

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak pernah terlepas dari hubungan hukum perdata yaitu keterkaitan antara seorang atau lebih dengan seorang yang lain atau lebih berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, hubungan yang biasanya dilakukan oleh masyarakat dalam kehidupannya sehari-hari adalah perjanjian. Pengertian perjanjian secara umum telah disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih, sebagai contoh perjanjian dalam kehidupan sehari-hari yang biasa dilakukan oleh masyarakat adalah perjanjian jual beli, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1472 KUHPerdata.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi 4 syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Di dalam perjanjian apabila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka akan ada konsekuensi hukum yang berlaku, yaitu:¹

- a. Dapat dibatalkan (tidak terpenuhinya syarat subjektif)
 1. Asas Konsensualisme (kesepakatan).
 2. Cakap Melakukan Perbuatan Hukum.
- b. Batal demi hukum (tidak terpenuhinya syarat objektif)
 1. Suatu hal tertentu.
 2. Kausa yang halal.

¹ Page, Muslim Mahmud, *Konsekuensi Hukum Akibat Tidak Terpenuhinya Syarat Perjanjian*, <https://sciencebooth.com/2013/05/27/konsekuensi-hukum-akibat-tidak-terpenuhinya-persyaratan-perjanjian/>, diakses pada tanggal 31 Januari 2018, 20.30 WIB.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan hal yang penting dalam perjanjian, karena merupakan sebuah prestasi yang menjadi pokok perjanjian. Ia merupakan suatu perilaku tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu, tergantung pada isi perjanjian.² Berdasarkan syarat objektif suatu perjanjian menurut J. Satrio adalah. “Logis sekali bahwa undang-undang mensyaratkan, agar prestasi yang menjadi objek perjanjian adalah tertentu, karena kalau tidak bagaimana orang menentukan apakah seseorang telah memenuhi kewajiban prestasinya atau belum”.³

Objek dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum untuk diperjualbelikan, selain itu yang harus diperhatikan adalah apakah penjual berhak untuk menjual objek tanah tersebut, apabila objek dalam perjanjian tersebut dilarang menurut perundang-undangan dan penjual tidak berwenang untuk menjual, maka perjanjian tersebut dapat batal dengan sendirinya. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab apabila pembeli sudah membayar kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya walaupun mungkin pembeli telah menguasai tanah itu. Sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya.⁴

Tanah biasanya dijadikan sebuah objek dalam perjanjian jual beli, karena tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia sebagai tempat tinggal atau tempat usaha dan masih banyak manfaat penting tanah dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan penduduk di Indonesia sangat berkembang pesat akibat dari itu meningkatnya kebutuhan lahan tanah untuk memenuhi kebutuhan manusia, dengan berkembangnya penduduk dan kurangnya lahan tanah di Indonesia mulai banyak persoalan mengenai tanah dan timbul sengketa antara para pihak yang mengaku bahwa dirinyalah yang mempunyai tanah sengketa tersebut dengan berdasarkan bukti-bukti yang mereka miliki seperti bukti

² J Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, hlm 294.

³ *Ibid.*

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers, 1994, hlm 3.

kepemilikan sertifikat atau akta perjanjian jual beli yang dibuatkan oleh pejabat yang berwenang menjadi bukti autentik bagi pemilik tanah.

Sengketa tanah dikalangan masyarakat yang sering terjadi, bermula karena adanya perjanjian jual beli yang dibuat para pihak tanpa memperhatikan peraturan perundang-undangan, akhirnya timbulah sengketa antara para pihak atau diluar pihak yang merasa dirugikan. Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah yang bermula dari pengaduan seorang pihak atau lebih/badan hukum yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian melalui musyawarah maupun melalui peradilan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 ayat 1 huruf f dan g, Pejabat yang berwenang dapat menolak membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) apabila objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya namun, pada prakteknya terkadang para pihak yang membuat perjanjian mengesampingkan status objek tanah yang akan diperjualbelikan.

Contoh kasus fenomena yang terjadi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 698 K/Sip/1969, yang terbit pada tahun 1972, jual beli persil antara penggugat asal dengan ahli waris Jan Bas adalah tidak dapat dibenarkan karena, suatu perjanjian jual beli adalah sah bilamana benda yang menjadi objek itu ada, dan tidak gugur, sedangkan dalam perkara ini pada saat dilakukannya perjanjian jual beli yang menjadi objek perjanjian sedang dalam keadaan gugur, yang ada hanya baru terdapat kuasa dari hakim untuk memperbaharui akta hak erfpacht yang berbeda dalam keadaan gugur itu, sehingga tidak dapat dikatakan merupakan suatu barang tertentu yang menjadi salah satu syarat sahnya suatu perjanjian jual beli.⁶ Terhadap fenomena yang terjadi dalam masyarakat terdapat adanya implikasi yang seharusnya tidak terjadi yaitu timbulnya kerugian terhadap para

⁵ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta : Tugujogya Pustaka, hlm 1.

⁶ Abdullah Tw, *Jual Beli Tanah Sengketa*, <https://advosolo.wordpress.com/2010/06/04/jual-beli-tanah-sengketa/>, 27 Maret 2018, 09.09 WIB.

pihak yang membuat perjanjian, perjanjian jual beli tanah tersebut mengakibatkan menjadi batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian.

Pada kasus penelitian ini adalah para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan penerbitan akta PPJB tertanggal 8 Juni 2007 Nomor 7, yang diterbitkan oleh Soekardiman, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, telah salah dalam menerapkan objek tanah dalam perjanjian tersebut, karena objek tanah masih dalam status perkara dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Maret 2007 di bawah Perkara Nomor 51/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim, kemudian perkara tersebut diputus pada tanggal 3 Oktober 2007, bahwa telah jelas para pihak melakukan jual beli pada tanggal 8 Juni 2007 sebelum putusan pengadilan tersebut diputus oleh Majelis Hakim.

Penelitian terhadap putusan Mahkamah Agung nomor 2370 K/Pdt/2016 terkait PPJB yang dibuat oleh para pihak dengan di dalamnya termuat objek tanah yang masih berstatus perkara yang menguatkan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 206/PDT/2015/PT.DKI menyatakan bahwa majelis hakim membatalkan PPJB tersebut sedangkan, putusan hakim tersebut berbeda dengan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim yang menyatakan bahwa PPJB tersebut tetap sah dan berkekuatan hukum.

Dengan adanya perbedaan antara para majelis hakim tingkat pertama, banding dan kasasi serta adanya kesenjangan antara *das sein* (kenyataan/Putusan Hakim) dan *das sollen* (keharusan/undang-undang), maka dari itu berdasarkan deskripsi di atas penulis tertarik untuk membahasnya guna penyusunan skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN OBJEK TANAH YANG MASIH BERSTATUS PERKARA (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR 2370 K/Pdt/2016)”**.

1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

1. Tanah yang masih berstatus perkara di pengadilan dijadikan objek dalam akta PPJB oleh para pihak dan dibuatkan aktanya oleh pejabat yang berwenang.

2. Kesenjangan antara para majelis hakim tingkat pertama dan kasasi, terkait alasan pertimbangan hukum dalam putusannya mengenai sah atau tidaknya perjanjian pengikatan jual beli tanah berbentuk notaril tersebut.

1.2.2 Perumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta PPJB dengan objek tanah yang masih berstatus perkara ?
2. Apakah pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim *juntco* Mahkamah Agung Nomor 2370 K/Pdt/2016 telah sesuai dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap akta PPJB dengan objek tanah yang masih berstatus perkara.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis putusan pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim *juntco* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2370 K/Pdt/2016 apakah telah sesuai dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan oleh penulis dari skripsi ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wacana bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah dan bermanfaat bagi penulis sendiri.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Diharapkan dapat memberikan masukan, informasi, pertimbangan bagi masyarakat dalam rangka membuat dan melaksanakan

- perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan memperhatikan syarat-syarat sah perjanjian dan asas-asas dalam perjanjian dengan begitu dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dikemudian hari.
- c. Dapat memberikan masukan kepada para pihak dan aparat penegak hukum dengan mempertimbangkan keyakinannya berdasarkan undang-undang yang berlaku berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah dan kepada pejabat yang berwenang untuk membuat akta PPJB dengan memperhatikan objek tanah yang masih berstatus perkara.

1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1.4.1 Kerangka Teoritis

1.4.1.1 *Grand Theory*

Penelitian ini memilih Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 1 ayat (3) mengenai Indonesia adalah Negara hukum, Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan menurut para ahli hukum sebagai *Grand Theory*:

1. Teori Negara Hukum, Indonesia merupakan Negara hukum yang mengedepankan kepastian hukum dan perlindungan terhadap asasi manusia, pada dasarnya suatu Negara yang berdasarkan atas hukum harus menjamin persamaan setiap individu.⁷
2. Teori Kepastian Hukum, kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar.⁸

“Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

⁷ Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Bandung: Alumni, 2000, hlm 3.

⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59.

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum”⁹.

3. Teori Keadilan, keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus menjadi tolok ukur sistem hukum positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.

1.4.1.2 *Middle Range Theory*

Penulis memilih Asas-Asas Perjanjian sebagai *Middle Range Theory* dalam penelitian ini.

1. Asas Kebebasan Berkontrak, asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337 dan 1338 KUHPerduta).
2. Asas Konsensualisme, perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat (Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPerduta).¹⁰
3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*), perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta).
4. Asas Itikad Baik, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta). Itikad baik ada dua yaitu, bersifat objektif dan bersifat subjektif.
5. Asas Kepribadian (Personalitas), pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri.¹¹
6. Asas Kepercayaan, seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakang hari.
7. Asas Persamaan Hukum, asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat dan tidak dibeda-bedakan baik dari warna kulitnya, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, 2008, hlm 158.

¹⁰ Anonim, *Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian*, <http://ilmuef.blogspot.co.id/2015/11/asas-asas-dalam-hukum-perjanjian.html>, diakses pada tanggal 2 Februari 2018, 12.02 WIB.

¹¹ Hendri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia. Hal 45-46

8. Asas Keseimbangan, menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan.
9. Asas Kepatutan dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara, asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.
10. Asas Kebiasaan, asas ini diatur dalam Pasal 1339 *juncto* Pasal 1347 KUHPerdara, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti.
11. Asas Perlindungan, asas perlindungan mengandung arti bahwa antara kreditur dan debitur atau penjual dan pembeli harus dilindungi oleh hukum.¹²

1.4.1.3 Applied Theory

Penulis memilih KUHPerdara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai *Applied Theory* dalam penelitian ini.

1. Syarat-syarat sahnya Perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu pokok persoalan tertentu;
 - d. Suatu sebab yang tidak terlarang.
2. Pasal 1468 KUHPerdara Buku Ketiga Tentang Perikatan adalah Para Hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan, atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya kerugian dan bunga.
3. Pasal 1469 Ayat 1 KUHPerdara Buku Ketiga Tentang Perikatan adalah Atas ancaman yang sama, para pegawai yang memangku suatu jabatan umum tidak boleh membeli barang-barang yang dijual oleh atau dihadapan mereka, untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain.

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilas Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Adytia Bakti, 2001, hlm 84

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 ayat 1 huruf F dan G:
 1. Pejabat Pembuatan Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) menolak untuk membuat akta, jika:
 - f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, atau;
 - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

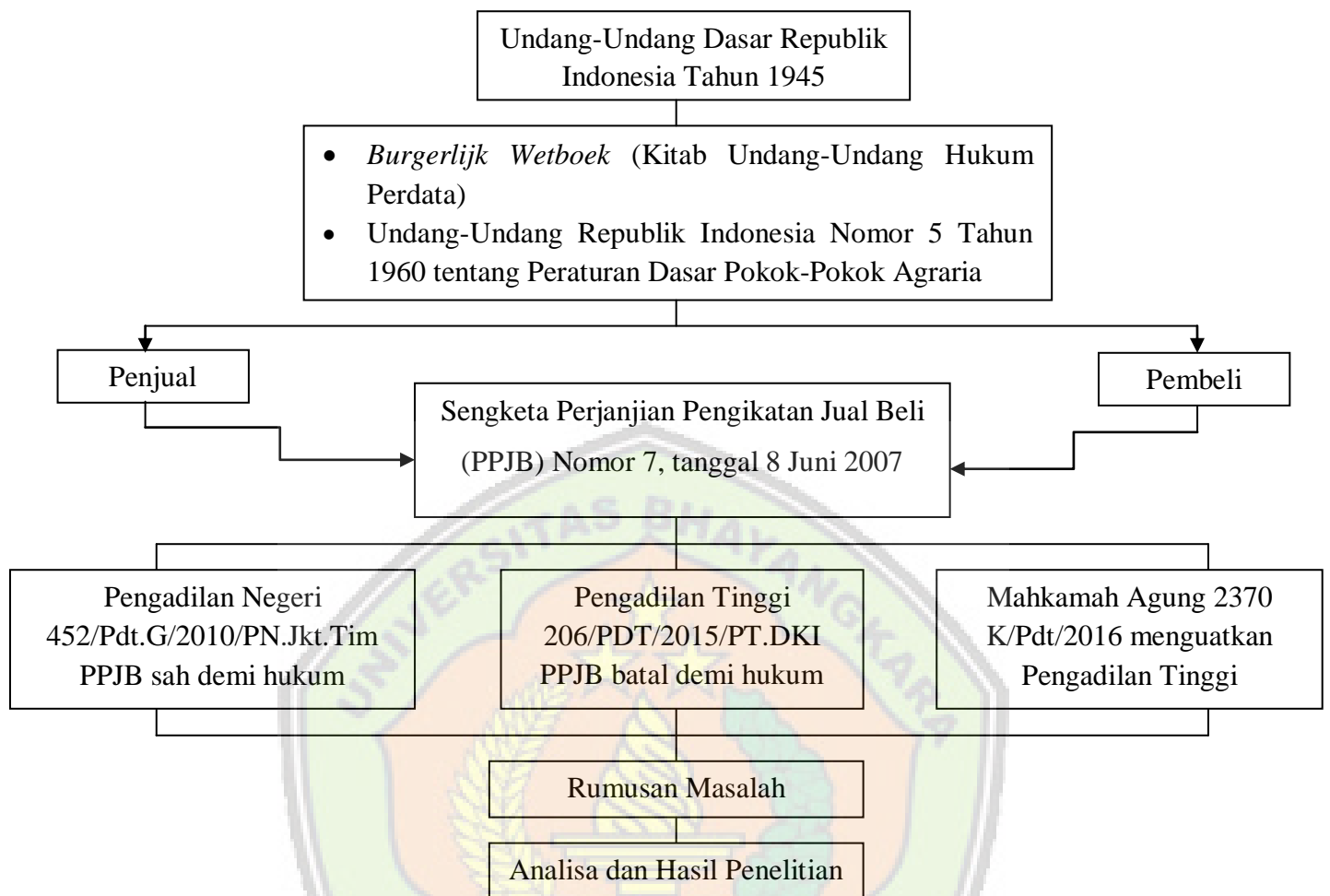
1.4.2 Kerangka Konseptual

Membatasi istilah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini dirumuskan pengertian-pengertian sebagai berikut:

- a. Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum.¹³
- b. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih.
- c. Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.
- d. Tanah Perkara yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penangannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

¹³ Ahmad Rifai, *Akibat Hukum*, <https://e-kampus hukum.blogspot.co.id/2016/05/akibat-hukum.html>, 27 Maret 2018, 13.54 WIB.

1.4.3 Kerangka Pemikiran



1.5 Metode Penelitian

Sebelum menguraikan pengertian metode penelitian hukum, terlebih dahulu penulis mengemukakan istilah “metedologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”.¹⁴ Namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:¹⁵

1. Suatu tipe pemikiran yang digunakan dalam penelitian dan penilaian.
2. Suatu Teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan.
3. Cara tertentu melaksanakan suatu prosedur.

¹⁴ Fathoni Abdurrahmat. *Metodelogi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005, hlm 1.

¹⁵ Lutfiah Mazidah Habibie, *Pertanggung Jawaban Perbuatan Melawan Hukum Atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin* (untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya), 2017, hlm 17

1.5.1 Tipe dan Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini penulis menggunakan deskriptif analisa adalah analisa menerangkan, pemaparan, pelaporan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelanggaran peraturan terkait dengan syarat sahnya perjanjian, jual beli yang memuat objek tanah perkara didalamnya dan pembuatan akta PPJB oleh Notaris. Sedangkan pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data baik data primer maupun data sekunder.

1.5.2 Sumber dan Jenis data

Dalam menulis, data yang digunakan adalah data sekunder dengan mempelajari buku-buku yang relevan dengan penelitian ini dan dapat diperoleh dengan penelitian kepustakaan (*library research*), data sekunder ini terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian seperti:
 - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. *Burgerlijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim.
 - f. Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 206/PDT/2015/PT.DKI.
 - g. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2370 K/Pdt/2016.
2. Bahan Hukum Sekunder, bahan-bahan hukum yang erat hubungan dengan bahan hukum primer bahkan yang dapat membantu dalam penelitian ini, menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti:
 - a. Pendapat-pendapat para sarjana hukum perdata;
 - b. Disertai skripsi, tesis, karya tulis dari kalangan hukum;
 - c. Jurnal;

- d. Buku-buku hukum perdata;
 - e. Buku-buku tanah sengketa;
 - f. Buku buku penyelesaian tanah sengketa;
 - g. Buku-buku tentang perikatan dan perjanjian;
 - h. Buku-buku tentang jual beli, perjanjian jual beli dan praktek jual beli;
3. Bahan Huku Tersier, bahan hukum yang memberikan informasi atau keterangan dan petunjuk terhadap bahan-bahan sekunder lain:
- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
 - b. Kamus Hukum;
 - c. Internet;
 - d. Koran, Tabloid dan majalah.

1.5.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan primer dan bahan hukum sekunder, setiap bahan hukum itu harus diperiksa ulang validitas dan rehabilitasinya atau mutu keahliannya, karena hal ini menentukan hasil suatu penilaian.¹⁶

1.5.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

- a. Pengolahan data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dianalisis secara yuridis normatif, analisis tersebut dilakukan dengan memilih peraturan-peraturan hukum terkait perjanjian jual beli tanah dan tentang praktek jual beli dengan objek perkara pada perjanjian.

- b. Analisis Data

Sebagai tindak lanjut proses pengolahan data untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti. Berdasarkan bahan hukum yang ada. Setelah didapat data-data yang diperlukan,

¹⁶ Cecep Ruslan, *Tanggung Jawab Ahli Waris Debitur Dalam Perjanjian Kredit Sindikasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan* (untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya), 2017, hlm 10

penulis akan menguraikan atau menganalisis suatu masalah yang dihadapi saat ini berkaitan dengan masalah studi kasus putusan perkara perdata nomor 2370 K/Pdt/2016.¹⁷

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berupa pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, identifikasi masalah dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, konseptual dan pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diterangkan Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, Jual Beli Tanah, Pendaftaran Tanah dan asas-asas yang terkait dengan judul.

BAB III HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian akibat hukum dari akta PPJB dan pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan berkaitan dengan informasi atau data yang ditemukan atau yang telah dikumpulkan

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Berupa uraian tentang konsep PPJB tanah perkara menurut KUHPperdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, penyelesaian hukum dan akibat hukum objek tanah perkara yang diperjualbelikan dan dibuatkan aktanya oleh pejabat yang berwenang dan dikaitkan dengan cara berfikir penulis guna mendapatkan pemecahan masalah.

BAB V PENUTUP

Bab ini penulis akan menguraikan hasil, kesimpulan dan saran penulis, kesimpulan tersebut merupakan rumusan masalah I dan masalah II dan saran penulis sesuai dengan tema penelitian yang penulis bahas.

DAFTAR PUSTAKA

¹⁷ *Op. Cit.*,