

**KEDUDUKAN HUKUM PREMIS
DI DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB)**



TESIS

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

Oleh:

**Nama : Dwi Sandi Nugraha
NIM : 02022681822026**

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Happy Warsito, SH, M.Sc**
- 2. H. Herman Adriansyah, SH, Sp.N, MH**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2020

TESIS

**KEDUDUKAN HUKUM PREMIS
DIDALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

DWI SANDI NUGRAHA

02022681822026

Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada tanggal,
14 Agustus 2020

Palembang, Agustus 2020

Pembimbing I



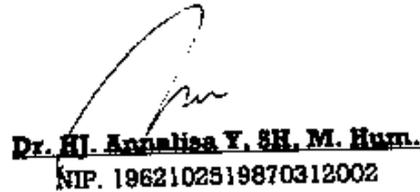
Dr. Hasyr Warsito, SH, M.Sc.
NIP. 195702071983031017

Pembimbing II



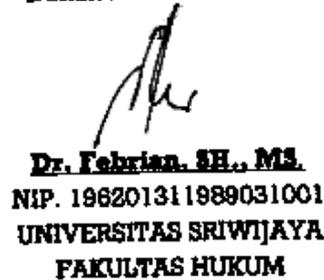
H. Herman Andriyansah, SH, Sp. N, M.H.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y, SH, M. Hum.
NIP. 1962102519870312002

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Febrina, SH., MS.
NIP. 196201311989031001
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PERNYATAAN

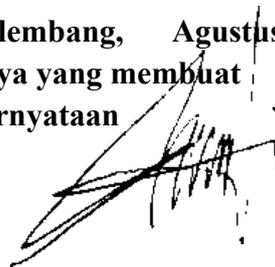
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Dwi Sandi Nugraha
Nim	02022681822026
Alamat	: Jalan Inspektur Marzuki Lr. Batuaji No. 1142 Rt. 01, Siring Agung, Palembang, Sumatera Selatan
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

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

Palembang, Agustus 2020
Saya yang membuat
pernyataan



Dwi Sandi Nugraha
02022681822026

Menyatakan bahwa Tests dengan Judul:
KEDUDUKAN HUKUM PREMIS
DI DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
Diajukan Oleh:

Nama : **DWJ SANDI NUGRAHA**

NIM 02022681Bt3036

Telah dibaca dengan Seksama dan Dianggap telah memenuhi standar ilmiah.
sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Menyeiujui

Pembimbing I ,

Pembimbing II


Dr. Happy Warsito, SH, M. Sc  H Herman Andriyasa, SH, Sp. N. M. H

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

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Dr. Hl. Annalisa Y. SH, M. Hum.

NIP. 1962102519870312002

TIM PENGUJI

Ketua : **Dr. Happy Warsito, SH, M. Sc**
Sekretaris : **H. Herman Adriansyah, S.H.,Sp.N., M.H**
Anggota : **1. Dr. Ridwan, SH, M.Hum**
2. Dr. Firman Muntaqo, SH, M.Hum
3. Dr. M. Syaifuddin, SH, M.Hum

Catatan : Tim Penguji tidak bertandatangan cukup nama dan gelar saja sesuai dengan surat keputusan dekan tentang Tim Penguji

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, Puji syukur kepada Allah Subhanahu wa ta'ala, selama penulis mengerjakan tesis ini dari awal hingga dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Penulisan tesis ini ditujukan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

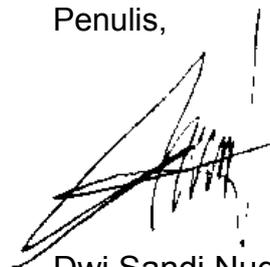
Penulis menyadari bahwa perjuangan penulis selama ini tidak terlepas dari peran serta dukungan dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis juga ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.,MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H.,M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. Murzal, S.H.,M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y. S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.
7. Yth Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc selaku Dosen Pembimbing Utama dan Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, dukungan dan nasihat-nasihat baiknya kepada saya selama penulisan tesis ini.

8. Bapak H. Herman Adriansyah, SH, Sp.N, MH., selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing serta mengarahkan penulis dalam proses menyelesaikan Tesis ini;
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini;
10. Kedua Orang Tua Penulis, Taufik Hamid dan Babai Sudarwati yang telah memberikan semangat, motivasi, doa, ilmu pengetahuan, dan dukungan secara langsung maupun tidak langsung;
11. Seluruh staff di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; Yuk Desni, Yuk Eci, Yuk Hellen, Pakde Satino, dan Kak Feb, yang telah memberikan bantuan dan informasi kepada Penulis;
12. Saudara-saudara Penulis, Rangga Prawira Dirja, SE, Adid Dio Tridarma S.T dan Diyah Anandita, A.Md, yang selalu memberikan semangat dan menghibur Penulis saat proses penulisan Tesis ini;
13. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Angkatan 2018 terkhusus sahabat-sahabat Penulis di Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan semangat, doa, dukungan secara langsung maupun tidak langsung.

Palembang, Agustus 2020

Penulis,



Dwi Sandi Nugraha

PERSEMBAHAN

Motto :

"Sebaik-baik nya ilmu adalah Ilmu yang bermanfaat bagi orang lain"

Kupersembahkan Tesis ini kepada :

- 1. Kedua Orang Tua Tercinta**
- 2. Saudara-saudaraku tersayang**

KATA PENGANTAR

Buddhānubhāvena sotthi hotu.,

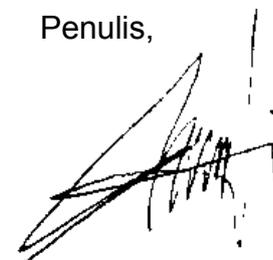
Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan proposal tesis yang berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM PREMIS DI DALAM AKTA PERJANJAN PENGIKATAN JUAL BELI”**dengan baik. Penulisan proposal tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk Memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disajikan dalam proposal tesis ini sangat jauh dari sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari anda-anda sekalian semua itu demi kesempurnaan penulis selanjutnya.

Semoga Allah Swt dapat memberikan balasan rahmat dan nikmat atas amal yang baik yang telah diberikan dan juga semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Palembang, Agustus 2020

Penulis,



Dwi Sandi Nugraha

ABSTRAK

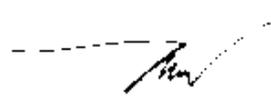
Penelitian ini mengkaji mengenai kedudukan hukum premis di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam penelitian ini dirumuskan bahwa premis di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peran sentral dalam akta PPJB karena memiliki peran sentral karena memuat informasi informasi mengenai alasan dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dibuatnya akta jual Beli. Dalam pembuatan PPJB seringkali beberapa Notaris tidak mencantumkan premis dalam akta autentik mengenai alasan-alasan apa yang menyebabkan persyaratan pembuatan akta jual beli untuk proses pengalihan tidak terpenuhi sehingga seringkali menyebabkan masyarakat awam menjadi salah tafsir dan menganggap bahwa PPJB yang dibuat adalah alat bukti sah sebagai tanda perbuatan hukum proses pengalihan hak atas tanah. Keberadaan ada atau tidaknya akta di dalam PPJB tidak mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum / dapat dilakukan pembatalan, tetapi dengan dicantulkannya premis di dalam PPJB akan memenuhi nilai-nilai pembuktian secara lahiriah, formal dan materil yang ketiga aspek tersebut merupakan kesempurnaan notaris sebagai pembuat akta otentik sehingga baik penghadap, notaris maupun pihak ketiga mengetahui alasan dibuatnya akta PPJB. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa walaupun premis tidak diwajibkan oleh undang-undang, hal ini sudah menjadi suatu kebiasaan (moralitas), terutama dalam kalangan Notaris yang membuat akta atas permintaan para pihak, karena imbuhan premis ini mempunyai manfaat bagi notaris sendiri dan para pihak tentunya berkaitan dengan kesempurnaan akta PPJB tersebut.

Kata kunci :keabsahan akta, hokum premis, dan PPJB.

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Happy Warnings, S.H., M.Sc.
NIP. 195702071985031017


E. Hermaa Endrianyah, S.H., S.P., N., M.H.

Ketua Prodi Magister Kenotariatan


Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

This research studied the legal position of the premise in the Sale and purchase Agreement Deed (SPAD). In this study it was formulated that the premise in the SPAD had a central role in the SPAD, some Notaries often did not include the premise in the authentic deed regarding the reasons of what causes the requirements for making a deed of sale for the transfer process was not fulfilled which often made ordinary people misinterpret and assume that the SPAD was made into a legal proof as a sign of legal action in the process of acquiring land right. The presence or absence of a deed in the SPAD does not result in the deed being null and void/can be canceled; however, the inclusion of the premise in the SPAD will fulfill the evidentiary values physically, formally and materially, the three aspects of which are the perfection of notary as an authentic deed maker so that the appearing party, notary, and third party are aware why the SPAD was made. The results of this study showed that even though the premise was not required by the law, this has become a habit (morality), especially among the notaries who made deeds at the request of the parties because the interpolated premise has benefits for the notary him/herself and the parties related to the perfection of the SPAD.

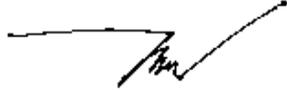
Keywords: deed validity; premise law; and SPAD.

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Happy Wardita, S.H., M.Lc
NIP. 195702071985031017



H. Herman Andrianyamb, S.H., SP., N., M.H

Ketua Prodi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	iv
HALAMAN TIM PENGUJI.....	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
<u>KATA PENGANTAR.....</u>	<u>viii</u>
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
<u>DAFTAR ISI.....</u>	<u>xi</u>
<u>BAB I. PENDAHULUAN.....</u>	<u>1</u>
A. Latar Belakang.....	1
B. <u>Rumusan Masalah.....</u>	<u>12</u>
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
1. Tujuan Penelitian.....	12
2. Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Teori.....	13
1. <i>Grand Theory</i>	13
2. <i>Middle Theory</i>	23
3. <u><i>Applied Theory</i>.....</u>	<u>26</u>
E. Kerangka Konseptual.....	36
F. Metode Penelitian.....	39
1. Jenis Penelitian.....	39
2. <u>Pendekatan Penelitian.....</u>	<u>39</u>
3. <u>Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....</u>	<u>41</u>
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	44
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	45

BAB II. NOTARIS, AKTA NOTARIS DAN PPJB SEBAGAI BENTUK PERJANJIAN.....	25
A. <u>Tinjauan Umum Tentang Notaris dan Akta Notaris.....</u>	47
1. <u>Pengertian Notaris.....</u>	47
2. <u>Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta PPJB.....</u>	50
B. <u>Akta Notaris.....</u>	58
1. <u>Anatomi Akta Otentik.....</u>	58
2. <u>Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....</u>	65
3. <u>Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....</u>	45
4. <u>Premis Akta.....</u>	53
<u>BAB III. PEMBAHASAN.....</u>	70
A. <u>Kedudukan Premis di Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....</u>	70
1. <u>Premis Sebagai Kesempurnaan Akta.....</u>	70
B. <u>Akibat Hukum Akta PPJB Yang Di Buat Tanpa Mencantumkan Premis.....</u>	76
1. <u>Sahnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Mencantumkan atau Tidak Mencantumkan Premis.....</u>	76
C. <u>Pencantuman Premis Di Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....</u>	84
<u>BAB IV. PENUTUP.....</u>	99
A. <u>Kesimpulan.....</u>	99
B. <u>Rekomendasi.....</u>	100
<u>DAFTAR PUSTAKA.....</u>	101
LAMPIRAN.....	

BAB

I

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Bagi negara Indonesia, sebagai negara yang agraris keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Di negara seperti Indonesia fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah, bidang ekonomi nampak mendominasi aktivitas manusia atas tanah. Pembangunan dan berbagai upaya transformasi sosial yang bertujuan mendorong kesejahteraan rakyat tidak akan berhasil dengan baik apabila struktur relasi kekuasaan dalam pengelolaan dan pemilikan sumber daya agraria tidak tertata secara adil. Dimensi keadilan dalam hal ini mencakup aspek pemerataan penguasaan dan pengelolaan serta rehabilitasi sumber-sumber agraria sendiri agar dapat menjamin keberlanjutan produksinya¹

Karena tanah sebagian bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan memiliki banyak fungsi bagi kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang rawan terhadap perselisihan atau konflik antar manusia, hal tersebut diakibatkan semakin

¹Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. hlm. 113. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti.

meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, namun persediaan tanah relatif tetap.²

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik beralih artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar-menukar dan hibah.³

Akta otentik merupakan sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting, karena melalui akta otentik ini ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan juga diharapkan untuk menghindari adanya sengketa. Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notaris atau akta otentik, yang meliputi:

- 1) Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notaris ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notaris tersebut;
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notaris tersebut;

²Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2002. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. hlm. 53. Bandung: CV Mandar Maju.

³Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria.

- 3) Dalam hal pembuktian, akta notaris mempunyai pembuktian yang sempurna.⁴

Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUJN nomor 30 Tahun 2004 *jo* UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa: “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, 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”.

Notaris memiliki kapasitas untuk membuat peraturan tentang setiap tindakan atau kontrak yang ditetapkan oleh hukum untuk didokumentasikan menjadi akta otentik. Notaris memiliki hak untuk membuat akta otentik, hanya jika itu dituntut oleh pihak yang berkepentingan dan bukan oleh permintaan Notaris itu sendiri. Notaris juga diberikan wewenang untuk memastikan perilaku yang tidak sesuai dengan hukum.⁵

Berkaitan dengan jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan tata cara pembuatan akta Jual Beli, yakni syarat formil dan materil. Adapun syarat formil dari tata cara pembuatan akta Jual Beli:

- 1) Pengecekan Sertipikat

⁴Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Hlm. 49. Bandung, PT. Reflika aditama. 2008.

⁵ Deviana Yunitasari, “The Role Of Public Notary In Palembang Legal Protection or Standard Contracts For Indonesia Consumers,” *JURNAL SRIWIJAYA LAW REVIEW* Vol. 1, Is, no. ISSN: 2541-5298 (2017): 32.

- 2) Penyiapan dokumen kelengkapan dan pembuatan akta
- 3) Pernyataan calon penerima hak atas tanah
- 4) Pembuatan Akta Jual Beli yang dihadiri/ditandatangani para pihak atau kuasanya.
- 5) Penyampaian akta yang dibuat PPAT berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.
- 6) Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak.

Adapun syarat materil, yaitu;

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- 2) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pembeli menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun, dalam praktiknya, ada perjanjian jual beli, di mana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh oleh calon pembeli. Para pihak menginginkan bahwa objek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak. Untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak dan kewajiban mereka, maka perlu dibuatkan akta perjanjian, disebut dengan akta perjanjian pengikatan jual beli.⁶

⁶*Op. Cit.*

Salah satu wujud dari kewenangan tersebut adalah Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Juga mengacu pada Peraturan Menteri PUPR no. 11 Tahun 2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Karakter hukum PPJB adalah belum terjadi adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, melainkan suatu perjanjian obligatoir yang objeknya tanah dan/atau bangunan. Jadi, di dalam PPJB sebenarnya perbuatan hukum belum selesai, karena belum terjadi peralihan hak.

Apabila dilihat dari objeknya, perjanjian pendahuluan merupakan perjanjian yang mula-mula atau pertama dibuat atau dilakukan oleh para pihak. Perjanjian pendahuluan dalam konsep ini, yaitu perjanjian jual beli. Objeknya, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak.⁷

Dilihat dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) beserta perubahannya, maka notaris berwenang membuat akta otentik baik atas perintah undang-undang maupun atas kehendak para pihak, yang berkaitan dengan pertanahan.⁸

Menyebut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagai *kewenangan umum notaris*, sehingga notaris berwenang memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan hukum yang berlaku, dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN

⁷Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2017. Hlm. 269.

⁸. Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung, PT.Refika Aditama, 2008., hlm.86.

disebut sebagai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.⁹

Dalam praktik hukum, PPJB merupakan akta notaris yang dimaksudkan sebagai suatu perjanjian untuk menimbulkan dan akan mengalihkan hak atas tanah/ bangunan. Dengan demikian, dalam PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan, tetapi para pihak sepakat akan mengalihkan hak atas tanah/bangunan apabila beberapa kondisi hukum tertentu dipenuhi. Pengalihan hak atas tanah/bangunannya kemudian dituangkan melalui akta jual beli (AJB).

Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) di buat di hadapan Notaris dikarenakan syarat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum terpenuhi. Tetapi di lain pihak, pembeli dan penjual membutuhkan ikatan. Untuk itu dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan kata lain, PPJB seperti jembatan penghubung menuju AJB.

Dalam praktik, banyak muncul akta PPJB. Akta ini merupakan akta yang dibuat oleh notaris, yang objeknya berkaitan dengan tanah, yang tindakan hukumnya diminta oleh dan atas kehendak para pihak para pihak berisikan perjanjian yang dipersyaratkan terhadap tanah dan/atau bangunan, tetapi belum merupakan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sehingga akta PPJB bukanlah akta PPAT mengenai jual-beli atas tanah dan/atau bangunan seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, akta PPJB secara hukum perjanjian tetap menjadi kewenangan notaris, dan akta ini dilihat

⁹Ibid, hlm. 81-82.

dari *sifat dan akibat hukumnya* mengandung aspek obligatoir/*obligatoireovereenkomst* (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan mengandung aspek kebendaan/ *zakelijkeovereenkomst*¹⁰.

Akta PPJB dibuat jika ada alasan pembenar untuk dibuatkan sebagai perjanjian pendahuluan, untuk nantinya setelah semua persyaratan terpenuhi, maka dibuatlah perjanjian pokok (Akta Jual Beli atau AJB).¹¹ Persyaratan dimaksud diantaranya karena harga jual beli belum lunas, atau karena sertifikat atas nama penjual belum selesai dibuat, atau mungkin karena letak lokasi tanah dan/atau bangunan berada di wilayah kerja PPAT yang bukan wilayah kerja notaris yang bersangkutan, atau mungkin karena di atas tanah dan/atau bangunan masih terjadi adanya sengketa tertentu, dan sebagainya, sehingga perbuatan hukum jual-beli atas tanah dan/atau bangunan belum dapat dilakukan (belum dapat dibuat AJB oleh PPAT).¹²

Dalam prakteknya PPJB sering kali menjadi sumber permasalahan dan menimbulkan konflik pada masyarakat, hal ini karena kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat akan fungsi dan kedudukan PPJB dalam perjanjian, masyarakat sering kali terjebak pada situasi yang beranggapan bahwa PPJB adalah alat bukti yang sah dalam melakukan pengalihan hak atas tanah, padahal PPJB hanyalah perjanjian pendahuluan yang membentuk hubungan keperdataan dan mengikat beberapa pihak untuk melakukan proses perbuatan hukum namun prosesnya tidak dapat di laksanakan karena belum terpenuhinya persyaratan

¹⁰Herlien Budiono. Op.Cit., hlm. 15.

¹¹Herlien Budiono. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris. Bandung*, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, 2013, hlm. 103.

¹²Ibid.

pembuatan akta jual beli yang menyebabkan proses pengalihan hak tidak dapat di laksanakan.

Dalam pembuatan PPJB sering kali beberapa Notaris tidak mencantumkan dalam premis akta autentik mengenai alasan-alasan apa yang menyebabkan persyaratan pembuatan akta jual beli untuk proses pengalihan tidak terpenuhi, sehingga sering kali menyebabkan masyarakat awam menjadi salah tafsir dan menganggap bahwa PPJB yang di buat adalah alat bukti sah sebagai tanda perbuatan hukum proses pengalihan hak atas tanah.

Padahal keberadaan notaris sebagai pejabat umum tersebut mempunyai kewenangan khusus, yaitu dalam membuat alat bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta otentik adalah alat bukti yang bersifat sempurna bagi para pihak. Keberadaan notaris dalam hal ini benar-benar begitu berperan karena notaris dalam kapasitasnya yang dipercaya untuk membuat akta otentik, dengan sendirinya juga dipandang sebagai pejabat umum yang selalu berusaha mencegah terjadinya konflik. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat alat bukti yang kuat dalam suatu proses hukum. “Alat pembuktian itu dapat membuktikan dengan sah dan kuat tentang suatu peristiwa hukum sehingga menimbulkan lebih banyak kepastian hukum (*Rechtszekerheid*)”.¹³

Tan Thong Kie berpendapat dalam Undang-Undang Peraturan Jabatan Notaris sudah menentukan langkah demi langkah yang harus dilakukan seorang

¹³. Soegondo Notodisoerjo.1993. *Hukum Notariat di Indonesia*. Hlm.7.Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Notaris apabila ia membuat suatu akta otentik. Langkah-langkah itu (antara lain mendengar pihak-pihak mengutarakan kehendaknya, kemudian membacakan isi akta kepada para penghadap, langsung menandatangani akta, dan lain-lain) memang khusus diadakan oleh pembuat undang-undang untuk menjamin bahwa apa yang tertulis dalam akta itu memang mengandung apa yang dikehendaki para pihak.¹⁴

Dengan contoh, dalam prakteknya banyak ditemui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli padahal secara formal telah terpenuhi persyaratan untuk dibuatnya Akta Jual Beli bahkan sampai dengan puluhan tahun. Yang esensinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan. Tetapi, di masyarakat menganggap dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu maka telah selesai proses jual beli dan dianggap peralihan hak sudah dilakukan secara yuridis. Sehingga timbul akibat dan sengketa hukum bukan hanya administrasi, perdata, juga terkait dengan hukum pajak.

Dengan dasar seperti ini *premiss* mempunyai kedudukan yang memiliki peran sentral dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena memuat informasi-informasi penting dalam hal pembuatan akta menuju ke badan (isi) akta. Kewenangan pejabat umum inilah mengandung arti bahwa pejabat umum mempunyai kedudukan yang mandiri dalam hukum keperdataan.¹⁵ Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk

¹⁴Tan Thong Kie, 2001, *Buku II Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Hlm. 261. Jakarta: Ichtiar Van Hoeven.

¹⁵*Ibid*, hlm. 55.

membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.¹⁶

Premis dimaksudkan untuk menjelaskan alasan, dasar, dan pertimbangan para pihak untuk melakukan perjanjian yang diceritakan secara runtut dan logis hingga sampai pada pokok perjanjiannya.

Berikut disampaikan contoh penulisan premise di dalam Akta Pengikatan Jual Beli:

Bahwa PIHAK KEDUA hendak membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas Tanah dan Bangunan tersebut, akan tetapi jual beli belum dapat dilakukan oleh karena:

- Masih menunggu pemecahan sertifikat, penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dan pengosongan, maka jual beli Tanah dan Bangunan, tersebut, belum dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
- Bahwa berhubungan dengan hal itu PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah saling setuju dan sepakat untuk terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam akta ini, mengenai Tanah dan Bangunan, tersebut, dengan ini mengadakan dan menerima suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dilihat dari sifatnya premis akta didalam akta pengikatan jual beli merupakan keterangan penghadap yang akan menandatangani suatu akta notaris. Alasan mengapa perjanjian tersebut dibuat, juga memuat keterangan-keterangan termasuk namun tidak terbatas pada keterangan identitas dari penghadap kepada notaris. Kedudukan premis memiliki peran sentral dalam sebuah akta karena memuat informasi-informasi penting dalam hal pembuatan akta menuju ke badan (isi) akta yang dibuat. Premis dapat dijelaskan pula sebagai latar belakang yang menjelaskan mengapa perikatan tersebut dibuat di antara para pihak yang tersebut

¹⁶Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. hlm. 14. Bandung: Refika Aditama.

pada bagian komparasi. Dalam sistematika akta, premis ini berkedudukan setelah komparasi dan sebelum uraian badan akta.

Pernyataan di atas menunjukkan bahwa dibuatnya akta pengikatan jual beli sebelum akta jual beli adalah bersifat sementara dengan beberapa alasan yang seharusnya di cantumkan ke dalam premis akta, hal tersebutlah yang sering membuat kesalah pahaman masyarakat terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), sehingga persoalan hukum ini perlu dikaji untuk mendapatkan kejelasan guna diperoleh suatu kepastian hukum yang berkeadilan. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian secara hukum yang akan melalui rencana penelitian tesis ini.

Klausul PPJB harus memenuhi asas keseimbangan, keadilan dan kepastian hukum. Untuk itu pemerintah telah mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

KepmenPUPR, asas keseimbangan terlihat dari ketentuan mengenai kewajiban penjual dan pembeli, dimana kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak lain. Kewajiban tersebut diatur secara seimbang, tidak boleh memberatkan salah satu pihak. Penerapan asas keseimbangan dapat terjadi dalam bidang hukum, ekonomi dan lingkungan sekitar. Keseimbangan dalam bidang ekonomi misalnya adanya kesetaraan para pihak dalam membuat sebuah perjanjian.¹⁷

¹⁷ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta, Laksbang Mediatama. Hlm. 1.

Berdasarkan juraian di atas maka penulis akan membahas permasalahan tersebut dengan judul : **“KEDUDUKAN HUKUM PREMIS DI DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)”**

B. Rumusan Masalah

- 1 Bagaimana kedudukan hukum premis di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
- 2 Bagaimana akibat hukum jika didalam akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tidak mencantumkan premis?
- 3 Bagaimana seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dibuat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan oleh penulis terhadap penulisan tesis ini adalah:

- 1 Untuk menjelaskan kedudukan hukum premis di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).
- 2 Untuk menjelaskan akibat hukum jika didalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dicantumkan premis..
- 3 Untuk menjelaskan seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli dibuat.

D. Manfaat Penelitian

1). Manfaat Teoritis

Bermanfaat bagi bidang akademis yaitu dapat memberikan manfaat secara teoritis dalam ilmu hukum khususnya apabila dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai bahan literatur belajar mengajar, bahan untuk penelitian lanjutan bagi penelitian lain. Selain itu dapat memberikan wawasan

dalam mengamati permasalahan yang terjadi di masyarakat serta pengetahuan hukum kenotariatan khususnya dibidang perdata dalam pembuatan perjanjian pendahuluan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebelum dibuatnya akta jual beli tanah .

2). Manfaat Praktis

Tesis ini akan memberikan manfaat bagi pemerhati perjanjian, pelaku hukum dan pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian maupun lembaga, seperti Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, Aparatur Sipil Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, Polisi, maupun Pihak Kejaksaan Jika terjadi sengketa di masyarakat. Selain itu, diharapkan pula agar penulisan ini mampu memberikan manfaat bagi para pembaca, baik mahasiswa maupun para akademisi, suatu pengetahuan hukum dalam perjanjian, khususnya bidang perdata dikaitkan dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris.

E. Kerangka Teori

I. *Grand Theory*

a) 3 Nilai Identitas Hukum

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung tiga nilai identitas, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Nilai kepastian hukum meninjau dari segi yuridis, nilai keadilan meninjau dari sudut filosofis, sedangkan nilai kemanfaatan meninjau dari sudut sosiologis.¹⁸

¹⁸Gustav Radbruch Dalam Sudarsono. Sudarsono. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. hlm. 295. Jakarta: Rineka Cipta.

Kata keadilan berasal dari kata adil. Dalam bahasa Inggris, disebut *justice*, bahasa Belanda disebut *rechtvaardig*. Adil diartikan dapat diterima secara objektif.¹⁹

Istilah tidak adil dipakai, baik bagi orang yang melanggar hukum maupun orang yang menerima lebih dari haknya, yaitu orang yang berlaku tidak jujur. Orang yang taat kepada hukum dan orang yang jujur keduanya pasti adil. Sehingga yang adil berarti mereka yang benar menurut hukum dan mereka yang berlaku seimbang atau jujur. Tidak adil berarti mereka yang melanggar hukum atau mereka yang berlaku seimbang atau tidak jujur.

Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil.²⁰ Ada tiga pengertian adil yaitu :²¹

1. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
2. Berpihak pada kebenaran
3. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang.

Pengertian tentang keadilan dikemukakan oleh John Stuart Mill dan Notonegoro. John Stuart Mill menyajikan argumennya tentang pengertian keadilan adalah :²²

Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah *the rule of law*, yang juga digunakan untuk maksud “negara hukum”. Notohamidjojo menggunakan kata-kata “maka timbul juga istilah negara hukum atau

¹⁹*Ibid.*

²⁰Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1989. **Kamus Besar Bahasa Indonesia**. hlm. 6-7. Jakarta: Balai Pustaka.

²¹H. Salim & Erlies Septiana Nurbani. 2014. **Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis**. hlm. 25. Jakarta: Rajawali Pers.

²²John Stuart Dalam Karen Lebacqz . 2011. **Six Theories of Justice (Teori-Teori)**. hlm. 23. Penerjemah Yudi Santoso. Bandung: Nusa Media.

rechtsstaat.”²³ Djokosoetono mengatakan bahwa “negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan *democratische rechtsstaat*, yang penting dan primair adalah *rechtsstaat*.” Sementara itu, Muhammad Yamin menggunakan kata negara hukum sama dengan *rechtsstaat* atau *government of law*, sebagaimana kutipan pendapat berikut ini:

“polisi atau negara militer, tempat polisi dan prajurit memegang pemerintah dan keadilan, bukanlah pula negara Republik Indonesia ialah negara hukum (*rechtsstaat, government of law*) tempat keadilan yang tertulis berlaku, bukanlah negara kekuasaan (*machtsstaat*) tempat tenaga senjata dan kekuatan badan melakukan sewenang-wenang.”(kursi penulis).”²⁴

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, dalam literature hukum Indonesia, selain istilah *rechtsstaat* untuk menunjukkan makna Negara hukum, juga dikenal istilah *the rule of law*. Namun istilah *the rule of law* yang paling banyak digunakan hingga saat ini. Menurut pendapat Hadjon,²⁵ kedua terminologi yakni *rechtsstaat* dan *the rule of law* tersebut ditopang oleh latar belakang sistem hukum yang berbeda. Istilah *Rechtsstaat* merupakan buah pemikiran untuk menentang absolutisme, yang sifatnya revolusioner dan bertumpu pada sistem hukum kontinental yang disebut *civil law*. Sebaliknya, *the rule of law* berkembang secara evolusioner, yang bertumpu atas sistem hukum *common law*. Walaupun demikian perbedaan keduanya sekarang tidak dipermasalahkan lagi, karena mengarah pada sasaran yang sama, yaitu perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

²³ O. Notohamidjojo, 1970. **Makna Negara Hukum**, hlm. 27. Jakarta: Kriste Badan Penerbit n.

²⁴ Padmo Wahyono, 1984. **Guru Pinandita**, hlm.34. Jakarta: Ekonomi Universitas Indonesia.

²⁵ *Ibis*, hlm. 35.

Meskipun terdapat perbedaan latar belakang paham antara *rechtsstaat* atau *etat de droit* dan *the rule of law*, namun tidak dapat dipungkiri bahwa kehadiran istilah “negara hukum” atau dalam istilah Penjelasan UUD 1945 disebut dengan “negara berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*)”, tidak terlepas dari pengaruh kedua paham tersebut. Keberadaan *the rule of law* adalah mencegah penyalahgunaan kekuasaan diskresi. Pemerintah juga dilarang menggunakan privilege yang tidak perlu atau bebas dari aturan hukum biasa. Paham negara hukum (*rechtsstaat* atau *the rule of law*), yang mengandung asas legalitas, asas pemisahan (pembagian) kekuasaan, dan asas kekuasaan kehakiman yang merdeka tersebut, kesemuanya bertujuan untuk mengendalikan negara atau pemerintah dari kemungkinan bertindak sewenang-wenang, tirani, atau penyalahgunaan kekuasaan.

Pada zaman modern, konsep Negara Hukum di Eropa Kontinental dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu “*rechtsstaat*”. Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan “*The Rule of Law*”. Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah „*rechtsstaat*“ itu mencakup empat elemen penting, yaitu:

1. Perlindungan hak asasi manusia,
2. Pembagian kekuasaan,
3. Pemerintahan berdasarkan undang-undang,
4. Peradilan tata usaha negara.

Sedangkan A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri penting dalam setiap Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah “*The Rule of Law*”, yaitu:

1. *Supremacy of Law.*
2. *Equality before the law,*
3. *Due Process of Law.*

Keempat prinsip “*rechtsstaat*” yang dikembangkan oleh Julius Stahl tersebut di atas pada pokoknya dapat digabungkan dengan ketiga prinsip “*Rule of Law*” yang dikembangkan oleh A.V. Dicey untuk menandai ciri-ciri Negara Hukum modern di zaman sekarang. Bahkan, oleh “*The International Commission of Jurist*”, prinsip-prinsip Negara Hukum itu ditambah lagi dengan prinsip peradilan bebas dan tidak memihak (*independence and impartiality of judiciary*) yang di zaman sekarang makin dirasakan mutlak diperlukan dalam setiap negara demokrasi. Prinsip-prinsip yang dianggap ciri penting Negara Hukum menurut “*The International Commission of Jurists*” itu adalah:

1. Negara harus tunduk pada hukum.
2. Pemerintah menghormati hak-hak individu.
3. Peradilan yang bebas dan tidak memihak.

Profesor Utrecht membedakan antara Negara hukum formil atau Negara hukum klasik, dan negara hukum materiel atau Negara hukum modern¹⁵. Negara hukum formil menyangkut pengertian hukum yang bersifat formil dan sempit, yaitu dalam arti peraturan perundang-undangan tertulis. Sedangkan yang kedua, yaitu Negara Hukum Materiel yang lebih mutakhir mencakup pula pengertian keadilan di dalamnya. Karena itu, Wolfgang Friedman dalam bukunya “*Law in a*

Changing Society” membedakan antara “*rule of law*” dalam arti formil yaitu dalam arti “*organized public power*”, dan “*rule of law*” dalam arti materiel yaitu “*the rule of just law*”.

Pembedaan ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa dalam konsepsi negara hukum itu, keadilan tidak serta-merta akan terwujud secara substantif, terutama karena pengertian orang mengenai hukum itu sendiri dapat dipengaruhi oleh aliran pengertian hukum formil dan dapat pula dipengaruhi oleh aliran pikiran hukum materiel. Jika hukum dipahami secara kaku dan sempit dalam arti peraturan perundang-undangan semata, niscaya pengertian negara hukum yang dikembangkan juga bersifat sempit dan terbatas serta belum tentu menjamin keadilan substantive. Karena itu, di samping istilah “*the rule of law*” oleh Friedman juga dikembangkan istilah “*the rule of just law*” untuk memastikan bahwa dalam pengertian kita tentang “*the rule of law*” tercakup pengertian keadilan yang lebih esensial daripada sekedar memfungsikan peraturan perundang-undangan dalam arti sempit. Kalaupun istilah yang digunakan tetap “*the rule of law*”, pengertian yang bersifat luas itulah yang diharapkan dicakup dalam istilah “*the rule of law*” yang digunakan untuk menyebut konsepsi tentang Negara hukum di zaman sekarang.

“Nama bagi kelas-kelas aturan moral tertentu moral tertentu yang menyoroti kesejahteraan manusia lebih dekat daripada dan karenanya menjadi kewajiban yang lebih absolute-aturan penuntun hidup apa pun yang lain. Keadilan juga merupakan konsepsi di mana kita menemukan salah satu

esensinya, yaitu hak yang diberikan kepada individu-mengimplikasikan dan memberikan kesaksian mengenai kewajiban yang lebih mengikat”.

Terkait dengan permasalahan bahwa terjadi kesalah pahaman masyarakat dalam pembuatan akta PPJB merupakan sebuah perjanjian pendahuluan dan bukan merupakan perjanjian pokok, maka perlunya keadilan yang tercermin di dalam pembuatan akta PPJB sehingga tidak terjadi kesalahpahaman.

Teori Kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, teori ini mengandung dua pengertian, adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibenarkan atau dilakukan oleh negara terhadap individu di negaranya.²⁶ Teori ini berkaitan dengan khususnya kepastian hukum terhadap kepastian hukum terhadap kedudukan hukum para pihak sekaligus sebagai pendidikan hukum bagi masyarakat mengenai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian pokok/perjanjian jual beli.

Teori kemanfaatan hukum menurut Gustav Radbruch berfungsi sebagai alat untuk memotret fenomena masyarakat atau realita sosial. Dapat memberi manfaat atau berdaya guna bagi masyarakat. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan sebanyak-banyaknya untuk masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial. Ajaran utilitas penganutnya

²⁶Roscoe Pound Dalam Hardi Munte. 2017. *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*. hlm. 22. Jakarta: Puspantara.

bertujuan untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Teori ini bertujuan untuk memberikan manfaat yang diperoleh mengenai di buatnya akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.²⁷

b) Teori Negara Hukum

Sejarah timbulnya pemikiran atau cita negara hukum sebenarnya jauh lebih tua dari usia ilmu negara ataupun ilmu kenegaraan. Cita negara hukum untuk pertama kalinya dikemukakan oleh Plato dan kemudian pemikiran tersebut dipertegas oleh Aristoteles. Menurut Plato, Penyelenggaraan pemerintahan yang baik adalah yang diatur oleh hukum. Cita Plato tersebut kemudian dilanjutkan oleh muridnya yang bernama Aristoteles yang menyatakan suatu negara yang baik adalah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum.²⁸

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah "*rechtstaat*"²⁹

Bernard Limbong mengemukakan 2 (dua) pengertian negara hukum, yang meliputi "Negara hukum dalam arti formal (sempit/klasik) dan negara hukum dalam arti materiil. Negara hukum dalam arti formal (sempit/klasik) adalah negara yang kerjanya hanya menjaga agar jangan sampai ada pelanggaran terhadap ketentraman dan kepentingan umum, seperti yang telah ditentukan dalam hukum tertulis (undang-undang), yaitu hanya bertugas melindungi jiwa, benda, atau hak

²⁷Gustav Radbruch Dalam Donald Albert Rumokoy & Frans Maramis. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. hlm. 34. Jakarta: Rajawali Pers.

²⁸ Plato dan Aristoteles Dalam Nukthoh Arfawie. 2005. *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*. hlm. 1. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

²⁹ Philipus M. Hadjon, . 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara Negara*. Hlm.30. Surabaya: Bina Ilmu

asasi warganya secara pasif, tidak campur tangan dalam bidang perekonomian atau penyelenggaraan kesejahteraan rakyat karena yang berlaku dalam lapangan ekonomi adalah prinsip *laissez-faire*. Negara hukum dalam arti materiil didefinisikan sebagai negara yang terkenal dengan istilah *welfare state*, yang bertugas menjaga keamanan dalam arti kata yang seluas-luasnya, yaitu keamanan sosial dan menyelenggarakan kesejahteraan umum, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil sehingga hak-hak asasi warga negaranya benar-benar terlindung”.³⁰

Konsep Negara hukum tidak terpisahkan dari pilarnya sendiri yaitu paham kedaulatan hukum. Paham ini adalah ajaran yang mengatakan bahwa kekuasaan tertinggi terletak ada hukum atau tidak ada kekuasaan lain apapun, kecuali hukum semata. Banyak rumusan yang diberikan terhadap pengertian Negara hukum tetapi sulit untuk mencari rumusan yang sama, baik itu disebabkan karena perbedaan asas Negara hukum yang dianut maupun karena kondisi masyarakat dan zaman saat perumusan Negara hukum dicetuskan.

Berdasarkan lingkup kekuasaan Pemerintah, maka tipe Negara hukum dapat dibedakan atas 2 tipe, yaitu Negara hukum formal dan Negara hukum material. Tipe Negara hukum dapat dibedakan atas 2 tipe, yaitu Negara hukum formal dan Negara hukum material, tetapi dalam perkembangannya kemudian muncul konsep *welfare state* yang kemudian melahirkan tipe Negara kesejahteraan.

³⁰ Bernhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*. hlm. 49. Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri.

Selain itu Bintang R. Saragih menyajikan konsep negara hukum bahwa “sebagai negara di mana tindakan pemerintah maupun rakyatnya didasarkan atas hukum untuk mencegah adanya tindakan sewenang-wenang dari pihak pemerintah dan tindakan rakyat yang dilakukan menurut kehendak sendiri”.³¹

Tipe Negara hukum materil merupakan pengertian Negara hukum dalam arti luas, yang sering di sebut dengan Negara hukum modern (modern rechtsstaat). Pada tipe Negara hukum materil, lingkup tugas pemerintah bukan saja melaksanakan ketentuan undang-undang semata, melainkan juga turut membuat undang-undang atau berbagai peraturan pelaksanaannya. Negara tidak hanya bertugas sebagai penjaga malam, melainkan berkewajiban pula secara aktif untuk terlibat dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat demi tercapainya tujuan bernegara.

Tipe utama Negara hukum kesejahteraan adalah adanya kewajiban pemerintah untuk melakukan bestuuzorg atau service publik yakni penyelenggaraan kepentingan umum. Pemerintah diberi kewenangan yang luas untuk melepaskan diri dari hukum formal yang kaku, sehingga dapat melakukan aktivitasnya dengan leluasa. Pemberian kewenangan yang luas dan kemudian di kenal dengan ajaran freis ermessen atau pouvoir dicretionare, yang secara sederhana dapat dirumuskan sebagai “kemerdekaan pemerintah untuk dapat bertindak atas inisiatif sendiri dalam menyelesaikan persoalan-persoalan sosial”. Ajaran freis ermessen dapat pula dirumuskan sebagai kewenangan yang sah bagi

³¹ Bintang R. Saragih Dalam Pataniari Sihan. 2012. *Politik Hukum Pembentukan Undang-Undang Pasca Amandemen UUD 1945*. hlm. 23. Jakarta:Konpress.

pemerintah untuk turut campur dalam kegiatan sosial guna melaksanakan tugas-tugas menyelenggarakan kesejahteraan umum.

Ajaran *freis ermessen* mempunyai konsekwensi dibidang perundang-undangan yakni adanya penyerahan kekuasaan legislasi kepada pemerintah, sebagai implikasinya, pemerintah memiliki 3 macam hak, pertama, hak inisiatif yakni membuat peraturan yang sederajat dengan undang-undang tanpa persetujuan terlebih dahulu dari parlemen. Kedua, hak delegasi yaitu membuat peraturan yang sederajat di bawah Undang-Undang. Ketiga, hak *droit function* yaitu menafsirkan sendiri aturan-aturan yang masih bersifat *enumsiatif*. Ajaran *freis ermessen* dalam Negara kesejahteraan memberikan peran kepada Negara yang sedemikian luas jauh melampaui batas-batas yang pernah diatur dalam demokrasi konstitusional.

Bahwa negara harusnya turut aktif dalam proses peralihan hak atas tanah sekaligus memberikan penyuluhan atas permasalahan-permasalahandan manfaat yang diperoleh mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

2. Middle Range Theory

a) Teori Kewenangan Notaris

Kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang di tentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan negara tersebut kepada notaris, maka notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya. Kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan,

perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik termasuk berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam masalah kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka haruslah dipahami dahulu tentang masalah tanah dan hak atas tanah, termasuk Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, akta-akta tersebut dijadikan dasar oleh PPAT untuk membuat akta jual beli yang selanjutnya mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.³²

b) Teori Kecermatan Notaris

Kecermatan notaris dalam meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta, notaris dalam kecermatannya wajib melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitas penghadap menanyakan mendengarkan serta mencermati keinginan pihak yang menghadap, memeriksa setiap bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak, memberikan saran kepada penghadap, memenuhi teknik dalam pembuatan akta serta memenuhi kewajiban lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatannya sebagai notaris. Kecermatan notaris ini merupakan penerapan pasal 16 ayat (1) UUJN. Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak.

³² Abdulloh, 2014, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*, hlm. 5. Malang: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Sebelum sampai pada keputusan seperti ini, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak.

Mengenai pengertian tentang Notaris disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUJN-P yang menyebutkan, “Notaris, adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Di dalam penjelasan umum UUJN-P disebutkan, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya”. Berdasarkan ketentuan tersebut maka, Notaris adalah merupakan pejabat umum, yang oleh Undang-Undang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak merupakan kewenangan pejabat umum lainnya.

Selain Notaris yang diangkat oleh Menteri karena telah memenuhi persyaratan untuk menjalankan kewenangannya sebagai Notaris, dalam peraturan PerUndang-Undangan diatur pula tentang seorang untuk sementara diangkat sebagai Notaris. Pemangku jabatan untuk sementara diangkat sebagai Notaris seperti, Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.

Keputusan tersebut harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua

aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Dalam hal ini kecermatan notaris dalam memasukan *premis* kedalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.³³

3. Applied Theory

a) Teori Pertanggung Jawaban Notaris

Pembuatan akta autentik oleh Notaris tanpa mengindahkan (memperhatikan) kecermatan dalam pembuatan akta autentik dan menimbulkan kerugian pihak lain, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dan mendapatkan sanksi administratif, berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu, Notaris yang melanggar kecermatan dalam pembuatan akta autentik dan menimbulkan kerugian pihak lain maka kepada pihak Notaris diwajibkan kepadanya untuk bertanggung jawab seperti membayar ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikannya. Hal ini telah sesuai dan selaras dengan Pasal 1346 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Kerugian yang telah diterimanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian;

³³Rica, dkk, 2017, *Kecermatan Notaris Dalam Pembuatan Akta dan Akibat hukumnya*, hlm.160, Banjarmasin; Jurnal Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

2) Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. 42 Hal tersebut diatur dalam pasal 1365 KUHPerduta, sebagai berikut : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Konsep pertanggungjawaban ini apabila dikaitkan dengan profesi notaris, maka notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kesalahan dan kelalaiannya dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-undang.³⁴

Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum diatas merupakan tanggung jawab perbuatan melawan hukum secara langsung, dikenal juga dikenal perbuatan melawan hukum secara tidak langsung menurut Pasal 1367 ayat (1) KUHPerduta : Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang

³⁴ *Ibid.* Hlm. 34

disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pasal 1 UUJN dan Pasal 15 UUJN telah menegaskan, bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Disinilah letaknya arti yang penting dari profesi Notaris ialah bahwa ia karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam otentik itu pada pokoknya dianggap benar.³⁵

Ketentuan tentang ganti rugi dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Dari pasal-pasal itu dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perikatan untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga yang telah ditentukan. Sedangkan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur. Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Sedangkan

³⁵ Rahmad Hendra. **Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik**, hlm. 87. Malang: Universitas Muhammadiyah .

bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan.. Dalam hal ini tanggung jawab notaris dalam memasukan *premis* kedalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.³⁶

b) Teori Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, 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 dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Pada saat terjadinya penyesuaian kehendak dan pernyataan antara keduanya dan juga dengan barang dan harga yang menjadi objek jual-beli tersebut, meskipun barang tersebut belum ada di depan mata dan belum diserahterimakan.

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdara yaitu:

1. Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.

³⁶*Ibid*, hlm. 173.

2. Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
3. Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara).
2. Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).
3. Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

1. Jual Beli Tunai Seketika Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.
2. Jual Beli dengan Cicilan/Kredit Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.
3. Jual Beli dengan Pemesanan/Indent Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam

objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

Setiap orang yang berhak menentukan kontrak yang mereka buat tanpa terikat oleh suatu apapun karena dalam jual beli hukum kontrak ada beberapa asas yang wajib dilaksanakan yaitu: membuat atau tidak membuat perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan, dan menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan. Dalam hal ini kecermatan notaris dalam memasukan *premis* kedalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.³⁷

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian diaman jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.⁵ Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undangundang.

c) Teknik Pembuatan Akta

Teknik pembuatan akta dalam bahasa Inggris, disebut dengan *dead of agreement making techniques*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan

³⁷ Rahayu Hartini. 2006. *Hukum Komersial*. Hlm 210. Malang: Universitas Muhammadiyah .

akte van overeenkomstmaking technieken mempunyai arti yang sangat penting bagi Notaris. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta, khususnya akta autentik, yaitu notaris. Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat publik. Pejabat publik merupakan orang yang diberikan kewenangan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat pada umumnya. Kewenangan itu, yaitu (1) membuat akta autentik dan (2) kewenangan lain, baik yang ditentukan oleh undang-undang maupun ditentukan oleh para pihak atau orang lainnya. Sementara itu, dalam hukum Indonesia, kewenangan notaris telah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun yang telah ditentukan dalam undang-undang lainnya.

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan¹, artinya akta merupakan bentuk dari adanya suatu perbuatan hukum atau akta merupakan perbuatan hukum itu sendiri. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian². Sebagaimana menurut Sudikno tersebut, akta merupakan alat bukti suatu peristiwa. Menurut George Whitecross Patton, alat bukti berupa oral (*words spoken by a witness in court*) dan documentary (*the production of a admissible documents*) atau material (*the production of a physical res other document*)³. Menurut Pieter I Made Puryatma, akta sebagai alat bukti berupa tulisan atau di balik tulisan yang

sengaja dibuat untuk dipergunakan sebagai alat pembuktian.⁴ Pendapat dari Subekti, Sudikno dan Pieter apabila disimpulkan, maka akta adalah suatu perbuatan hukum tertulis yang menjadi dasar suatu perjanjian yang berguna sebagai alat bukti suatu peristiwa hukum. Pengertian akta di dalam peraturan perundang-undangan terdapat dalam Pasal 1867 KUHPer adalah “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisantulisan dibawah tangan.” Unsur-unsur yang dapat diambil dari Pasal 1867 KUHPer tersebut, pertama, pembuktian tertulis. Akta merupakan salah satu alat bukti utama dalam perkara Perdata yang dibutuhkan di persidangan Perdata, Menurut Hukum Acara Perdata, Pasal 284 RBg jo. Pasal 164 HIR, bahwa:

1. bukti tertulis;
2. bukti dengan saksi-saksi;
3. persangkaan;
4. pengakuan-pengakuan;
5. sumpah.

Alat bukti tertulis sebagaimana yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut salah satunya adalah Akta. Akta dalam Hukum Acara Perdata merupakan alat bukti utama karena Hukum Acara Perdata mencari kebenaran formil, yang dimaksud dengan kebenaran formil adalah kebenaran mengenai apa yang dikemukakan oleh para pihak di Pengadilan. Kedua, akta dapat berupa tulisan otentik maupun tulisan di bawah tangan. Akta dibagi menjadi 2 macam, yakni akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik terdapat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang memberikan unsur-

unsur suatu akta otentik, yakni: pertama, bentuknya ditentukan dalam undang-undang. Kedua, dibuat dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu dalam hal ini adalah Pegawai Catatan Sipil, Hakim, dan sebagainya. Ketiga, ditempat dimana akta dibuatnya bahwa akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu di wilayah kerjanya. Tidak hanya unsur-unsur tersebut, akta otentik juga memiliki ciri khas, yakni:

1. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan yang berwenang untuk itu;
2. Ada kepastian tanggalnya;
3. Ada kepastian siapa saja yang menandatangani dan identitas;
4. notaris telah menasehatkan sebelum akta dibuat, tentang legalitas isi akta;
5. Jika ada penyangkalan maka dia harus membuktikan;
6. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris³⁸

Akta autentik yang dibuat dihadapan notaris telah ditentukan bentuknya. Bentuk akta terdiri dari (1) awal akta atau kepala akta, (2) badan akta, dan (3) akhir atau penutup akta. Kemudian dalam hal ini kecermatan notaris dalam memasukan *premis* kedalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli. ³⁹

³⁸ A. Kohar. 1983. **Notaris Dalam Praktek Hukum**. Hlm. 3031. Persda Bandung: Raja Grafindo

³⁹Salim HS. 2015. **Teknik Pembuatan Akta Satu**. Hlm. 5. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

F. Kerangka Konseptual

Konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang diteliti. Terdiri dari beberapa susunan konsep, sehingga terbentuk suatu wawasan untuk dijadikan landasan, acuan, dan pedoman dalam penelitian atau penulisan yang didasarkan atau diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu. Kerangka konseptual sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda dan mempermudah pengertian, di bawah ini dikemukakan penjelasan yang digunakan

1 Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum memiliki pemahaman bahwasannya dimana suatu objek hukum berada. Dengan memiliki kedudukan, objek hukum dapat melakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya. Dalam istilah bahasa latin, kedudukan hukum disebut locus standi yang memiliki makna bahwa suatu keadaan ketika suatu subjek hukum atau objek hukum dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi.⁴⁰

2 Akta Notaris

Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam Undang-Undang.⁴¹ Menurut Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

⁴⁰ Ishaq. 1990. **Dasar-dasar Ilmu Hukum**. Hlm. 29. Jakarta. Sinar Grafika.

⁴¹ Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.⁴²

3 Hak Milik

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 bahwa Hak milik adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

4 Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

5 Premis Akta

Premis dimaksudkan untuk menjelaskan alasan, dasar, dan pertimbangan para pihak untuk melakukan perjanjian yang diceritakan secara runtut dan logis hingga sampai pada pokok perjanjiannya. Dilihat dari sifatnya premis akta didalam akta pengikatan jual beli merupakan keterangan penghadap yang akan menandatangani suatu akta notaris. Alasan mengapa perjanjian tersebut dibuat, juga memuat keterangan-keterangan termasuk penghadap kepada notaris. Kedudukan premis memiliki peran sentral dalam

⁴²“Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (1847).

sebuah akta karena memuat informasi-informasi penting dalam hal pembuatan akta menuju ke badan (isi) akta yang dibuat.

6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian pendahuluan, isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan dibuat oleh notaris. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah tidak diatur secara khusus, maka bentuk dan isinya berbeda-beda. Maka dari itu perlu adanya aturan khusus untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Akta Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.⁴³

⁴³Salim HS. *Op., Cit.* Hlm. 265.

G. Metode Penelitian

1. Tipe/Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif. Pada penelitian hukum jenis ini biasa dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder.⁴⁴ Yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau data tersier.⁴⁵

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan

Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan Asas-asas dalam peraturan perundang-undangan, menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011, peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, statute diartikan sebagai legislasi atau regulasi. Sehingga pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi.⁴⁶

⁴⁴Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, hlm. 57, Bandung: PT Sinar Baru.

⁴⁵Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 40, Jakarta: Kencana Prenada Media.

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 137.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan cara memberikan definisi-definisi hukum, konsep hukum, maupun asashukum yang relevan dengan permasalahan.⁴⁷ Pandangan atau doktrin yang digunakan berkaitan dengan peran pemerintah, notaris, masyarakat mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

c. Pendekatan Filsafat Hukum

Pendekatan filsafat digunakan untuk menganalisis persoalan hukum secara menyeluruh, spekulatif tapi mendasar.⁴⁸ Berkaitan dengan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

d. Pendekatan Sejarah Hukum

Pendekatan yang dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Membantu peneliti untuk memahami filosofi dari aturan hukum dari waktu ke waktu. Di samping itu, melalui pendekatan ini dapat memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum

⁴⁷Peter Mahmud Marzuki.2005. *PenelitianHukum*. hlm.137. Jakarta: Prenada Media.

⁴⁸Jujun S. Suriasumantri dan Sidharta. 1995. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. hlm. 6. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

tersebut.⁴⁹ Penggunaan pendekatan ini berorientasi pada bagaimana perkembangan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

e. Pendekatan Yuridis Empiris

Metode Pendekatan dalam Penulisan Tesis ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁵⁰ Pendekatan ini dilakukan melalui wawancara di lapangan berkompeten dan dijadikan sebagai referensi mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

f. Pendekatan Futuristik

Bahwa hukum harus bisa mengikuti perkembangan zaman, harus dapat mencakup bentuk-bentuk kegiatan hukum, maupun tindakan melawan hukum yang baru akan ada di masa depan.⁵¹ Dengan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

a) Bahan Penelitian Kepustakaan

Penulisantesidibutuhkansumberbahanhukumuntukmenunjangpenulisuntu
kmenyelesaikanpenelitian. Data ataubahan yang diperlukanterdiridari :

⁴⁹*Ibid.*, hlm. 166.

⁵⁰Soerjono Soekanto. *Op., Cit.*, Hlm. 51.

⁵¹Lilis Mulyani. 2010. *Pendekatan Sosial Dalam Penelitian Hukum*. hlm. 38. Jakarta: Jurnal Masyarakat & Budaya, Edisi Khusus. Pusat Penelitian Kemasyarakatan dan Kebudayaan (PMB) LIPI.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *authoritative*, yang merupakan mempunyai otoritas, yang dapat terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau salah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁵² Dalam penulisan tesis ini menggunakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
4. Peraturan Menteri PUPR No. 11 tahun 2019 tentang Sistem pendahuluan Jual beli (PPJB) Rumah.

Serta bahan hukum primer lainnya yang menunjang penulisan tesis.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, skripsi, tesis, jurnal hukum, disertasi. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti kearahmana peneliti melangkah,⁵³ yang berhubungan dengan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan permasalahan, memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar,

⁵²*Ibid.*, hlm. 181.

⁵³*Ibid.*, hlm. 195-196.

sepanjang informasi yang relevan,⁵⁴ dengan penelitian yang berhubungan dengan bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

b) Bahan Penelitian Lapangan

Bahan Penelitian Lapangan dapat ditempuh dengan beberapa metode yaitu:

1. Wawancara adalah situasi peran antara pribadi, bertatap muka ketika seseorang yakni pewawancaramengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah dibuat untuk diperolehnya jawaban yang sesuai dengan masalah penelitian kepada responden.⁵⁵ Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan secara lisan untuk mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang berkompeten.⁵⁶

Selanjutnya dengan menggunakan teknik sampling yaitu sampling *non probabilitas* merupakan teknik pengambilan sampling dimana setiap manusia yang tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel hanya saja jumlah subjek atau orang-orang yang akan diteliti ditentukan terlebih dahulu.⁵⁷ Cara mendapatkan informasi dari responden yang akan dituju dengan *purposive* sampling, penarikan wawancara yang bertujuan untuk mendalami permasalahan sehubungan dengan penelitian tesis yang diperoleh langsung dari Notaris, Badan Pertanahan Nasional, serta Akademisi Universitas Sriwijaya yang menunjang dalam penulisan tesis.

2. Teknik dokumentasi adalah pengumpulan bahan penelitian yang berwujud sumber data berbentuk tulisan atau gambar. Sumber tertulis dapat berupa dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan gambar

⁵⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2006. *Penelitian Hukum*. hlm. 14-15. Jakarta: Rajawali Press.

⁵⁵Amiruddin. *Op. Cit.*, hlm. 82.

⁵⁶Burhan Ashsofa. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. hlm. 95. Jakarta: Rineka Cipta.

⁵⁷Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. hlm. 103. Jakarta: Rajawali Pers.

berupa foto yang terkait dengan permasalahan penelitian,⁵⁸ yaitu proses mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

3. Observasi berupa kemampuan peneliti dari sudut pandang motif, kepercayaan, perhatian, perilaku tak sadar, kebiasaan dan sebagainya. Metode observasi ini dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan penelitian dengan melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek yang diteliti untuk mendapatkan hasil yang diinginkan. Bahan penelitian yang diobservasi dapat berupa gambaran tentang sikap, kelakuan, perilaku, tindakan, keseluruhan, interaksi antara manusia dan juga dapat interaksi suatu organisasi atau pengalaman para anggota dalam berorganisasi,⁵⁹ berkenaan dengan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

4 Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Bahan-bahan hukum yang telah didapatkan kemudian diolah dengan cara mengklarifikasi atau mengelompokkan bahan-bahan hukum melalui proses inventarisasi dan deskripsi sistematis bahan penelitian dengan penghimpunan, menata, dan memaparkan bahan penelitian untuk menentukan aturan hukum tersebut.

Pengolahan bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan, dan mensistematisasi bahan hukum tersebut dalam 3 (tiga) tataran, yaitu :⁶⁰

- a. Tataran Teknis

⁵⁸Sudarto. 2002. *Metodologi Penelitian Filsafat*. hlm. 71. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

⁵⁹J. R. Raco. 2010. *Penelitian Kualitatif Jenis dan Karakteristik dan Keunggulannya*. hlm. 112-113. Bandung: Gramedia Widiasarana Indonesia.

⁶⁰Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. hlm. 39. Bandung: Mandar Maju.

Tataran teknis, yaitu menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan dengan menerapkan metode logika, sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Merupakan sistematisasi hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis, sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Mensistematisasi hukum dalam rangka mengintergrasikan kedalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsirkan ulang pengertian ada pembentukan pengertian yang baru.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian dan Penarikan Kesimpulan

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, merupakan bahan tataran dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu bahan yang sudah terkumpul selanjutnya dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti dan kemudian ditarik kesimpulan. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum yaitu :⁶¹

- a) Penafsiran Autentik, yaitu penafsiran yang diberikan oleh pembentuk undang-undang.
- b) Penafsiran Sistematis, yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu undang-undang.

⁶¹J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto. 1962. *Peladjaran Hukum Indonesia*. hlm. 11-12. Jakarta: Gunung Agung.

- c) Penafsiran Sosiologis, adalah Penafsiran dengan mencari maksud atau tujuan dari undang-undang.
- d) Penafsiran Teleologis, adalah penafsiran yang memperhatikan tentang tujuan Undang-Undang ini, mengingat kebutuhan masyarakat berubah menurut masa atau waktu sedangkan bunyi undang-undang itu tetap.
- e) Penafsiran Fungsional, yaitu interpretasi yang tidak mengikatkan diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan, melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lain memuaskan.

Penarikan kesimpulan dalam penulisan tesis ini menggunakan logika Deduktif dan Induktif, yaitu logika deduktif adalah penalaran yang berlaku umum pada kasus individual dan konkret yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi, karena hal-hal yang dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan khusus.⁶² Logika induktif dapat didefinisikan sebagai hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian.⁶³

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulloh, 2014, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*. Malang: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Abdulkadir Muhammad. 2012. **Hukum Acara Perdata Indonesia**. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta, Laksbang Mediatama
- Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Bernhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*. Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri.
- Bintan R. Saragih Dalam Pataniari Siahhan. 2012. *Politik Hukum Pembentukan Undang-Undang Pasca Amandemen UUD 1945*. Jakarta: Konpress.
- Burhan Ashsofa. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Deviana Yunitasari, “*The Role Of Public Notary In Palembang Legal Protection or Standard Contracts For Indonesia Consumers,*” *JURNAL SRIWIJAYA LAW REVIEW* Vol. 1, Is, no. ISSN: 2541-5298 (2017):
- Gustav Radbruch Dalam Sudarsono. Sudarsono. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- G.H.S Lumban Tobing. 1999. **Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)**. Hlm. 41. Jakarta: Erlangga.

- H. Salim & Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung, PT. Reflika aditama. 2008.
- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung, PT. Refika Aditama, 2008.
- Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2013
- Herlien Budiono. 2007. *Notaris dan Kode Etiknya*. Hlm. 3. Medan : Nasional Ikatan Notaris Indonesia.
- Ishaq. 1990. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria.
- Lilis Mulyani. 2010. *Pendekatan Sosial Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Jurnal Masyarakat & Budaya, Edisi Khusus. Pusat Penelitian Kemasyarakatan dan Kebudayaan (PMB) LIPI.
- J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto. 1962. *Peladjaran Hukum Indonesia*. hlm. 11-12. Jakarta: Gunung Agung.

- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*.
Malang: Bayumedia.
- J. R. Raco. 2010. *Penelitian Kualitatif Jenis dan Karakteristik dan Keunggulannya*. hlm. 112-113. Bandung: Gramedia Widiasarana Indonesia. Jujun S. Suriasumantri dan Sidharta. 1995. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- John Stuart Dalam Karen Lebacqz. 2011. *Six Theories of Justice (Teori-Teori)*. Penerjemah Yudi Santoso. Bandung: Nusa Media.
- Kartini Soeffjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media.
- Plato dan Aristoteles Dalam Nukthoh Arfawie. 2005. *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Rahayu Hartini. 2006. *Hukum Komersial*. Malang: Universitas Muhammadiyah.
- Rica, dkk, 2017, *Kecermatan Notaris Dalam Pembuatan Akta dan Akibat hukumnya*, Banjarmasin; Jurnal Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
- Roscoe Pound Dalam Hardi Munte. 2017. *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*. Jakarta: Puspantara.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, Bandung: PT Sinar Baru.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2006. *Penelitian Hukum*. hlm. 14-15.

Jakarta: Rajawali Press. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2017

Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2002. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris*

Dalam Pembuatan Akta. Bandung: CV Mandar Maju.

Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sudarto. 2002. *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Syaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek pertanggung jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju

Tan Thong Kie, 2001, *Buku II Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Van Hoeven.

⁶² Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. hlm. 248.
Malang: Bayumedia.

⁶³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Op. Cit.*, hlm. 14-15.