sebagai tanda bukti yang sah mengenai hak tersebut, pembayaran harga yang telah disepakati, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran bea pajak bagi penjual dan pembeli.<sup>13</sup> Secara singkat akta PPJB tanah berfungsi untuk memberi perlindungan dan menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang telah sepakat untuk melakukan proses jual beli tanah sehingga nantinya akta PPJB dapat dijadikan alat bukti apabila terjadi wanprestasi dimasa mendatang. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.<sup>14</sup>

Menurut Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul dan berkembang di dalam masyarakat sebagai konsekuensi logis kerjasama antar pelaku bisnis. Sebagaimana yang telah diketahui bahwa di dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka yang memungkinkan para pihak untuk membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>12</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 2.

<sup>13</sup> Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, "*Urgency Bindng Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*," Program Studi Magister Kenotariatan Pasacasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2015, hal. 10.

<sup>14</sup> SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hal. 7.



sebagai suatu perjanjian tanpa nama juga tunduk terhadap ketentuan umum tentang perjanjian.

Sebagaimana telah dikemukakan diatas bahwa PPJB merupakan produk perkembangan hukum yang hadir atas kesepakatan para pihak. Di dalam KUHPerdara, kesepakatan merupakan salah satu syarat sah Perjanjian yang tertera dalam Pasal 1320 :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>15</sup>

Menurut Subekti dua syarat pertama dinamakan syarat- syarat subyektif karena mengenai orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya ata obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>16</sup>

a.) Kata Sepakat

Maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan / kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b.) Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah : kecakapan untuk membuat perjanjian. Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka

---

<sup>15</sup> Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

<sup>16</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hal. 17.

yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum). Seseorang yang telah dewasa dapat dikatakan tidak cakap melakukan perjanjian apabila yang bersangkutan berada di bawah pengampuan (curatele atau conservatorship). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (onnoozelheid), mata gelap (razernij), lemah akal (zwakheid van vermogens) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

Batasan usia menurut berbagai peraturan perundangan :

- KUHPerdara Pasal 330 “Dewasa 21 tahun atau sudah (pernah) menikah”
- KUHP Pasal 45 “belum dewasa” ialah mereka yang belum berumur 21 tahun dan belum kawin. Jika orang kawin dan bercerai sebelum umur 21 tahun, dipandang dewasa.
- UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 47 “anak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah yang belum mencapai 18 tahun”
- UU No. 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan Pasal 1 angka 26 : Dewasa 18 tahun/ sudah kawin
- UU No. 2 tahun 1995 tentang Kemasyarakatan Pasal 1 angka 8 : Dewasa 18 tahun/ sudah kawin
- UU No.39 tahun 1999 tentang HAM Pasal 1 angka 5 : Dewasa 18 tahun/ sudah kawin

- UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 9 ayat (1) :  
Dewasa 18 tahun/ sudah kawin.

c.) Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud mengenai suatu hal tertentu, artinya ialah apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terinci (jenis, jumlah dan harga) atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak terjadi suatu perselisihan antara para pihak.<sup>17</sup> Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa. Dalam hal PPJB tanah maka hal tertentu mengenai obyek yakni tanah haruslah jelas bentuknya apakah dengan atau tanpa bangunan, lalu letaknya, ukuran atau luas area, serta jelas hak dan atas nama sertipikatnya.

d.) Suatu Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata oorzaak (Belanda) atau causa (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Kausa hukum yang halal ini di dalam sistem common law dikenal dengan istilah legality yang dikaitkan dengan public policy. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (illegal) jika bertentangan dengan public policy. Walaupun sampai sekarang belum ada definisi public policy jika berdampak negatif pada masyarakat atau mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (public's safety and welfare).

---

<sup>17</sup> Tri Wahyu Surya Lestari, "Komparasi Syarat Keabsahan Sebab Yang Halal Dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah," Al Istimbath: Jurnal Hukum Islam, Vol. 8, No. 2, 2017, hal. 7.

Berikut hal- hal yang bertentangan dengan kausa halal yakni apabila terdapat sebab terlarang seperti :

- Ancaman (*bedreiging*) atau Paksaan (*dwang*);
- Kekeliruan/ kesesatan/ kekhilafan (*dwaling*);
- Penipuan (*bedrog*); dan
- Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Masing-masing syarat (syarat subjektif maupun objektif) di atas memiliki konsekuensi kebatalan jika tidak terpenuhi salah satu unsur di dalamnya, yaitu:

- a. *Voidable* yaitu jika syarat pertama dan kedua, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat memintakan kebatalan atas perjanjian itu melalui pengadilan. Selama tidak dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak.
- b. *Null and Void* yaitu jika syarat ketiga dan keempat, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara dan perundang-undangan sehingga termasuk ke dalam golongan perjanjian tanpa nama (*innominat*). Akta PPJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Dibuktikan dengan wewenang notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang- undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak

juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.<sup>18</sup> Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.<sup>19</sup>

PPJB merupakan akta otentik yang sah dimata hukum dan memiliki kekuatan pembuktian karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris. PPJB sebagai penjamin proses jual beli menjamin hak dan kewajiban diantara para pihak sedemikian rupa dibuat untuk menghindari permasalahan yang mungkin timbul di masa mendatang. Sebagaimana yang telah diketahui bahwa PPJB termasuk dalam perjanjian tanpa nama (*innominaat*) karena merupakan inovasi hukum yang mengikuti perkembangan zaman, maka dari itu perlu dilakukan analisis lebih lanjut.

## E. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder belaka.<sup>20</sup>

### 2. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang bersifat menggambarkan dan menjelaskan secara tepat sifat- sifat suatu

---

<sup>18</sup> Pasal 15 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>19</sup> Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

<sup>20</sup> Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal. 66.

individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu.<sup>21</sup> Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai hal- hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yakni bagaimana bentuk dan isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta penyelesaian hukumnya apabila terjadi wanprestasi.

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang diperoleh dari di Kantor Notaris di Sukoharjo.

#### b. Jenis Data

##### 1.) Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.<sup>22</sup> Data dan informasi yang diperlukan oleh peneliti diperoleh dengan wawancara secara langsung dengan Notaris Eko Budi Prasetyo., S.H di Sukoharjo. Dalam penelitian normatif, data primer berupa hasil wawancara dari Notaris dibutuhkan oleh penulis sebagai penunjang dari data sekunder.

##### 2.) Data Sekunder

Ialah data yang diperoleh oleh suatu organisasi atau perorangan yang berasal dari pihak lain yang pernah mengumpulkan dan mengolahnya sebelumnya.<sup>23</sup> Antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku- buku, dan hasil penelitian dalam bentuk laporan yang terkait dengan objek yang diteliti serta peraturan perundang- undangan. Data sekunder terdiri dari dua macam:

##### a.) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan- bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundangan: Kitab Undang- Undang Hukum Perdata,

---

<sup>21</sup> Aminuddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 25.

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 30.

<sup>23</sup> Muslan Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, (Malang: UMM Press, 2009), hlm. 112.

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang- Undang Pokok Agraria), Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b.) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan penjelas bagi bahan hukum primer. Berupa buku- buku ilmu hukum, hasil karya ilmiah para sarjana, dan jurnal yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

a.) Wawancara (Interview)

Metode penelitian ini dilakukan dengan cara mewawancarai secara langsung responden yang berkaitan dengan objek penelitian yakni Notaris Eko Budi Prasetyo., S.H.

b.) Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundangan, buku, dokumen resmi, maupun jurnal penelitian hukum yang berhubungan dengan objek penelitian yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Data kualitatif tersebut kemudian dianalisis dengan metode berpikir deduktif, yaitu pola berpikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus, karena data yang diperoleh dari hasil penelitian ditulis dalam bentuk uraian kata, kalimat, atau laporan terperinci, dan hasil tersebut dibuat dan disusun secara sistematis untuk diambil kesimpulannya.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2008), hlm. 5.

## **F. Sistematika Penulisan Skripsi**

Guna mempermudah memperoleh gambaran terhadap penulisan skripsi ini, maka secara umum sistematika penyusunan skripsi terdiri dari 4 bab, dimana satu bab dengan yang lainnya saling berkaitan, dan disetiap bab terdiri dari sub-sub bab. Sistematika penulisannya sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan Skripsi

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Perjanjian
  - 1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian
  - 2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian
  - 3. Asas- Asas Perjanjian
  - 4. Subyek dan Obyek Perjanjian
  - 5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian
  - 6. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya
- B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah
  - 1. Pengertian dan Dasar Hukum PPJB
  - 2. Subyek dan Obyek PPJB
  - 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam PPJB
  - 4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Kesesuaian akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat antara Sudarni (Pihak Pertama atau Penjual) dengan Yudiyanti Noer Aini Hadi (Pihak Kedua atau Pembeli) dengan Pengaturan di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata



B. Penyelesaian Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan

#### **DAFTAR PUSTAKA**