

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan tanah dan bangunan adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraria atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah dan bangunan, tidak jarang tanah menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau bangunan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk mengatur pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 september 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetbk/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualism aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya dihapus.

Hukum agrarian yang terdapat dalam Undang-Undnag No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama petani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Selain untuk perumahan, tanah sekarang ini juga banyak dibutuhkan untuk tempat usaha. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, disamping terbatasnya kesedian tanah yang ada, Karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama wilayah perkotaan. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli.

¹Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009, h, 55-57

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam masyarakat kita jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil yaitu terang dan tunai,² maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,³ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayaran oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayarkan.⁴ Terjadinya jual beli tanah dan bangunan karna adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah dan bangunan yang biasanya disebut perjanjian jual beli. Undang-Undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁵:

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 71-72.

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988), h. 29.

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), h. 14.

⁵ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), h. 24.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok dan objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musahab yang diperbolehkan

Peraturan tentang hak atas tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebahagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang tanah.

Dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat kota pekanbaru dimana jual beli hak atas tanah dan bangunan yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah tetapi tidak langsung melakukan proses balik nama, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli apabila ketika dia ingin menjual kembali tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain. Sedangkan kita tahu bahwa proses balik nama diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan tersebut.

Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang

berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya *causa-causa* perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penanda tangani terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual disatu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal tersebut juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB).

Seperti yang terjadi di Kota Pekanbaru tepatnya dikecamatan Marpoyan Damai, dimana banyak terjadi perjanjian jual beli tanah dan bangunan akan tetapi tidak langsung dilaksanakan proses balik nama oleh pembeli yang tertera dalam akta otentik yang dibuat oleh notaries.

Berdasarkan akta kuasa menjual no.5 tanggal 21 april 2002 yang dibuat dihadapan pihak pertama atau penjual bersama pihak kedua atau pembeli. sebagaimana telah disepakati dalam akta perjanjian jual beli nomor 06 tanggal 09 juli 2013 adalah: Harga tanah dan bangunan sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama Pada tanggal 09 juli 2013 telah terjadi

kesepakatan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah berikut bangunan permanen, antara pihak kedua selaku pembeli dengan pihak pertama selaku penjual berdasarkan akta kuasa menjual tertanggal 21 april 2012 dan ditegaskan dalam akta perjanjian jual beli nomor 06 tanggal 09 juli 2013 yang dibuat dihadapan pihak ketiga (PPAT).

Dalam akta juga menerangkan telah sepakat dan setuju bahwa akta jual beli akan dilaksanakan atau dibuat didepan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang setelah 2 (dua) bulan berjalan sejak akta perjanjian jual beli ditandatangani secara bersama.dengan akta para pihak menerangkan bahwa apabila pihak pertama ingin membeli kembali tanah dan rumah tersebut dalam waktu 2 (dua) bulan sejak tanggal uang jual beli diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua maka pihak kedua harus mengembalikan sertifikat yang belum dilaksanakan proses balik nama keatas nama pihak kedua dikantor badan pertanahan nasional pekanbaru. Dengan harga ganti rugi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan imflasi dan ditambah lagi dengan keuntungan yang telah disepakati bersama, akan tetapi apabila pihak pertama tidak bisa atau tidak sanggup membeli kembali tanah dan rumah tersebut maka akan langsung proses jual beli tanah dan rumah tersebut dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang bersamaan dengan proses balik namanya keatas nama pihak kedua atau pembeli, dan kedua belah pihak menyatakan dalam akta telah sepakat dan setuju bahwa selama jangka waktu 2 (dua) bulan sejak tanggal uang jual beli diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua,

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pihak kedua tidak dibenarkan melakukan renopasi atas tanah dan rumah tersebut.

Segala akibat hukum dari perjanjian antara pihak pertama selaku penjual dengan pihak kedua selaku pembeli melanggar perjanjian yang disepakati yang telah ditetapkan sesuai dengan asas dalam kontrak atau perjanjian yaitu asas pasca sunt serpanda yang adalah perjajian itu menjadi undang-undang antara para pihak yang melakukan kesepakatan perjanjian atau kontrak.

Akan tetapi pihak pertama selaku penjual melanggar akta perjanjian dengan pihak pertama selaku pembeli, dalam akta tersebut dalam waktu 2 (dua) bulan sejak tanggal uang jual beli diterima apabila pihak pertama tidak sanggup atau tidak bisa membeli kembali tanah tersebut, maka akan langsung proses jual beli tanah dan rumah tersebut di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang dengan proses balik namanya keatas nama pihak kedua selaku pembeli.

Dari hal tersebut wanprestasi dapat saja terjadi pada penjual dan dapat pula terjadi pada pembeli, sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli tanah serta bangunan antara Penjual dengan Pembeli. Wanprestasi yang terjadi pada penjual dapat berupa kelalaian dalam melaksanakan pengesahan jual beli tanah tersebut, tidak sanggup lagi menepati janjinya. Sedangkan wanprestasi yang dilakukan oleh penjual adalah kelalaian atau tidak di tepati janjinya dalam pengurusan balik nama surat tanah.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, bahwa pihak pertama (penjual) berkewajiban melaksanakan proses balik nama atas nama pihak kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Hal ini tentunya menjadi permasalahan yang harus diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, apabila tidak terjadi kesepakatan maka penyelesaian dapat saja berlanjut ke pengadilan, sebagaimana bunyi dari surat perjanjian yang ditanda tangani, yaitu” mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat penyelesaian sesuai hukum yang berlaku, yakni di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru”.

Dari pernyataan tersebut dapat dipahami bahwa apabila tidak dapat diselesaikan secara damai atau musyawarah, maka kedua belah pihak dapat membawa kasusnya ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum dimana objek perkara berada, yaitu di Pengadilan Negeri Pekanbaru.⁶

Berdasarkan keterangan di atas terlihat pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontrasepsi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-

⁶ Bachtiar Mailun, (*Wawancara*) Pribadi.tanggal 27 april 2016

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengambil judul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN MENURUT AKTA PERJANJIAN JUAL BELI NOMOR: 06/09-07-2013 ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI DI KANTOR NOTARIS BAKHTIASIH DURIN.”**

B. Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas, maka batasan masalah yang dibahas dalam penelitian adalah mengenai pihak-pihak yang melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian, dan penyelesaian terhadap terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

C. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang dan batasan masalah diatas, maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut akta perjanjian jual beli Nomor: 06/09-07-2013 antara penjual dan pembeli dikantor Notaris Bakhtiasih Durin?

2. Bagaimana penyelesaian perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut akta perjanjian Nomor: 06/09-07-2013 antara penjual dan pembeli dikantor Notaris Bakhtiasih Durin?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut akta perjanjian jual beli Nomor: 06/09-07-2013 antara penjual dan pembeli dikantor Notaris Bakhtiasih Durin
- b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut akta perjanjian Nomor: 06/09-07-2013 antara penjual dan pembeli dikantor Notaris Bakhtiasih Durin

2. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat yang diharapkan dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan studi pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau.
- b. Diharapkan dari penelitian ini dapat memberikan pemahaman kepada penulis dan para pembaca akan arti pentingnya suatu perjanjian, dan juga diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada para peneliti yang selanjutnya mengenai permasalahan yang sama.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Diharapkan dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para pelaku bisnis pertanahan dan masyarakat, agar dapat melaksanakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.

E. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini peneliti melakukan langkah-langkah dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

- c. Penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis artinya penelitian yang langsung mengumpulkan data dilokasi penelitian, dengan menggunakan alat pengumpul data berupa observasi, dan wawancara. Data yang dikumpulkan mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut akta perjanjian jual beli Nomor: 06/09-07-2013 antara penjual dan pembeli dikantor Notaris Bakhtiasih Durin, serta bagaimana penyelesaian perjanjian jual beli tanah dan bangunan menurut akta perjanjian Nomor: 06/09-07-2013 antara penjual dan pembeli dikantor Notaris Bakhtiasih Durin.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, penelitian kualitatif adalah riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Proses dan makna (prespektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. landasan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar focus penelitian sesuai dengan fakta penelitian.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang penulis lakukan di Kantor Notaris Baktiasih Durin, SH jalan H.O.S Cokroaminoto no. 151 Pekanbaru. Adapun alasan penulis mengambil lokasi ini adalah diduga pihak penjual tidak melaksanakan proses balik nama sertifikat atas nama pihak pembeli dengan perjanjian kerja yang telah disepakati bersama, oleh karena itu penulis ingin melihat lebih jauh masalah proses balik nama sertifikat yang tidak dilakukan oleh pihak penjual.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah Notaris/PPAT dan orang yang melakukan perjanjian, sedangkan yang menjadi objek penelitian adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penjual dan Pembeli.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer, yakni data yang diperoleh langsung dilapangan melalui wawancara, yang sehubungan dengan permasalahan yang diteliti, yakni mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penjual dengan Pembeli, bagaimana penyelesaian perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara penjual dan pembelisesuai dalam perjanjian yang telah disepakati bersama.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Data sekunder, yakni data yang telah tersedia yang berupa document perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

5. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dalam melakukan jual beli hak atas tanah dan bangunan. Untuk penemuan sampel ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah sampel bertujuan.

Berdasarkan hal tersebut, maka sampel penelitian ini adalah para pihak yang memakai perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), serta para Notaris, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada kecamatan marpoyan damai yaitu: Notaris Baktiasih Durin, SH. Dan para pihak dalam hal ini Bapak Dahrhun Pasaribu selaku penjual dan Bapak Bakhtiar Mailun selaku pembeli.

6. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara yakni pengumpulan data yang dilakukan dengan cara bertanya langsung dengan responden di lapangan, yang berkenaan dengan permasalahan yang diteliti, wawancara langsung terhadap pejabat Notaris/PPAT, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada di kecamatan marpoyan damai dan para pihak yang terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Studi kepustakaan, yakni mengkaji literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

7. Metode Analisi Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yakni dengan cara menguraikan hasil penelitian dalam bentuk kalimat yang jelas, serta menggambarkan hasil penelitian secara jelas sesuai dengan rumusan permasalahan yang dibahas, dan data yang diperoleh melalui, observasi, wawancara dan penelusuran literature sehubungan dengan teori dan pendapat para ahli, sehingga mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diteliti secara jelas, yang kemudian dapat diambil kesimpulan dengan cara deduktif, yakni dari yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai pembahasan dalam penelitian ini, maka dapat dijelaskan melalui sistematika sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan Dalam bab ini penulis mengemukakan tentang latarbelakang masalah pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Gambaran Umum Lokasi Penelitian, berisikan tentang sejarah Kantor Notaris Baktiasih Durin, visi dan misi Notaris Baktiasih Durin, struktur organisasi Baktiasih Durin, kedudukan notaries.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III : Pada bab ini menggambarkan tentang tinjauan teoritis yang terdiri: Pengertian Perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian, Pengertian jual beli tanah, Dasar Hukum Jual Beli

BAB IV : Hasil penelitian, terdiri dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penjual dengan Pembeli, serta bagaimana penyelesaian perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara penjual dan pembeli.

BAB V : Penutup, berisi kesimpulan dan saran

