

**PEMENUHAN HAK PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI BERULANG**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.kn) Pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

FAULA ANZANI ARIFIN

02022682327004

Dosen Pembimbing :

- 1. Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. (Pembimbing I)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H, M.Kn.,BKP. (Pembimbing II)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2025

**PEMENUHAN HAK PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI BERULANG**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.kn) Pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

FAULA ANZANI ARIFIN

02022682327004

Dosen Pembimbing :

- 1. Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. (Pembimbing I)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H, M.Kn.,BKP. (Pembimbing II)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2025

TESIS
PEMENUHAN HAK PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI BERULANG

Disusun oleh :

Nama : Faula Anzani Arifin
NIM : 02022682327004

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 30 April 2025

Palembang, 06 Mei 2025

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP. 198003084002122002


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP.198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Prof. Dr. Ioni Emirzen, S.H., M.Hum.
NIP. 196606177199001001

PERNYATAAN ORISINAL TESIS

Nama : Faula Anzani Arifin
NIM : 02022682327004
Universitas : Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun diperguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, seperti sanksi lainnya dengan norma hukum yang berlaku.

Palembang, 06 Mei 2025

Penulis,



Faula Anzani Arifin

02022682327004

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**PEMENUHAN HAK PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI BERULANG**

Diajukan Oleh:

Nama : Paula Anzani Arifin
NIM : 02022682327004

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Palembang, 06 Mei 2025

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H.
NIP. 198003084002122002


H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP.

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
Dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP.198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**PEMENUHAN HAK PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI BERULANG**

Diajukan Oleh:

Nama : Faula Anzani Arifin
NIM : 02022682327004

Telah Duji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus Pada Hari Rabu, tanggal 30 April 2025, Serta Telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Masukan dari tim Penguji

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H.

(.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP.

(.....)

Anggota I : Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.

(.....)

Anggota 2 : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL.

(.....)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Allah SWT atas segala rahmat-Nya sehingga penelitian tesis berjudul **Pemenuhan Hak Pemilik Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang** ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan hukum ini telah melalui berbagai tahap, dimulai dari bimbingan, seminar proposal tesis, seminar hasil penelitian tesis, dan ditutup dengan ujian tesis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna sehingga terdapat beberapa kekurangan dan kesalahan. Hal ini tidak terlepas dari keterbatasan kemampuan penulis sendiri. Oleh karenanya, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran dari para pembaca yang dapat membantu penulis dalam menyempurnakan penulisan tesis ini.

Palembang, 06 Mei 2025



Paula Anzani Arifin
NIM: 02022682327004

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Jangan Pernah Menyerah."

Tesis ini dengan sepenuh hati dipesembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT;
- ❖ Untuk Suamiku Farid Akbar dan anak-anak aku tersayang (Iyas, Sasa dan Shafeya);
- ❖ Untuk mama dan papa di Bekasi;
- ❖ Untuk papa mertua dan mama mertua yang selalu mendukung aku;
- ❖ Untuk sahabat - sahabat terbaikku, dan rekan - rekan seperjuangan aku;
- ❖ Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya dan seluruh Civitas Akademik Universitas Sriwijaya.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis pun menyadari bahwa tesis ini terwujud berkat semua pihak yang turut mendukung penulis dan memberi semangat kepada penulis selama penulisan tesis ini dikerjakan. Dukungan dan semangat ini juga diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena dengan berkat dan rahmat-Nya, penulis selalu dikaruniai kesehatan, kemampuan, serta kelancaran untuk menyelesaikan penulisan hukum serta selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Kedua orang tua saya, Suami, papa mertua dan mama mertua serta adik – adik yang selalu ada dalam setiap fase kehidupan penulis. Terima kasih atas segala doa, dukungan yang tidak putus-putusnya hingga mengantarkan penulis sampai di titik ini. Bimbingan, perhatian, arahan dan kasih sayang yang selama ini telah diberikan.
3. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. dan Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. selaku dosen pembimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum. Terimakasih atas bimbingan dan kesabaran Ibu Putu Samawati dan Bapak Agus Trisaka selama proses bimbingan sehingga penulisan hukum ini dapat

terselesaikan tepat pada waktunya. Terimakasih juga atas nasihat-nasihat yang Ibu dan Bapak berikan di dalam perkuliahan. Nasihat Bapak akan saya ingat selalu.

4. Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. selaku dosen penguji dalam seminar proposal tesis, seminar hasil penelitian tesis, dan ujian tesis. Terimakasih telah meluangkan waktu dan pikiran Bapak dan Ibu pada saat sidang penulisan hukum sehingga sidang dapat dilaksanakan dengan lancar. Terimakasih juga atas ilmu serta nasihat yang bapak berikan selama perkuliahan.
5. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing akademik penulis atas bimbingannya selama penulis menyelesaikan masa perkuliahan. Terimakasih atas ilmu serta nasihat yang Bapak berikan selama perkuliahan.
6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membimbing dan mengajari penulis selama penulis menempuh pendidikan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terimakasih telah menolong dan membantu penulis selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

8. Seluruh keluarga besar penulis, terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini dengan baik.
9. Terima kasih kepada Jacellyn, Lusi, Mba Rini, Mba Helen, Kanaya, Mita, Imam ,Agatha, Laurencia, Tari dan Gallyn selama ini atas kerjasamanya selama masa penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna dan terbilang cukup sederhana dan masih banyak kekurangan. Penulis berharap supaya penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan dan dapat menjadi sumbangan untuk perkembangan hukum.

Palembang, 06 Mei 2025



Faula Anzani Arifin
NIM: 02022682327004

ABSTRAK

Pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang sering terjadi dalam praktik salah satunya adalah pada kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 840/Pdt.G/2020/PN. Dps dimana akta perjanjian pokok Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang yang mengandung cacat kehendak memiliki akibat hukum menjadi tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sehingga perikatan yang timbul termasuk perjanjian turunan atau perjanjian *accessoir* yang terbit serta peralihan hak atas tanah yang berasal dari pemecahan bidang tanah seluruhnya menjadi batal demi hukum hal ini dilakukan guna untuk melakukan pemenuhan hak terhadap pemilik tanah (penjual). Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan tujuan menganalisis permasalahan bentuk pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, Notaris juga harus berani untuk menolak permintaan para pihak atau para penghadap yang meminta untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berulang dikarenakan berdasarkan peraturan perpajakan yang ada saat ini, dalam peralihan hak atas tanah untuk pembuatan akta jual beli sampai dengan proses balik nama ada pajak penghasilan (PPh) yang harus ditanggung penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung pembeli. Akan tetapi dalam praktiknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang ini dilakukan oleh pihak-pihak terutama pembeli dikarenakan ketidakmampuan untuk membayar pajak dan bahkan menghindari pajak. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah menjadi pemrakarsa dalam membuat aturan atau norma hukum secara spesifik mengatur dengan tegas mengenai peralihan hak atas tanah terutama melalui proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli. Diharapkan tidak hanya himbauan tetapi juga dapat dibuatnya norma hukum yang jelas dan dapat diimplementasikan secara nyata.

Kata Kunci: Pemenuhan Hak Pemilik Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang, Pengikatan Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah.

Pembimbing I,



Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP.196301211987031003

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



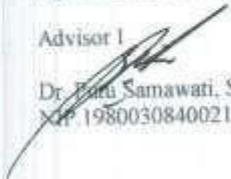
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP 198109272008012013

ABSTRACT

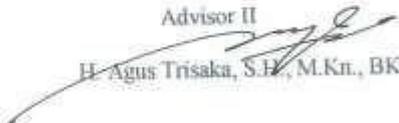
Fulfillment of land owners' rights in repeated Sale and Purchase agreement often occurs in practice, one of which is the case in District Court Decision Number. 840/Pdt.G/ 2020/ PN. Dps where the deed of the main agreement of the Repeated Sale and Purchase Binding Agreement which contains a defect of will has the legal effect of being invalid and null and void because it does not meet the objective requirements so that the arising bonds including derivative agreements or accesoir agreements issued as well as the transfer of land rights originating from the splitting of the whole land plot are null and void, this is done in order to fulfill the rights of the landowner (seller). This research used a normative legal method with the aim of analyzing the problem of the form of fulfillment of landowners' rights in the repeated Sale and Purchase Binding Agreement. The results showed that an agreement must meet the subjective and objective requirements, the Notary must also have the courage to reject the request of the parties or the confrontants who ask to make a repeated Sale and Purchase Binding Agreement or repeated Sale and Purchase Binding because based on current tax regulations, in the transfer of land rights for the making of a sale and purchase deed until the name change process there is income tax (PPh) that must be borne by the seller and the Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) borne by the buyer. However, in practice, the Repeated Sale and Purchase Agreement is carried out by parties, especially buyers who deliberately avoid paying taxes and deliberately avoid paying taxes. Therefore, this study recommends that the government be the initiator in making rules or legal norms specifically regulating firmly the transfer of land rights, especially through the process of repeated sale and purchase agreements in order to realize legal certainty and legal protection for sellers and buyers. It is hoped that not only an appeal but also a clear legal norm can be made and can be implemented in reality.

Keywords: Fulfillment of Landowners' Rights, Repeated Sale and Purchase Binding Agreements, Sale and Purchase Binding, Transfer of Land Rights.

Advisor I


Dr. Fara Samawati, S.H., M.H.
NIP. 198003084002122002

Advisor II


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Acknowledged by:
Head of the Master of Notary Study Program


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP 198109272008012013



Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya


Dr. Dra. Djunaidi MSLS
NIP. 196210021988031004

ABSTRACT

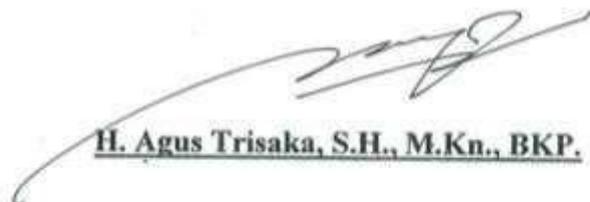
Fulfillment of land owners' rights in repeated Sale and Purchase agreement often occurs in practice, one of which is the case in District Court Decision Number. 840/Pdt.G/ 2020/ PN. Dps where the deed of the main agreement of the Repeated Sale and Purchase Binding Agreement which contains a defect of will has the legal effect of being invalid and null and void because it does not meet the objective requirements so that the arising bonds including derivative agreements or accesoir agreements issued as well as the transfer of land rights originating from the splitting of the whole land plot are null and void, this is done in order to fulfill the rights of the landowner (seller). This research used a normative legal method with the aim of analyzing the problem of the form of fulfillment of landowners' rights in the repeated Sale and Purchase Binding Agreement. The results showed that an agreement must meet the subjective and objective requirements, the Notary must also have the courage to reject the request of the parties or the confrontants who ask to make a repeated Sale and Purchase Binding Agreement or repeated Sale and Purchase Binding because based on current tax regulations, in the transfer of land rights for the making of a sale and purchase deed until the name change process there is income tax (PPh) that must be borne by the seller and the Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) borne by the buyer. However, in practice, the Repeated Sale and Purchase Agreement is carried out by parties, especially buyers who deliberately avoid paying taxes and deliberately avoid paying taxes. Therefore, this study recommends that the government be the initiator in making rules or legal norms specifically regulating firmly the transfer of land rights, especially through the process of repeated sale and purchase agreements in order to realize legal certainty and legal protection for sellers and buyers. It is hoped that not only an appeal but also a clear legal norm can be made and can be implemented in reality.

Keywords: Fulfillment of Landowners' Rights, Repeated Sale and Purchase Binding Agreements, Sale and Purchase Binding, Transfer of Land Rights.

Advisor I,

Advisor II,


Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.
NIP.198003084002122002


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Acknowledged by:
Coordinator of Notary Masyers Study Program


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP 198109272008012013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	13
1. Manfaat Teoritis	14
2. Manfaat Praktis	14
E. Kerangka Teori	16
1. Grand Theory	16
2. Middle Range Theory	18
3. Applied Theory	20
F. Definisi Konseptual	24
G. Metode Penelitian	30
1. Jenis Penelitian	30
2. Pendekatan Penelitian	31
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	33
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	36
5. Teknik Pengolahan Penelitian	36
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	36
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	37
BAB II. PERAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH	38
A. Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli	38
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum	38
2. Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Proses Jual Beli Tanah	39
3. Kedudukan Akta Produk Notaris Dalam Proses Jual Beli Tanah	45
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	47
1. Konsep Dasar Perjanjian	47
2. Perjanjian Jual Beli	53
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	54
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang	58

5. Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.....	60
C. Pengalihan Hak Atas Tanah.....	61
1. Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara.....	61
2. Macam – Macam Hak Yang Melekat Pada Tanah.....	62
3. Pengalihan Penguasaan Hak Atas Tanah Dari Negara Kepada Subjek Hukum.....	63
BAB III. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERULANG	
DALAM PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH.....	77
A. Pengaturan Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang Terhadap Pemenuhan Hak Pemilik Tanah.....	77
1. Kronologis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 840/Pdt.G/2020/PN.Dps tertanggal 21 Juni 2021.....	78
2. Analisis Pertimbangan Hakim Mengenai Penerapan Hukum Atas PPJB pada Proses Pengalihan Hak Atas Tanah.....	82
B. Bentuk Pemenuhan Hak Pemilik Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.....	86
1. Implementasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.....	86
2. Pemenuhan Hak Pemilik Tanah Dalam Kelengkapan Administrasi.....	94
3. Pemenuhan Hak Pemilik Tanah Non Administrasi	103
C. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	105
1. Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.....	105
2. Akibat Hukum dan Pertanggung Jawaban Seorang Notaris terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang yang dibuatnya.....	113
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	120
B. Rekomendasi.....	122
DAFTAR PUSTAKA.....	124
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam masyarakat selalu mempunyai arti penting dimanapun berada, keberadaannya selalu menjadi hal yang utama terutama dalam transaksi jual beli tanah.¹ Adapun tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah untuk memindahkan hak milik benda yang semula ada pada penjual, lalu lewat *lavering*, dipindahkan kepemilikan tersebut kepada pembeli. Dalam pandangan Moch Isnaeni lebih menitik lagi, akibat perpindahan kepemilikan sebuah benda, maka berpindah juga risiko atas benda yang bersangkutan. Pemilik benda menjadi bertanggung jawab atas benda kepunyaannya, sehingga bilamana benda yang bersangkutan menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka pemilik harus bertanggung gugat.² Dalam pandangan Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk selanjutnya disebut PPJB adalah sebuah perjanjian awal yang mengikat dimana terdapat

¹Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Cet.1, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 10.

²*Ibid.*

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.21, (Jakarta:Intermasa, 2005), hlm. 79.

kesepakatan jual beli didalamnya.⁴ Adapun Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka PPJB tidak mempunyai bentuk tertentu. PPJB dan PJB sama merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah atau bangunan adalah salah satu perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat. Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya biasa digunakan untuk memudahkan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan, karena sebagai perjanjian pendahuluan biasanya para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya sekaligus. Misalnya saja mengenai persyaratan tentang objek jual belinya yaitu ada sertifikat tanah bukti yang sah mengenai hak atas tanahnya tersebut, pembayaran harga yang telah disepakati para pihak, perjanjian yang berkaitan dengan pelunasan pajak bumi dan bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran pajak penjual dan pembeli apabila syaratnya sudah

⁴Zulfika Rochmah, Solehodin, dan Sulthon Miladiyanto, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan SEMA NO.4 TAHUN 2016," *Jurnal Magister Hukum PERSPEKTIF* 13 ,no. 2 (16 September, 2022), hlm. 2.

terpenuhi maka boleh untuk langsung dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT.⁵

Di tahun 2011 pelaksanaan daripada PPJB ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan yang berkaitan dengan transaksi jual beli untuk rumah atau rusun (rumah susun) juga bahkan ditegaskan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 bahwa PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dan pada tahun 2016 pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Adapun di dalam praktiknya PPJB dibuat oleh Notaris dan Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat yang mempunyai kewenangan serta tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah dan bangunan.⁶ Akta Jual Beli untuk selanjutnya disebut AJB adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada

⁵Jihan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)", *UNES Journal of Swara Justicia* 8, no. 2 (10 Juli 2024), hlm. 345.

⁶Kholidah et al., *Notaris Dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik Dalam Pembuatan Akta* (Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023), hlm. 15.

pembeli yang bertujuan agar pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan hak atas tanahnya. Sehubungan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT tersebut di atas, dokumen-dokumen dalam jual beli serta sudah lunasnya pembayaran dalam transaksi jual beli dapat langsung dilaksanakannya tandatangan AJB dihadapan PPAT. Apabila dokumen-dokumen dalam jual beli belum lengkap maka dapat mengadakan perjanjian pendahuluan yaitu yang sering disebut akta perjanjian pengikatan jual beli. Unsur tersebut misalnya adalah untuk tanah yang belum bersertipikat yang harus di daftarkan terlebih dahulu ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota ataupun bisa juga belum lunasnya pembayaran serta pajak-pajak yang harus dibayarkan penjual dan pembeli.⁷

Hal ini sesuai juga dengan pendapat Herlien Budiono yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁸ Dengan dibuatnya PPJB peralihan hak atas tanah belum tentu terjadi dikarenakan peralihan tersebut tunduk kepada hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah terjadi saat dilaksanakannya penandatanganan AJB dihadapan PPAT untuk kemudian dilakukannya pendaftaran tanah.

⁷Nailu Vina Amalia, "Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang yang dibuat oleh Notaris", *Notaire*4, no. 2 (16 Juni 2021), hlm. 217.

⁸Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 3.

Demikian juga jual beli tanah kaitannya dengan PPJB dalam hukum tanah haruslah memenuhi syarat-syarat sah dari jual beli tersebut. Syarat-syarat jual beli terdiri dari syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil ini sangat berhubungan dengan subjek pemegang hak atas tanah, yang mana penjual dan pembeli harus merupakan subjek yang dapat menjadi Jual Beli Tanah pemegang hak atas tanah. Adapun Syarat formil ini berkaitan dengan pendaftaran tanah, dalam jual beli tanah harus dibuktikan dengan menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut dengan PP 27/1997. Selain itu ada juga syarat materiil dan formil dalam jual beli tanah harus memenuhi syarat sah jual beli menurut hukum adat. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, *riil* dan terang. Tunai di sini adalah adanya pembayaran secara tunai dan juga bisa sebagian, dan *riil* adalah adanya kesepakatan dan juga adanya penyerahan secara nyata. Arti terang memiliki pengertian bahwa jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, pada saat masih berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut dengan PP 10/1961, pejabat yang berwenang adalah kepala desa, sehingga dalam melakukan jual beli harus dihadapan kepala desa. Setelah PP 10/1961

tidak berlaku, pejabat berwenang ini adalah PPAT sebagaimana yang diatur dalam PP 24/1997. Dan Bukti telah terjadinya jual beli dibuktikan dengan syarat formil yaitu adanya akta jual beli yang selanjutnya disebut dengan AJB.⁹

Menurut Boedi Harsono, akta yang dibuat PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Oleh karena itu kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut dengan pemindahan hak tersebut. Maka pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya tersebut mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.¹⁰

Menurut Urip Santoso bahwa mengenai perbuatan hukum terutama jual beli dalam hal dialihkan atau pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak serta berwenang memindahkan hak sedangkan untuk pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai hak atas tanah.¹¹

Ada pihak yang memanfaatkan celah hukum untuk menyalahgunakan PPJB terutama dalam pembahasan PPJB berulang ini. Pihak yang tidak membayar pajak dikategorikan menghindari pajak

⁹ Nailu Vina Amalia. *Op.Cit.*, hlm. 217.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.211.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm.301-302.

dan ketidakmampuan pihak pembeli untuk membayar pajak dalam hal ini yaitu pembeli. Hal ini karena pihak pembeli setelah membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas tidak dilanjutkan proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang. Tentunya setelah syarat-syarat dalam pembuatan akta jual beli terpenuhinya salah satunya yang harus dilakukannya itu adalah membayar pajak pembelian hak atas tanah.¹² Banyak masyarakat yang hanya membuat PPJB dan menghindari pajak untuk melanjutkan membuat AJB dihadapan PPAT dan kemudian proses balik nama dengan alasan biaya yang sangat besar jika melakukan proses balik nama sertipikat. Dalam praktiknya sendiri pelaksanaan PPJB ini juga tidak terlepas dan berbagai masalah, terutama menyangkut kepentingan pihak ketiga dan selanjutnya yang secara tidak langsung berkaitan dengan hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli. PPJB Berulang yaitu proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan berulang - berulang atau berkali - kali disetiap proses peralihan hak atas tanahnya tanpa dilanjutkannya proses pembuatan akta jual beli. PPJB berulang terjadi karena kesalahan ada pada notaris, ketika kuasa menjual hanya diberikan oleh pihak penjual, maka notaris harus jeli. Ketika kuasa menjual tersebut berisi mutlak, pasti terdapat pula akta PPJB. Jika kuasa menjual tersebut berdiri sendiri berarti melanggar

¹²Heru Prayitno dan Hamdan Zoelva, *Hukum Pertanahan (Akibat Hukum atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Akta Kuasa Menjual terhadap objek Tanah dan Bangunan Bersertipikat Yang Dibuat Oleh Notaris dalam Perspektif Keadilan)*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2023), hlm.101.

Pasal 1813 KUHPdata, dan jika lolos berarti terdapat kesalahan dari notaris. Maka dari itu, notaris harus amanah dengan memegang teguh pedoman pada Pasal 16 Ayat 1 UUJN. Seharusnya notaris menolak berdiri sendiri, karena apabila pihak penjual yang namanya masih tercantum dalam sertifikat kemudian melakukan pembuatan PPJB berulang, pada setiap peralihannya pasti juga terhutang pajak pajak penghasilan yang dalam prakteknya sering dijumpai pajak penghasilannya belum terbayarkan.¹³

Berkaitan dengan PPJB tersebut di atas, adapun kewenangan dari Notaris telah ditegaskan di dalam Pasal 15 UUJN yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang 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-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang lain atau orang lain. Pada ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf a juga ditegaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris wajib untuk bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, selain itu juga tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait yang melakukan perbuatan hukum. Seorang

¹³Troy Permata Saputro dan Chamim Tohari, "Perlindungan Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Berulang Oleh Notaris Menurut Prinsip – Prinsip Ekonomi Syariah", *Jurnal Justisia Ekonomika* 4, no. 2 (26 Desember 2020), hlm. 4.

Notaris sebelum memformulasikan, membuat dan menentukan akta yang akan dibuatnya harus mengetahui isi muatan akta yang akan dibuatnya terlebih dahulu. Notaris juga selain bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta. Dalam pelaksanaannya, PPJB dibuat oleh Notaris, baik akta peralihan hak, dan akta kuasa. Pembuatan akta PPJB ini merupakan kewenangan dari notaris sendiri, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Apabila ditinjau dari berbagai variabel yang terkait dengan permasalahan perjanjian jual beli tanah, maka sengketa tanah sebagaimana disebutkan sebelumnya adalah hal yang lumrah, mengingat baik teori maupun dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah memang dapat menyebabkan potensi timbulnya sengketa yang besar dikemudian hari.¹⁴ Adapun salah satu perkara pada Putusan Pengadilan Denpasar Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Dps tanggal 21 Juni 2021, dalam perkara ini I NYOMAN KOMAK almarhum pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3315/Desa Kutuh yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertulis atas nama I NYOMAN KOMAK. I NYOMAN KOMAK dan istrinya (Penggugat II) melaksanakan jual beli tanah Sertipikat Hak

¹⁴Widodo Dwi Putro, et al., "Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah", *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (30 Desember 2020), hlm.347.

Milik (SHM) No. 3315/Desa Kutuh dengan Fx Jan Andrian Dennis (Tergugat I), dengan menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Lunas Pertama No. 06 tanggal 05-07-2018, Akta Kuasa No. 07 tanggal 05-07-2018 dan Akta Kuasa Menjual No.09 tanggal 05-07-2018 ketiganya dibuat di Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn tanpa terlebih dahulu akta tersebut dibacakan oleh staf/pegawai Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn tanpa dihadiri Fx Jan Andrian Dennis (Tergugat I) dan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II).Fx Jan Andrian Dennis (Tergugat I) meminta bantuan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II) untuk mengurus pemecahan bidang tanah SHM No. 3316/Desa Kutuh dipecah menjadi 6 (enam) bidang tanah yaitu : SHM Nomor 3578, SHM Nomor 3579, SHM Nomor 3580, SHM Nomor 3581, SHM Nomor 3582, dan SHM Nomor 3583 semuanya tercatat atas nama I NYOMAN KOMAK. Fx Jan Andrian Dennis (Tergugat I) menjual tanah tersebut kepada Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII, berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 09 tanggal 05-07-2018 tersebut telah bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II dengan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII, diantaranya adalah:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3676/Desa Kutuh atas I NYOMAN KOMAK, antara Fx Jan Andrian Dennis (Tergugat I) yang bertindak

atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 03-10-2018 keduanya dibuat dihadapan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II);

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3649/Desa Kutuh atas I NYOMAN KOMAK, antara Fx Jan Andrean Dennis (Tergugat I) yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat IV selaku pembeli dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 04 tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa Nomor 05 tanggal 03-10-2018 keduanya dibuat dihadapan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II);
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3674/Desa Kutuh atas I NYOMAN KOMAK, antara Fx Jan Andrean Dennis (Tergugat I) yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat V selaku pembeli dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 03-10-2018 keduanya dibuat dihadapan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II);
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3675/Desa Kutuh atas I NYOMAN KOMAK, antara Fx Jan Andrean Dennis (Tergugat I) yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat VI selaku pembeli dengan Akta Perjanjian Jual Beli

Nomor 08 tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 03-10-2018 keduanya dibuat dihadapan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II);

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3675/Desa Kutuh atas I NYOMAN KOMAK, antara Fx Jan Andrean Dennis (Tergugat I) yang bertindak atas nama I NYOMAN KOMAK dan Penggugat II selaku penjual dengan Tergugat VII selaku pembeli dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 10 tanggal 03-10-2018 dan Akta Kuasa Nomor 11 tanggal 03-10-2018 keduanya dibuat dihadapan Notaris PPAT NI LUH GEDE PURNAMAWATI, S.E., S.H., M.Kn (Tergugat II).

Dasar Tergugat I mengalihkan lagi kepihak lain dengan Kuasa Mutlak Akta Kuasa Menjual No. 09 yaitu dilakukan PPJB atau PJB berulang kepada Para Tergugat III, IV, V, VI dan VII. Pemilik tanah sangat dirugikan karena jual beli antara I NYOMAN KOMAK dengan Fx Jan Andrean Dennis (Tergugat I) belum lunas, akan tetapi dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli Lunas Pertama No. 06 tanggal 05-07-2018, Akta Kuasa No. 07 tanggal 05-07-2018 dan Akta Kuasa Menjual No.09 tanggal 05-07-2018 yang kemudian dialihkan kembali kepada pihak lainnya dengan membuat PPJB atau PJB berulang di atas tanah milik I NYOMAN KOMAK selaku pemilik tanah.

Hal yang menjadi permasalahan hukum adalah dalam praktik PPJB disalahgunakan sehingga terdapat PPJB dan kuasa menjual lebih dari satu kali atau berulang. Apabila pihak penjual yang namanya

masih tercantum dalam sertipikat kemudian melakukan pembuatan PPJB berulang maka disetiap peralihannya terhutang pajak-pajak penghasilan dimana dalam praktiknya sering dijumpai pajak penghasilannya belum terbayarkan sebagaimana di tegaskan dalam Undang - Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan Pasal 4 Ayat (2) huruf d, bahwa penghasilan yang dapat dikenai pajak yang bersifat final yaitu penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estat dan persewaan tanah dan atau bangunan.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai PPJB berulang itu sendiri, dengan suatu bentuk penulisan dengan judul “PEMENUHAN HAK PEMILIK TANAH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL Beli Berulang.”

B. Rumusan Masalah

Adapun beberapa permasalahan yang akan penulis bahas yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang terhadap pemenuhan hak pemilik tanah?
2. Bagaimana bentuk pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang terhadap pemenuhan hak pemilik tanah.
2. Untuk menganalisis permasalahan bentuk pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab Noaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil serta penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam rangka pembangunan hukum nasional, khususnya di bidang hukum kenotariatan, dan juga yang paling utama dalam hukum pertanahan yang berkaitan dengan PPJB.

2. Manfaat Praktis

- a. Terkait manfaat praktis terutama untuk PPAT, dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan juga referensi bagi PPAT dalam melaksanakan wewenangnya yaitu salah satunya adalah dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB).
- b. Manfaat untuk Notaris

Terkait manfaat praktis terutama untuk Notaris, dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk para notaris dalam melaksanakan wewenangnya yaitu salah satunya adalah dalam pembuatan PPJB. Adapun kewenangan notaris sendiri memformulasikan perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Tanggung jawab dan ketelitian Notaris dituntut sangat besar dalam membuat suatu akta. Adapun Notaris bukan saja bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri, bahkan notaris bertanggung jawab juga kepada pihak lain yang dirugikan.

c. Manfaat untuk Aparat Penegak Hukum

Terkait manfaat praktis terutama untuk para aparat penegak hukum, dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan juga referensi serta pertimbangan apabila terjadi masalah yang berkaitan dengan PPJB berulang.

d. Manfaat untuk Masyarakat Umum

Terkait manfaat praktis terutama untuk masyarakat umum, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi para masyarakat luas agar berhati-hati sebelum melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah terutama dalam hal PPJB berulang yang dapat merugikan

pihak ketiga atau pihak lain bahkan merugikan keuangan Negara.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori yaitu teori-teori yang merupakan konsep dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti.¹⁵ Adapun teori-teori yang sesuai untuk menjawab rumusan masalah di atas yaitu sebagai berikut :

1. Grand Theory

Yang pertama teori yang digunakan dalam penelitian ini didasari oleh *Grand Theory*.¹⁶ Teori kepastian hukum digunakan dalam penelitian ini, tanpa adanya kepastian hukum, maka suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku tidak dapat dimiliki oleh seorang individu. Sejalan dengan hal tersebut dijelaskan juga oleh Gustav Radbruch bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar yaitu keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum.¹⁷ Bahwa ada juga dua pengertian mengenai kepastian hukum menurut Utrecht sebagaimana dikutip oleh R. Soeroso, yang pertama adalah individu dapat mengetahui perbuatan apa yang diperbolehkan dan juga tidak diperbolehkan dilakukan dapat diketahui oleh individual akibat

¹⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2018), hlm.53.

¹⁶Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 41.

¹⁷Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 45

adanya aturan yang bersifat umum, sehingga apa saja yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap Individu. Dalam hal ini kesimpulan yang dapat ditarik adalah bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan itu dibuat dan diundangkan secara pasti, diatur secara jelas dan juga logis, sehingga hal yang bersifat keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis. Keadaan dalam kepastian hukum maksudnya adalah ketika perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Asas kepastian hukum juga diperlukan guna terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum dianggap sebagai prinsip utamanya, dengan hukum yang benar maka diharapkan dapat melahirkan ketertiban atau tatanan kehidupan yang seimbang dan keadilan bagi masyarakat untuk menjaga stabilitas Negara.¹⁸ Dalam pelaksanaan Undang-Undang, hukum dapat ditegakkan walaupun di dalam implementasinya mengalami berbagai hambatan.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah mengenai pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang. Dalam penelitian ini kegunaan teori kepastian hukum juga berkaitan dengan adanya sebuah aturan yang berlaku secara jelas untuk

¹⁸WiciptoSetiadi, "Pembangunan Hukum Dalam Rangka PeningkatanSupremasi Hukum", *Jurnal Rechts Vinding Media Pembinaan Hukum Nasional* 1, no.1 (1 Mei 2012), hlm.1.

menjadi pedoman bagi Notaris dalam melaksanakan kewenangannya di masyarakat. Dalam aturan tersebut Notaris mengetahui dalam melaksanakan kewenangannya apa-apa yang boleh tidak boleh dilakukan.

2. *Middle Range Theory*

Yang kedua pada penelitian ini penulis menggunakan Teori Penegakan Hukum dalam perspektif Hukum Progresif guna terciptanya perlindungan hukum. Hukum progresif dipelopori oleh Satjipto Rahardjo. Mengenai hukum terutama dilihat dari bentuknya melalui peraturan-peraturan ataupun kaidah-kaidah yang telah dirumuskan secara eksplisit. Di dalam peraturan-peraturan ataupun kaidah-kaidah terkandung tindakan-tindakan yang harus dilaksanakan, yakni seperti penegakan hukum.¹⁹ Bahwa kehendak-kehendak hukum yang dilakukan melalui individu – individu atas dasar apa yang dilihat, individu yang menjalankan penegakan hukum benar-benar menempati kedudukan yang penting dan sangat menentukan. Bahwa apa yang dikatakan dan dijanjikan oleh hukum, pada akhirnya menjadi kenyataan melalui tangan individu-individu tersebut.²⁰ Salah satu yang menonjol adalah sifat rasional (dan formal) yang dimiliki oleh hukum modern. Rasionalitas itu bahkan dapat

¹⁹Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm 1.

²⁰*Ibid.*, hlm.2.

dikembangkan sedemikian rupa sehingga sampai pada tingkat “rasionalitas di atas segala-galanya.”²¹

Kegunaan Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dikaitkan dengan Penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk para Notaris dalam menjalankan jabatannya agar dapat terlaksana secara nyata dalam kehidupan bermasyarakat. Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan oleh lembaga-lembaga keadilan. Manfaat teori penegakan hukum dalam penelitian ini dikaitkan dengan penegakan aturan yang telah dibuat, khususnya bagi Notaris agar dapat terlaksana secara nyata dalam kehidupan bermasyarakat. Prinsip keadilan, kemanfaatan, akuntabilitas serta perlindungan Hak Asasi Manusia harus diperhatikan dalam pelaksanaan penegakan hukum yang baik oleh Lembaga Peradilan.

Untuk menghidupkan kembali hukum yang mencerminkan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat, maka penegak hukum harus dapat melampaui pandangan rasionalisme hukum dan mengembalikan pemahaman hukum sebagai suatu nilai-nilai moral, etika, dan akhlak. Dalam teori hukum inilah yang disebut oleh Satjipto Rahardjo sebagai hukum progresif. Dalam “Hukum Progresif (Penjelajahan Suatu

²¹*Ibid.*, hlm.37.

Gagasan)” dan “Hukum Progresif yaitu Hukum yang Membebaskan”, Satjipto Rahardjo menjelaskan, gagasan hukum progresif muncul karena keprihatinan terhadap keadaan hukum yang ada di Indonesia. Akibatnya, mafia peradilan, komersialisasi, dan komodifikasi hukum semakin merajarela.²² Teori penegakan hukum digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah mengenai pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.

3. *Applied Theory*

Yang ketiga pada penelitian ini penulis menggunakan *Applied range theory* merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih mendetail atas suatu Terhadap perjanjian ada beberapa ajaran, penulis menggunakan teori kehendak (*wilstheorie*) teori pernyataan (*uitingstheorie*), teori kepercayaan (*vertouwenstheorie*) dan teori perlindungan hukum.

a. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Menurut teori ini bahwa kehendak para pihak telah mengikat dan bertemu, maka telah terjadi suatu perjanjian. Suatu perjanjian juga sering disebut persetujuan karena ada dua pihak yang setuju untuk melakukan sesuatu.²³ Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang, jadi kesimpulannya

²²M.ZulfaAulia. 2018.”Hukum Progresif dari Satjipto Rahardjo : Riwayat, Urgensi dan Relevansi”,*Jurnal Hukum I*, no.1. (1 Juni 2018) hlm .165.

²³Heru Prayitno dan Hamdan Zoelva., *Op. Cit.* hlm.30.

adalah ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari Undang-Undang.²⁴ Adapun Perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerduta, yaitu adanya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan causa (sebab) yang halal. Berdasarkan hal tersebut di atas bahwa didalamnya ada asas-asas hukum perjanjian yang dikenal menurut ilmu hukum perdata, salah satunya adalah asas itikad baik (*good faith*) yang terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian. Pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerduta yang menegaskan bahwa: "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan". Teori ini dikemukakan dengan tujuan untuk menganalisa isi atau substansi perjanjian pendahuluan dalam PPJB untuk melihat norma-norma hukum yang diharuskan oleh KUHPerduta dapat dilihat. Oleh karenanya, analisis terhadap perjanjian yang dibuat oleh para pihak diperlukan untuk menentukan apakah perjanjian tersebut sudah

²⁴Subekti, *Hukum Perjanjian Cetaka nKeenam*, (Jakarta: Intermedia, 2005), hlm.1.

sesuai dengan norma-norma yang diatur dalam KUHPerdara dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan maupun nilai kepatutan.²⁵

b. Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*)

Berdasarkan teori pernyataan ini dinyatakan bahwa apa yang dinyatakan oleh seseorang dapat dipegang sebagai suatu perjanjian. Tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai dengan kehendaknya atau tidak. Dengan pernyataan dari seseorang maka telah ada konsensus. Teori ini juga merupakan kebalikan dari teori kehendak.²⁶

c. Teori Kepercayaan (*Vertouwenstheorie*)

Dalam teori kepercayaan ini apa yang secara wajar dapat dipercaya dari seseorang manusia, dan dapat dipegang sebagai suatu persetujuan. Dengan demikian jadi apa yang secara wajar dapat dipercaya dari seseorang akan menimbulkan kata sepakat. Teori ini dikemukakan dengan tujuan untuk melihat didalam PPJB telah timbul hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian yang akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

d. Teori Perlindungan Hukum

²⁵Novalia Arnita Simamora, et al., "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (VOOR OVEREENKOMST) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No. 37/PDT/PLW/2012/SIM)", *USU Law Journal* 3, no. 3, (2015), hlm. 87.

²⁶Heru Prayitno dan Hamdan Zoelva., *Op. Cit.* hlm.30.

Dalam teori perlindungan hukum dari perspektif keilmuan hukum. Menurut Harjono bahwa “perlindungan hukum memiliki makna yakni sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum ataupun perlindungan yang diberikan oleh hukum, yang ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut kedalam hak hukum.²⁷

Adapun menurut Philipus M. Hadjon teori perlindungan dapat dikategorikan menjadi 2 :²⁸

1. Perlindungan Hukum Preventif

Teori ini berkaitan dengan subjek hukum yang diberikan serta kesempatan untuk mengajukan keberatan serta pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah dalam hal ini untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Hal ini diatur dalam peraturan perundang – undangan untuk mencegah terjadinya pelanggaran serta batasan – batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum ini yaitu tindakan pemerintah yang didasari kebebasan bertindak karena adanya perlindungan hukum preventif, maka pemerintah terdorong kearah yang bersifat hati – hati dalam mengambil keputusan.

²⁷Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, (Bandung: Alumni, 2008), hlm. 373.

²⁸Ahmad Zulfikar, et al., ”Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Ke Pembeli Lain”, *Journal of Lex Philoshophy (JLP)* 5, no. 2 (Desember 2024), hlm.1297.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif yaitu bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa, adapun prinsip perlindungan hukum ini terhadap tindakan pemerintah bersumber dan mengacu kepada konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak - hak asasi manusia dikarenakan menurut sejarah lahirnya konsep - konsep ini diarahkan pada pembatasan - pembatasan dan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip yang kedua mendasari pada perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah ialah prinsip negara hukum.

Teori Kehendak, Teori Pernyataan, Teori Kepercayaan dan Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah mengenai pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.

F. Definisi Konseptual.

Definisi konseptual merupakan didasarkan dari peraturan perundang-undangan tertentu. sekaligus juga merumuskan definisi-definisi tertentu yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam suatu pengumpulan, analisa, pengolahan, analisa, dan konstruksi data. Hal ini sebagai pengaruh didalam penelitian dan juga pegangan jika ada suatu definisi belum lengkap benar maka ada kemungkinan definisi tersebut akan disempurnakan atas dasar hasil-hasil penelitian

yang telah dilakukan.²⁹ Untuk menghindari kesalahan pemahaman agar lebih mudah maka perlu diberikan definisi konseptual dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Kewenangan Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.³⁰ Kewenangan ini telah ada di dalam peraturan perundang-undangan dan juga kewenangan tersebut baru yang lahir setelah lahirnya peraturan perundang-undangan yang baru.³¹ Notaris berperan dalam membuat berbagai macam akta autentik, terutama yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa menjual.

2. Akta Notaris

Secara dogmatis ditegaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Bilamana akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada

²⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2018). hlm.137.

³⁰Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

³¹ Abdul Ghofur Anshori, (Yogyakarta: Tim UII Press, 2009), hlm. 116.

kemampuan untuk membuatnya sehingga tidak memenuhi syarat maka tidaklah dianggap sebagai akta autentik, dan sering kita kenal dengan akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Akta Notaris ini memiliki peran penting sebagai alat bukti yang berkaitan dengan pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.

3. Kewenangan PPAT

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara jelas ditegaskan dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di tegaskan dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT membuat akta jual beli, akta tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya di atas, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebuah perjanjian awal yang mengikat dimana terdapat kesepakatan jual beli didalamnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli timbul sebagai akibat terhambatnya atau terdapat beberapa syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang yang belum terpenuhi berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang pada akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam hal jual beli hak atas tanah, dan syarat tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang - undangan yang ada dan lahir karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang akan melaksanakan jual beli hak atas tanah.³² Yang dimaksud dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa untuk menjual diberikan kepada calon pembeli untuk dipergunakan kembali melakukan jual beli hak atas tanah ke atas namanya sendiri tanpa mengikutsertakan penjual, akan tetapi oleh calon pembeli ini kuasa untuk menjual tersebut dipergunakan kembali untuk menjual hak atas tanah dimaksud kepada pihak ketiga atau pihak lain begitu seterusnya dilakukan berkali - kali dengan cara yang sama sehingga muncul istilah "berulang".

5. Kuasa Menjual Dalam PPJB

³²Heru Prayitno dan Hamdan Zoelva., *Op. Cit.* hlm.38 -39.

Di dalam PPJB lunas hampir selalu diikuti dengan membuat kuasa maupun kuasa untuk menjual hak atas tanah atas objek yang diperjanjikan untuk diperjual Belikan, dan biasanya PPJB serta Akta Kuasa maupun Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat secara notariel dihadapan Notaris. Di dalam Akta Kuasa, pemberi kuasa atau (calon) penjual memberikan kuasa kepada (calon) pembeli untuk menggunakan dan menempati objek tanah yang diperjual Belikan tersebut. Adapun di dalam Akta Kuasa Untuk Menjual calon penjual memberikan kuasa kepada (calon) pembeli untuk menjual hak atas tanah yang diperjanjikan untuk diperjual Belikan itu kepada orang lain ataupun pihak lain dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Jadi maksudnya disini adalah (calon) penjual dibenarkan secara hukum untuk memberi kuasa ataupun kuasa untuk menjual kepada (calon) pembeli atas hak atas tanah tersebut, karena sudah menjadi milik (calon) pembeli yang membayar lunas harga kepada (calon) penjual dalam PPJB. Sehingga dengan ditandatanganinya Akta Kuasa maupun Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut oleh pembeli dan penjual, calon penjual sudah tidak memiliki hak lagi atas tanah yang diperjual Belikan tersebut sepenuhnya sudah beralih dan menjadi hak milik dari (calon) pembeli.

Dengan adanya Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, (calon) pembeli dapat melakukan sendiri jual beli hak atas tanah

tersebut dihadapan PPAT yang berwenang tanpa mengikutsertakan (calon) penjual, dan di dalam jual beli dihadapan PPAT yang berwenang itu ia menandatangani akta jual beli dalam kapasitas sebagai kuasa penjual dan sekaligus untuk diri sendiri sebagai pembeli.³³

6. Peralihan Hak Atas Tanah

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, bahwa syarat jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan sebagaimana di tegaskan dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.*"³⁴

³³I Made Hendra Kusuma., *Op. Cit.* hlm.22 - 23.

³⁴J. Andy Hartanto, "*Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*", (Surabaya: LaksBang Justitia, 2013), hlm.107.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah pedoman atau standar prosedur yang berisi rangkaian tahapan, proses, atau teknik yang sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tepat, taat asas, serta efisien berdasarkan tahapan yang teratur dan sistematis.³⁵ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian untuk menilai suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Bahwa metodologi dipahami juga sebagai cara-cara yang dipergunakan untuk memperoleh kebenaran menggunakan penelusuran dengan tata cara tertentu dalam menemukan kebenaran tergantung dari permasalahan yang sedang dikaji.³⁶ Oleh karena itu penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dikarenakan pada penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis kepastian hukum terkait dengan peran dan pelaksanaan pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.

³⁵Irwansyah, dan Ahsan Yunus, “*Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi Cetakan V)*”, (Yogyakarta: Mira Buana Media, 2020), hlm.50.

³⁶*Ibid.*, hlm. 51.

2. Pendekatan Penelitian

Beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

a) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan-peraturan yang terkait dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Pendekatan ini juga merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai acuan dalam melakukan penelitian guna memperoleh deskripsi analisis peraturan hukum dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan pengaturan mengenai peranan notaris dalam pembuatan akta, ppat dalam membuat akta, dan aturan mana yang mengatur mengenai PPJB berulang terhadap peralihan hak atas tanah ini.³⁷ Pendekatan perundang-undangan ini membuka kesempatan bagi penulis untuk mengetahui dan menganalisa ada atau tidak kesesuaian serta konsistensi antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang.

b) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

³⁷*Ibid.*, hlm. 133.

Pendekatan kasus dalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari norma - norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus, sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara - perkara yang menjadi fokus penelitian.³⁸Bahwa pendekatan kasus ini digunakan untuk menganalisa lebih lanjut kasus yang berkaitan dengan pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang berdasarkan putusan pengadilan.

c) Pendekatan Futursitik

Penelitian hukum dengan pendekatan Futursitik yaitu penelitian hukum yakni hukum apa yang seharusnya diciptakan untuk masa yang akan datang. Adapun hukum yang dicita-citakan yang dikonsepsikan secara filosofis dan moralitis sebagai *ius constituendum*.³⁹ Bahwa pendekatan ini digunakan untuk menganalisa lebih lanjut dalam menentukan tanggung jawab seorang Notaris ke depannya terhadap pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna meminimalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang.

³⁸Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang :Bayumedia, 2006), hlm. 321.

³⁹Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke - 20*, (Bandung: PT Alumni, 2006), hlm. 16.

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

- a) Bahan hukum primer (bahan-bahan hukum yang mengikat), yaitu:
- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 - 3) Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 - 4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
 - 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara

- Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Atau Bangunan Beserta Perubahannya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916);
 - 8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Jual Beli Rumah Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777);
 - 9) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736).
 - 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara

Penetapan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);

- 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 1077);
 - 12) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6881).
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang digunakan untuk memberi penjelasan yang berhubungan dengan bahan primer, antara lain penelitian dan literatur-literatur tertulis oleh para ahli yang sesuai dengan isu hukum dalam penelitian ini.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder, antara lain kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan isu hukum dalam penelitian ini agar diperoleh informasi terbaru, relevan dan terbaru.⁴⁰

⁴⁰Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016),hlm.144.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan-bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan sekunder, maupun bahan hukum tersier untuk kemudian dihimpun, dianalisa, dan dilakukan klasifikasi.⁴¹

5. Teknik Pengolahan Penelitian

Terhadap data sekunder, bahan-bahan hukum diolah dengan melakukan pencatatan dan penyusunan terhadap peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan pemenuhan hak pemilik tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari studi kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang didapatkan dengan cara mengadakan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis.⁴²

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan hukum dalam penelitian ini dianalisis menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan cara memaparkan dan menguraikan secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, dan tidak tumpang tindih serta efektif sehingga mempermudah pemahaman dan pengertian bahan hukum.⁴³ Analisis kualitatif digunakan untuk menganalisis pemenuhan hak pemilik tanah dalam

⁴¹Moh.Nazir, *Metode Penelitian*,(Bogor : Ghalia Indonesia, 2005),Cetakanke-5. hlm. 27.

⁴²Bambang Sunggono. *Op. Cit.* hlm. 81.

⁴³Bambang Sunggono. *Op. Cit.* hlm. 127.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang serta menilai bahan hukum baik dari segi pokok maupun keterkaitan substansinya.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berpikir deduktif, yakni cara berpikir di mana kesimpulan yang bersifat khusus ditarik dari pernyataan yang bersifat umum.⁴⁴ Penalaran umum yang berlaku secara umum ditemukan dalam penarikan kesimpulan dengan logika berpikir deduktif. Penerapan hukum adalah proses yang terjadi dalam deduksi, dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, dan kemudian diuraikan dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum yang konkrit yang dihadapi sehingga kesimpulan diperoleh sebagai jawaban atas permasalahan hukum.⁴⁵

⁴⁴Abdul Kadir Muhammad. *Op. Cit* hlm. 8.

⁴⁵Bambang Sunggono. *Op. Cit*. hlm. 120.

Daftar Pustaka

a. Buku:

- Anshori, Abdul Ghofur. *Perspektif Hukum Dan Etika*. Cet.1. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Adjie, Habib dan Rusdianto Sesung, *Tafsir Penjelasan Dan Komentari Undang – Undang Jabatan Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2019.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Fuady, Munir. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: Kencana, 2003.
- Harjono. *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*. Bandung: Alumni, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya : LaksBang Group, 2013.
- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke – 20*. Bandung : PT Alumni, 2006.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2006.
- Irwansyah, dan Ahsan Yunus. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi Cetakan V)*. Yogyakarta: Mira Buana Media, 2020.
- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli*. Cet.1. Bandung: PT. Refika Aditama, 2016.
- Kholidah, Putra Halomoan, M., R Alamsyah, A., F Ramadani, dan A Keramat. *Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023.
- Kusuma, Hendra I Made. *Problematik Notaris Dalam Praktik*. Bandung: Alumni, 2021.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet.5. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Edited by Risman Sikumbang. Cet.5. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- Prayitno, Heru, dan Hamdan Zoelva. *Hukum Pertanahan (Akibat Hukum Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Lunas Dan*

- Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Tanah Dan Bangunan Bersertipikat Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Perspektif Keadilan*). Depok: PT. Raja Grafindo, 2023.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012.
- _____. *Penegakan Hukum : Suatu Tinjauan Sosiologis*. Edited by Ufran. Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.
- Salim, H. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan, Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2019.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2018.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2014.

b. Undang-Undang:

- Pemerintah Pusat RI. *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Indonesia: LN. 1998 No. 52, TLN No. 3746, LL Setkab : 23 HLM, 1998.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI. Indonesia: BN. 2019/NO.777, Jdih.pu.go.id: 18 hlm, 2019.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah*. BN.2021/No.1202, <https://jdih.atrbpn.go.id>: 142 hlm,2021.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, BN.2022), peraturan.go.id; 15 hlm,2022.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Pemerintah Pusat RI. Indonesia: LN. 1997 No. 59, LL Setkab : 36 HLM, 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas*

Tanah Dan Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Indonesia:LN.2016, No.168,TLN No.5916, LL SETNEG : 13 HLM, 2016.

*Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi.*Indonesia: LN.2023,,No 85, TLN No.6881, jdih.setneg.go.id :16 HLM,2023.

Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Jakarta,Indonesia: Mahkamah Agung, 2016.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pemerintah Pusat RI. Indonesia: LN. 2004/ NO.117, TLN NO. 4432 LL SETNEG : 34 HLM, 2004.

Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pemerintah Pusat RI. Indonesia: LN.2011/No. 7, TLN No. 5188, LL SETNEG: 89 HLM, 2011.

Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah Pusat RI. Indonesia: LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM, 1960.

Undang-Undang (UU) Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pemerintah Pusat RI. Indonesia: LN. 2004/ NO.117, TLN NO. 4432 LL SETNEG : 34 HLM, 2004.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Pemerintah Pusat RI. Indonesia.:LN. 2021/No.246, TLN No.6736, jdih.setneg.go.id : 104 HLM, 2021.

c. Jurnal dan Artikel:

Amalia, Nailu Vina. "Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berulang Yang Dibuat Oleh Notaris." *Notaire* 4, no. 2 (16 Juni 2021): 217-234.

Anggatiastara Cipta, Rifky, Ngadino, Adya Paramita Prabandari. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah". *NOTARIUS* 13, no. 2 (2020): 890-905. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>

Assikin, Christian Yovita Lastuti Abubakar, dan Nanda Anisa Lubis, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang - Undangan Yang Berlaku", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 1 (Desember 2019): 80-97.

Aulad, Muhammad Irsyad, Ahmad Miru, Oky Deviany Burhamzah" Penyelundupan Hukum Melalui Perjanjian

- Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris.” *Amanna Gappa* 28, no 2 (2020): 117-131.
- Aulia, M. Zulfa. “Hukum Progresif Dari Satjipto Rahardjo.” *Undang: Jurnal Hukum* 1, no. 1 (1 Juni 2018): 160 -185.
- Giovani, Jordy. *Peran Notaris Terkait Pajak Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Tesis, Universitas Indonesia, 2017) : 61.
- Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi, Khotibul Islam, dan Rina Khairani Pancaningrum. “Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah Protection For Good Faith Buyers In Civil Disputes About Land.” *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (30 Desember 2020): 346-355.
<https://jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/view/89>.
- Rochmah, Zulfika, Solehodin, dan Sulthon Miladiyanto. “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan SEMA No.4 tahun 2016.” *Jurnal Magister Hukum Perspektif* 13, no. 2 (16 September 2022): 1-15.
- Setiadi, Wicipto. “Pembangunan Hukum Dalam Rangka Peningkatan Supremasi Hukum.” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1, no. 1 (1 Mei 2012): 1-216.
- Saprutro, Troy Permata dan Chamim Tohari, “Perlindungan Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Berulang Oleh Notaris Menurut Prinsip – Prinsip Ekonomi Syariah”, *Jurnal Justisia Ekonomika* 4, no. 2 (26 Desember 2020): 890-905.
- Simamora, N. A. (Novalia), T. (Tan) Kamello, R. (Rosnidar) Sembiring, dan J. (Jelly) Leviza. “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37/Pdt/Plw/2012/Sim).” *USU Law Journal* 3, no. 3 (2015): 84-96. Akses 19 Oktober, 2024. <https://www.neliti.com/id/publications/14284/>.
- Zulfikar, Ahmad, Syahrudin Nawawi, dan Dwi Handayani, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Ke Pembeli Lain”, *Journal of Lex Philosophy (JLP)* 5, no. 2 (Desember 2024): 1290-1304.
- Zula, Jihan Nabila. “Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).” *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 2 (10 Juli 2024): 338-348.