

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum, prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berarti bahwa Negara termasuk di dalamnya setiap Individu, masyarakat, pemerintah dan lembaga Negara yang lain dalam melaksanakan hak dan kewajibannya harus dilandasi oleh Hukum.

Pembukaan UUD 1945 alinea keempat mencantumkan tujuan dan cita-cita yang hendak dicapai oleh segenap masyarakat Indonesia dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Upaya untuk mewujudkan tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia tersebut dilaksanakan melalui pembangunan secara menyeluruh berbagai aspek kehidupan secara seimbang guna meningkatkan kualitas dan taraf hidup masyarakat Indonesia seutuhnya.

Pembangunan merupakan suatu rangkaian perubahan yang bersifat terus menerus, mempunyai ruang lingkup yang luas karena meliputi segala aspek kehidupan masyarakat, dan mempunyai tujuan ke arah yang lebih baik. Agar pembangunan dapat berjalan dengan baik, tertib dan bermanfaat,

maka diperlukan hukum untuk mengawalinya.¹ Salah satu aspek dalam pelaksanaan pembangunan nasional adalah pembangunan hukum. Manusia sebagai makhluk yang hidup dalam bermasyarakat akan timbul hak dan kewajiban serta harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pelaksanaan hak dan kewajiban seringkali menimbulkan pelanggaran. Oleh karena hubungan antar masyarakat tersebut, maka hukum mengatur hubungan tersebut melalui peraturan sehingga tercapai kepastian hukum dan keseimbangan berkaitan hak dan kewajiban.

Dalam hal adanya hubungan hukum itu, seringkali timbul suatu keadaan dimana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan haknya, untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum, dalam penyelesaiannya harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang.

Demi menjamin kepastian hukum, khususnya berkaitan dengan kekuatan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, selain dapat dilakukan secara lisan maka juga dapat dilakukan secara tertulis. Perbuatan hukum yang dilakukan tertulis jauh lebih baik karena lebih aman dan terjamin kepastian hukumnya apabila dituangkan secara tertulis. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum mendorong kebutuhan akan

¹ Ida Nurlinda, *Monograf Hukum Agraria-Reforma Agraria untuk kesejahteraan Rakyat dan Keadilan Agraria*, Logoz Publishing, Bandung, 2014, hlm. 36.

pelayanan dari pejabat (umum) dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut.²

Negara harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, sedangkan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti. Macam-macam alat bukti berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Alat bukti surat sangat diperlukan sebagai suatu bukti apabila di kemudian hari timbul suatu perselisihan. Akta merupakan alat bukti tertulis mengenai suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan seseorang. Akta terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan.

Salah satu alat bukti tulisan yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.³ Akta otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum. Akta otentik pada dasarnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada pejabat yang berwenang tersebut. Akta di bawah tangan adalah akta yang cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan

² Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 1.

³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 267.

atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi hanya oleh pihak-pihak yang berkepentingan saja.⁴

Berkaitan dengan pembagian beban pembuktian dari masing-masing pihak yang bersengketa berpedoman pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara atau Pasal 163 HIR yang mengatur perihal pembuktian bagi setiap orang yang mendalilkan bahwa mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Pada dasar pertimbangan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang, notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat.⁵ Profesi notaris mempunyai peranan yang paling pokok dalam setiap perbuatan-perbuatan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata.⁶

⁴ Kamus Bisnis.com, Akta di Bawah Tangan, dalam <http://kamusbisnis.com/?s=AKTA+DI+BAWAH+TANGAN>, Diakses pada tanggal 29 September 2017

⁵ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan-Buku Kedua, Op.Cit.*, hlm. 219.

Berkaitan dengan pertumbuhan penduduk di negara Indonesia yang diikuti pula dengan pertumbuhan ekonomi mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tanah, dan untuk memenuhi kebutuhan tersebut ditempuh berbagai macam cara misalnya dengan jual beli, pelepasan hak atas tanah dan sebagainya. Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.⁷

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara menegaskan bahwa 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 diperjanjikan. Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdara mengatur bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah nya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Pasal 1459 KUHPerdara menegaskan kembali bahwa Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara.

Jual Beli hak atas tanah pada dasarnya peralihan hak berdasarkan ciri-ciri/sifat dari hukum adat konkrit-kontan, yang merupakan salah satu di antara bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia - Pusat Bahasa, Edisi ke IV Cetakan pertama, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 589.

bagi pembeli untuk mengajukan pendaftaran atau pencatatan hak atas tanah yang dibelinya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dibelinya itu, dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor pertanahan setempat. Setelah proses jual beli tersebut di atas didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat maka nama pembeli termuat dalam sertifikat hak atas tanah yang isinya salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti kepemilikan tanah, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.⁸

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁹

Dalam Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat

⁸ Wawancara dengan Notaris X di Kota Bandung, pada tanggal 05 Agustus 2017, Pukul 16.00 WIB.

⁹ Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Hukum Tanah Nasional Indonesia menggunakan sistem Publikasi Negatif bertendensi Positif, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.¹⁰

Setiap orang berhak melakukan suatu perbuatan hukum di dalam suatu bentuk perjanjian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas hukum yang berlaku. Asas kebebasan berkontrak seperti diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara *juncto* Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyebabkan pada saat ini sebagian besar perbuatan hukum dalam masyarakat dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dengan suatu akta otentik.

¹⁰ Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Ada kalanya timbul kasus di masyarakat yang menyangkut akta yang dibuat oleh Notaris, yang menimbulkan sengketa hukum karena ada pihak yang merasa dirugikan. Pada kenyataannya, banyak permasalahan yang terjadi dari adanya sengketa hukum dari peralihan hak atas tanah, contohnya seperti permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Permasalahan ini pada pokoknya berawal dari telah terjadinya transaksi jual beli tanah pada tanggal 28 November 2016 antara Tuan A sebagai pihak penjual dengan Tuan B sebagai pihak pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung, atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 23AX/Kelurahan Cigadung, seluas 42 M² (empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kelurahan Cigadung, yang di jual sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Selanjutnya setelah seminggu berlalu, tepatnya pada tanggal 7 Desember 2016, Tuan A dan Tuan B datang Ke Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dan mengaku bahwa Tuan A sebenarnya belum menerima pelunasan secara keseluruhan dari harga transaksi yang telah disepakati, dan baru menerima setengah dari total keseluruhan harga transaksi tersebut. Tuan A dan Tuan B menyatakan bahwa pembayaran jual beli dilakukan secara bertahap, bukan secara kontan dan tunai sebagaimana yang ditegaskan dalam Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat itu. Saat itu Tuan B baru membayarkan kepada Tuan A di angsuran pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta

rupiah) dan angsuran kedua sebesar Rp. 45.000.000.,- (empat puluh lima juta rupiah) dan masih ada sisa pembayaran terhadap Tuan A sebesar Rp. 55.000.000.,- (lima puluh lima juta rupiah).

Tuan B menyatakan bahwa hingga saat ini belum ada uang untuk melunasi sisa hutang kepada Tuan A dari yang telah disepakati. Dan karena setelah selesai penandatanganan akta jual beli tersebut sudah ada pendaftaran untuk balik nama dari sertifikat tanah dari Tuan A kepada Tuan B ke Badan Pertanahan Nasional di daerah kota Bandung. Pada akhirnya, Tuan A dan Tuan B sepakat untuk membatalkan transaksi jual beli dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, kemudian Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut membuat Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 06, tertanggal 7 Desember 2016 yang pada pokoknya yaitu membatalkan Akta Jual Beli tertanggal 28 November 2016, Nomor 192/2016 tersebut, adapun pembayaran-pembayaran yang telah dilaksanakan, telah diselesaikan sebagaimana mestinya oleh para pihak, sehingga pihak yang satu dengan yang lainnya saling membebaskan tanggungjawab.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini dimaksudkan untuk mencari jawaban tentang kekuatan Akta Pembatalan Jual Beli Tanah Di Kota Bandung yang Dibuat Dihadapan Notaris Akibat Wanprestasi, yang diwujudkan dalam bentuk penulisan hukum yang berjudul **“KEDUDUKAN AKTA PEMBATALAN JUAL BELI TANAH DI KOTA BANDUNG YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS AKIBAT WANPRESTASI**

DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan fokus kepada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Kedudukan Akta Pembatalan Jual Beli Tanah Di Kota Bandung yang Dibuat Dihadapan Notaris Akibat Wanprestasi Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Akta Jual Beli Tanah di Kota Bandung Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
3. Bagaimana Upaya Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Akta Jual Beli Tanah di Kota Bandung Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kedudukan akta pembatalan jual beli tanah di Kota Bandung yang dibuat dihadapan notaris akibat wanprestasi dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Akta Jual Beli Tanah di Kota Bandung Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis Upaya Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Akta Jual Beli Tanah di Kota Bandung Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Melalui bagian ini selanjutnya dapat ditentukan bahwa kegunaan penelitian terbagi dalam 2 (dua) kegunaan yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang benar tentang konsep kedudukan akta pembatalan jual beli tanah di Kota

Bandung yang dibuat dihadapan notaris akibat wanprestasi dan akibat hukum serta upaya penyelesaian hukumnya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu hukum mengenai Akta Pembatalan Jual Beli Tanah dan akibat hukum serta penyelesaian hukumnya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan informasi mengenai Kedudukan Akta Pembatalan Jual Beli Tanah dan akibat hukum serta upaya penyelesaian hukumnya, untuk lebih mendorong terwujudnya peralihan hak sesuai prosedur dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut, serta upaya hukum dalam penyelesaiannya.
- b. Memberikan kontribusi yang dapat dijadikan masukan terhadap perbaikan tata cara pembuatan Akta Pembatalan Jual Beli Tanah serta implementasinya.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea ke-4 menegaskan bahwa untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi

dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam, suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.¹¹

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Hukum yang memadai tidak hanya memandang hukum sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (*institutions*) dan proses (*processes*) yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.¹² Peran hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa untuk perubahan itu terjadi dengan cara teratur pada masyarakat yang sedang membangun maka hukum menjadi suatu alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.¹³

Salah satu tugas utama, hak dan kewajiban serta kewenangan termasuk kekuasaan suatu negara adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat umum.¹⁴ Pelayanan negara dibidang hukum kepada masyarakat umum dibagi menjadi 2 bagian yang sangat mendasar, yaitu: pelayanan

¹¹ UUD 1945 dan Amandemennya, Fokus Media, Bandung, 2007, hlm. 1.

¹² Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 145.

¹³ Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, Bina Cipta, Bandung, hlm. 11.

¹⁴ Hans Kelsen, *Teori Hukum Tentang Hukum dan Negara*, Bandung, *Op. Cit*, hlm. 227.

negara kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik dan pelayanan negara dalam bidang hukum perdata.

Dalam menjalankan fungsi dan tugas utamanya yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat umum, negara mutlak memerlukan adanya suatu organ negara,¹⁵ karena tanpa adanya organ negara mustahil suatu negara dapat menjalankan tugas dan fungsinya, hak dan kewajibannya, serta kewenangan dan kekuasaannya. Pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, atas nama negara dilakukan oleh Pejabat Umum.¹⁶ Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Pasal II Peraturan Peralihan UUD 1945, ditegaskan bahwa “segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut UUD 1945. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka KUHPerdata dan KUHD dinyatakan tetap berlaku sebagai hukum positif.

Pengaturan tentang Notaris antara lain yaitu mengenai kedudukan, kewajiban, larangan, sanksi dan sebagainya ditetapkan Undang-Undang Jabatan Notaris, yang memberi landasan yang kuat bagi pelaksanaan jabatan notaris di Indonesia. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewenangan utama Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan

¹⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Tentang Hukum dan Negara*, Bandung, Nusa Media, 2014, hlm. 227.

¹⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia- Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 256.

yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris),¹⁷ sedangkan kewenangan notaris lainnya diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berkaitan dengan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk pula daripadanya selain Notaris. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat kepercayaan yang kewenangannya diberikan oleh Undang-undang untuk membuat akta otentik, sebagai perpanjangan tangan Negara untuk melakukan sebagian kewenangan Negara dalam hal pelayanan pada masyarakat yaitu guna membuat akta otentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya berwenang membuat akta otentik, salah satunya adalah akta jual beli. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas

¹⁷ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Op.Cit*, hlm. 1.

Satuan Rumah Susun. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 4 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana ditegaskan pada Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Notaris berwenang membuat Akta otentik, sebagaimana pengertian akta otentik yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara sebagai landasan hukum, yang menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dapat dimaknai bahwa Pasal tersebut memerintahkan adanya undang-undang yang mengatur mengenai bentuk akta otentik dan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya. Pasal

tersebut tidak secara jelas siapa yang dimaksud dengan pejabat umum dan bentuk akta otentik, tetapi Undang-Undang Jabatan Notaris menunjuk notaris sebagai pejabat umum serta memberi dasar dan tata cara pembuatan akta otentik.

Berkaitan dengan perjanjian, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdato. Ketentuan tersebut menggambarkan bahwa Buku III KUHPerdato bersifat terbuka. Dalam KUHPerdato menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang menyatakan untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdato jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka terjadi cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (syarat subjektif) atau batal demi hukum (syarat objektif). Oleh karena itu persetujuan yang mengisi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum dan nilai-nilai kesusilaan. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdato menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan dari Pasal 1339 KUHPerdato dapat disimpulkan bahwa atas kekosongan

perjanjian yang dibuat di antara para pihak ditambahkan segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.¹⁸

Jual beli ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu/penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya/pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta). Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum berakhir kepada pembeli. Selanjutnya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 27 Mei 1974 Nomor 952 K/Sip/1974, menyatakan jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan KUHPerduta atau Hukum Adat, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan.¹⁹

Kerugian dalam KUHPerduta dapat bersumber dari wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerduta *juncto* Pasal 1243 KUHPerduta. Pasal 1267 KUHPerduta menegaskan bahwa Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau

¹⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan Buku Kedua, Op.Cit.*, hlm. 153.

¹⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia- Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 372.

menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lain di dalam masyarakat yang menitikberatkan kepada kepentingan pribadi merupakan hukum perdata.²⁰ Hukum perdata mengatur mengenai perikatan sebagaimana yang datur dalam Buku III KUHPerduta, perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.²¹ Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerduta, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan yang dilahirkan dari undang-undang dan perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.²² Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian.²³

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan

²⁰ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 2.

²¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra A. Bardin, 1999, hlm. 3.

²² *Idem*, hlm. 13.

²³ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Perjanjian Kredit (termasuk hak tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 24.

haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Dengan demikian, langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

Adapun asas-asas pokok perjanjian diantaranya yaitu asas kekuatan mengikat perjanjian, asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme²⁴ Asas kebebasan berkontrak yaitu asas yang menjelaskan bahwa setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam, dan isi perjanjian sepanjang masih memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan juga tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, serta kesusilaan, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara. Asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari pihak-pihak. Sedangkan setiap orang bebas untuk memilih dan memasuki hubungan-hubungan hukum.²⁵

²⁴ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia- Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Op.Cit, hlm. 95.

²⁵ *Idem*, hlm. 372.

Dalam hukum pembuktian, perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan dan mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang (Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara). Hanya kesepakatan dari kedua belah pihak dan hanya karena alasan undang-undang yang dapat mempertimbangkan pembatalan suatu perjanjian, sehingga jika diantara para pihak pembuat perjanjian terdapat perselisihan yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuatnya, maka pembagian beban pembuktian pada akta di bawah tangan menjadi mutlak bagi para pihak yang menggugatnya.

Pembagian beban pembuktian dari masing-masing pihak yang bersengketa berpedoman pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara atau Pasal 163 HIR yang mengatur perihal pembuktian bagi setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Pembuktian dengan menggunakan akta otentik mempunyai arti bahwa akta tersebut memberikan kewajiban kepada lawan untuk membuktikan kebalikannya dengan pengertian bahwa tidak perlu dibuktikan bahwa tanda tangan dari notaris, para pihak, saksi dan isi aka adalah benar.

Pergaulan atau hubungan masyarakat adalah interaksi antara manusia yang saling tergantung dan membutuhkan. Agar hubungan ini dapat berjalan dengan baik, dibutuhkan aturan yang dapat melindungi kepentingannya dan menghormati kepentingan dan hak orang lain sesuai hak dan kewajiban

yang ditentukan aturan (hukum) itu.²⁶ Pembangunan hukum tidak terlepas dari pembangunan nasional, sebagaimana Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa fungsi hukum adalah sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Tujuan dan fungsi hukum Indonesia bukanlah sekedar memelihara ketertiban, keamanan, dan stabilitas masyarakat, akan tetapi lebih diarahkan pada cita-cita untuk mencapai kesejahteraan masyarakat Indonesia.²⁷

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat dan memiliki sifat yang konservatif.²⁸ Artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Hukum adalah seperangkat peraturan yang mengandung semacam kesatuan yang kita pahami melalui sebuah sistem.²⁹ Hukum tidak hanya berubah dalam ruang dan letak, melainkan juga dalam lintasan waktu.³⁰ Hukum sebagai kekuasaan yang hidup, yaitu sebagai kekuasaan yang mengatur dan memaksa, akan tetapi juga sebagai kekuasaan yang senantiasa berkembang, bergerak.³¹ Asas hukum pada umumnya bersifat dinamis, berkembang mengikuti kaedah hukumnya, sedangkan kaedah

²⁶ Mochtar Kusumaatmadja dan B.Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum - Buku I*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 16.

²⁷ Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1982, hlm. 17.

²⁸ Ojje Salman S. dan Eddy Damian, *Kumpulan Karya Tulis: Mochtar Kusumaatmadja - Konsep-Konsep hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 13.

²⁹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2014, hlm. 3.

³⁰ John Gilissen dan Frits Gorle, *Sejarah Hukum – Suatu Pengantar*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 1.

³¹ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 5.

hukum akan berubah mengikuti perkembangan masyarakat, jadi terpengaruh waktu dan tempat.³²

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Peran hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa untuk perubahan itu terjadi dengan cara teratur pada masyarakat yang sedang membangun maka hukum menjadi suatu alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.³³

Hukum merupakan sarana pembaharuan dalam masyarakat, yang didasarkan pada suatu anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaharuan merupakan suatu yang diinginkan, karena konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat adalah hukum dalam artian kaidah atau peraturan hukum yang memang dapat berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendak oleh pembangunan dan pembaharuan.³⁴ Hukum merupakan seperangkat peraturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang untuk menjaga dan melindungi hak-hak dan kewajiban-kewajiban setiap individu dalam masyarakat agar tidak terjadi benturan antara kepentingan individu yang satu dengan individu lainnya. Hal ini berarti hukum bertujuan untuk

³² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 9.

³³ Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, Bina Cipta, Bandung, hlm. 11.

³⁴ *Idem*, hlm.13.

menjamin terpenuhinya setiap hak dan kewajiban setiap orang dalam masyarakat.

Berkaitan dengan konsep kepastian hukum, aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenangan individu lainnya. Aspek lainnya dari konsep kepastian hukum ialah seorang individu harus dapat menilai akibat dari perbuatannya, baik dari tindakan maupun kelalaiannya sehingga memberikan jaminan bagi terpenuhinya perjanjian dan dapat dituntutnya pertanggungjawaban atas pemenuhan perjanjian.³⁵

Nieuwenhuis menyatakan bahwa mekanisme kontrak menciptakan jaringan relasi kepercayaan yang memiliki pengaruh stabilisasi hubungan antar manusia tidak jauh berbeda dibandingkan dengan perundang-undangan.³⁶ Aturan-aturan hukum di dalam bidang hukum privat ditujukan untuk mengatur hubungan antarwarga satu sama lain, maka menjadi sangat penting bagi jaminan kepastian hukum, bagaimana aturan-aturan tersebut selanjutnya diuraikan dan dikembangkan.

Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo bahwa kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkrit dan tidak boleh ada penyimpangan. Kepastian hukum akan memberikan perlindungan hukum dalam usaha ketertiban dalam masyarakat.³⁷

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Idem*, hlm. 209.

³⁷ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Prespektif Hukum Progresif*, Jakarta, 2010, hlm.38.

Peranan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya, sehingga apabila terjadi perubahan keadaan tampak sekali pentingnya itikad baik dari pihak-pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan perjanjian tersebut.³⁸ Ridwan Khairandy menyatakan bahwa itikad baik sudah harus ada sejak fase pra-kontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak.³⁹

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Menurut Hans Kelsen, yang menguraikan teori tentang pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan hukum karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.⁴⁰ Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum di sebut “kekhilafan” dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai

³⁸ Ridwan Syahrani, *Op.Cit*, hlm. 247.

³⁹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana FH-UI, Jakarta, 2003, hlm. 190.

⁴⁰ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 56.

satu jenis lain dari “kesalahan”, walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.⁴¹ Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggungjawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan dan pertanggungjawab mutlak.⁴²

Tanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain terdapat dalam ranah hukum perdata. Prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan *fault liability* atau *liability based on fault*). Dengan mengandaikan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Disini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan gantirugi atas kerugian yang disebabkan oleh seorang lain.⁴³ Menurut Nieuwenhuis, kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.⁴⁴

⁴¹ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara: Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik* terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 83.

⁴² Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Op.Cit.*, hlm. 61.

⁴³ Hans Kelsen, *Op.Cit.*, hlm. 101

⁴⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 81.

F. Metode penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis dalam skripsi ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan perturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut pemasalahan dalam uraian diatas secara sistematis, lengkap dan logis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh⁴⁵, yaitu tentang kedudukan akta pembatalan jual beli tanah di kota bandung yang dibuat dihadapan notaris akibat wanprestasi dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum maupun teori-teori hukum yang berhubungan dengan kedudukan akta pembatalan jual beli tanah di Kota Bandung yang dibuat dihadapan Notaris akibat dari wanprestasi.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan penelitian kepustakaan, mencari data yang di gunakan

⁴⁵ Moch. Nazir, Ph.D, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 55.

dengan berpegang pada segi-segi yuridis.⁴⁶ Serta bagaimana implementasinya dalam praktik terkait dengan kedudukan akta pembatalan jual beli tanah di Kota Bandung yang dibuat dihadapan Notaris akibat dari wanprestasi.

Metode Pendekatan merupakan suatu prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.⁴⁷ Data yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.
- b. Data primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.⁴⁸

3. Tahap Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu:⁴⁹ penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga),

⁴⁶ Ronny Hanitijo soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994, hlm.57.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 57.

⁴⁸ *Ibid*. hlm. 10.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 12.

yaitu Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum mengikat, diantaranya peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, perjanjian-perjanjian keperdataan para pihak⁵⁰ dan lain- lain yang berkaitan dengan perjanjian kerja bersama.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang- undang, hasil- hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.⁵¹
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder⁵², seperti kamus hukum

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yaitu memperoleh data primer, untuk mendukung data pelengkap atau memperoleh data dengan cara Tanya jawab (wawancara).⁵³

⁵⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 86.

⁵¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *iPengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

⁵² *Ibid*, hlm. 12.

⁵³ Ronny Hantijio Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari :

- a. Studi dokumen, yaitu data yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berwujud data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.⁵⁴ Penulis melakukan penelitian terhadap dokumen yang berhubungan dengan tanggungjawab notaris dalam pembuatan perjanjian jual beli yang cacat hukum.
- b. Wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi,⁵⁵ mendapatkan data secara langsung dari responden sesuai dengan judul skripsi atau sesuai dengan identifikasi masalah yang dirumuskan.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Kepustakaan

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa inventarisasi bahan-bahan hukum (bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier) dan catatan-catatan.

- b. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Lapangan

Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang

⁵⁴ Ibid, hlm. 52.

⁵⁵ Ibid, hlm.57

merupakan proses tanya jawab secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone*, *Camera*, *Flashdisk*, dll.

6. Analisis Data

Sesuai dengan metode yang diterapkan maka data yang diperoleh untuk keperluan penelitian ini dianalisis secara Yuridis-Kualitatif, yang dimana menurut Ronny Hanitijo Soemitro adalah :

Analisis data secara Yuridis-Kualitatif, adalah cara penelitian yang menghasilkan data Deskriptif-Analitis, yaitu dengan dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh tanpa menggunakan rumus matematika⁵⁶

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Pusat Universitas Pasundan Bandung, Jl. Dr. *Setiabudi* No. 193 Bandung.
- 3) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jl. Dipatiukur No. 35 Bandung.
- 4) Perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jl. Cimandiri No. 2 Bandung.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 93.

5) Perpustakaan Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Jl
Cihampelas No 8 Pasir Kaliki Bandung.

b. Instansi :

Kantor Notaris di Kota Bandung.

8. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Jun 2017	Jul 2017	Ags 2017	Sep 2017	Okt 2017	Nov 2017
1	Persiapan Penyusunan Proposal						
2	Bimbingan Penulisan Proposal						
3	Seminar Proposal						
4	Persiapan Penelitian						
5	Pengumpulan Data						
6	Pengolahan Data						
7	Analisis Data						
8	Penyusunan Hasil Penelitian ke dalam bentuk Penulisan Hukum						
9	Sidang						

	Komprehensif						
10	Perbaikan						
11	Penjilidan						
12	Pengesahan						