

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah diartikan salah satu bagian dari bumi dengan sebutan permukaan bumi. Hukum Agraria mengatur objek-objek salah satunya adalah tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang disebut UUPA) mengatur hal-hal pokok yang berkaitan dengan sumber daya alam utamanya tanah. Mengenai pengaturan yang ada didalam Undang-Undang Pokok Agraria tanah yang dimaksud bukan tanah pada beragam aspek, melainkan tanah dilihat dari aspek yuridis. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang bunyinya:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>1</sup>

Tiap subjek hukum agar mendapatkan hak atas tanah salah satunya melalui cara jual beli tanah tanpa atau berikut bangunan di atasnya.<sup>2</sup>

Jual beli yakni perjanjian dimana sesuatu pihak setuju untuk memberikan haknya atas barang dan pihak lainnya setuju guna melakukan pembayaran harga yang dijanjikan.<sup>3</sup> Jual beli tanah sebenarnya adalah upaya mengalihkan hak terhadap tanah pada orang lain sebagai penjual untuk pembeli. Pengalihan hak milik atas tanah bukan hanya melalui jual beli saja, namun pula bisa dikarenakan

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indoensia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: D. Jambatan, 2008), hlm.7.

<sup>2</sup> Jimly Asshiddiqie, Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Renvoi, 2003), hal.372.

<sup>3</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm.79.

pemberian wasiat, hibah, pertukaran, dan cara lain untuk mengalihkan hak milik tanah. Pengalihan atau penyerahan hak atas tanah dapat terjadi jika hal itu ditentukan dari sisi hukum dari suatu tindakan (yaitu suatu perbuatan hukum) atau sebagai akibat hukum.

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan, disebut sebagai lembaga hukum jual beli tanah. Beberapa ada yang ditetapkan secara tertulis oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara lainnya yang tidak tertulis ditetapkan atas Hukum Adat yang ada. Mengacu paparan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli tanah yakni perjanjian dimana pemilik tanah, yang disebut penjual, melepaskan haknya atas tanahnya untuk pihak lainnya, yang dinamakan pembeli. Pihak pembeli bersepakat serta berkewajiban guna melakukan pembayaran harga yang disepakati.<sup>4</sup> Jika penjual secara sah telah menyerahkan tanah kepada pembeli secara yuridis, maka hak atas tanah baru berpindah ke pembeli tersebut dengan memenuhi kewajiban hukum yang ada (Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Oleh karena itu, terjadi perbuatan hukum lain yang wajib dilakukan yaitu “penyerahan yuridis” (dalam Bahasa Belanda: “*Juridische Levering*”), ditetapkan oleh pasal 616 dan pasal 620 KUHPerdata, mengacu pasal itu, penyerahan yuridis secara langsung dilaksanakan di depan notaris, yang membuat akta tersebut dalam Bahasa Belanda disebut “*transport acte*” (Akta Transport). Terdapat kewajiban agar dilakukan pendaftaran akta transport Pejabat yang dinamakan “Penyimpan Hypotheek”, setelah pendaftaran tersebut selesai dilakukan, prosedur penyerahan yuridis telah selesai dan hak akan tanah yang bersangkutan beralih ke pembeli dengan pendaftaran tersebut.

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indoensia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, hlm.27.

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, kegiatan jual beli dilaksanakan para pihak di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang memiliki tugas membuat akta. Sehubungan dengan perbuatan hukum terkait dilakukan di hadapan PPAT, berserta persyaratan terang yang terpenuhi (bukan kegiatan hukum yang “gelap”, atau dilaksanakan dengan sembunyi). Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual, diikuti pembayaran oleh pembeli dan syarat tunai telah terpenuhi serta menunjukkan bahwa dengan riil atau nyata perbuatan hukum jual beli terkait sudah terjadi. Akta ini menjadi bukti bahwasannya perbuatan hukum peralihan hak telah dilaksanakan beserta pembayarannya. Dengan demikian, akta tersebut menjadi bukti bahwa pembeli atau penerima hak telah memegang hak barunya. Syarat bahwa jual beli tanah wajib memiliki bukti berupa Akta PPAT dijelaskan sebagaimana di Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bunyinya:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukarm hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>5</sup>

Seyogyanya selain peralihan hak atas tanah yang disebutkan pada pasal diatas, ada cara lain yaitu beralihnya ha katas tanah yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah karena adanya peristiwa hukum, yaitu melalui pewarisan, hal ini pun diatur juga pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia,

---

<sup>5</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59; TLN No. 3696, Pasal 37 ayat (1).

artinya sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris.<sup>6</sup>

Secara umum, tahapan-tahapan jual beli tanah di hadapan Notaris/PPAT, adalah dengan pembayaran pajak yang ada antara pembeli dan penjual, mengecek kondisi sertifikat tanah yang asli, penandatanganan Akta Jual Beli, validasi serta lain-lain. Namun ada waktu-waktu tertentu proses-proses tersebut belum dapat dipenuhi oleh pembeli maupun penjual, contohnya dikarenakan adanya sertifikat hak atas tanah yang masih dijamin suatu Bank, pembayaran harga pembelian tanah dilakukan secara cicilan, dan akta ini masih dalam proses pembalikan nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional maupun tidak dapat dihadapinya oleh salah satu pihak dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut maka jual-beli belum bisa dikatakan terlaksana, untuk membereskan terhadap hal-hal tersebut umumnya para pihak menciptakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPAT berwenang membuat Akta kuasa menjual hak atas tanah, akta pengikatan jual beli tanah dan akta pelepasan hak atas tanah, maka dari itu kewenangan membuat akta-akta ini adalah kewenangan yang dimiliki oleh notaris berdasarkan pasal 15 ayat (2) huruf f, tanpa ditegaskan dalam pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 2 Tahun 2014 mengenai Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris, notaris mempunyai wewenang guna membuat akta yang berkenaan dengan pertanahan, sebab pasal 15 ayat (1) Notaris mendapat kewenangan mengeluarkan akta autentik apa saja sepanjang

---

<sup>6</sup> Ibid. Pengertian Pasal. 42 ayat (1)

kewenangan itu tidak dimiliki pejabat/orang lain. Maka pembuatan PPJB dilaksanakan oleh Notaris.

Notaris selaku pejabat umum memiliki kewenangan untuk pembuatan akta autentik dan mempunyai hak lain seperti yang dijelaskan dalam undang-undang jabatan notaris atau perundang-undangan yang lain.<sup>7</sup> Profesi Notaris sangatlah penting dikarenakan pekerjaannya memiliki hakikat dan sifat dari yang sangat mengarah terhadap perjanjian atau legalisasi, yang mendasari status para pihak yang terlibat akan hak, harta benda, dan kewajiban. Notaris adalah pejabat yang berwenang melayani masyarakat dalam urusan membuat alat bukti tertulis. Disini, notaris menjalankan tindakan atas nama dan untuk Negara, karena notaris dalam melayani masyarakat berdasarkan wewenang atribusi, kewenangan secara langsung berasal dari Undang-Undang. Notaris dalam pembuatan akta autentik, kewenangan yang dimiliki berasal dari undang-undang, artinya kewenangan notaris terkait pembuatan akta otentik adalah atribusi, bukan delegasi atau mandate. Kewenangan tersebut dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 15 ayat 1 Undang- Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 mengenai perubahan dari undang-undang nomor 30 tahun 2004 mengenai jabatan notaris. Akan tetapi, diketahui bahwa notaris sering dipanggil oleh pengadilan untuk memberikan informasi dan keterangan atas akta atau surat yang bersengketa. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah notaris telah melanggar Kode Etik Notaris atau Peraturan Perundang-Undangan, atau apakah pihak atau salah satu pihak telah melakukan kecurangan yang disengaja atau tidak disengaja untuk memberikan informasi atau dokumen

---

<sup>7</sup> Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN Nomor 3; TLN No. 5491, Pasal. 1 angka 1.

yang tidak benar kepada pihak yang dirugikan. Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur mengenai perjalanan tugas jabatan seorang Notaris yang telah melakukan pelanggaran sehingga Notaris bisa dikenai sanksi berwujud sanksi perdata, Kode Etik Jabatan Notaris atau administratif dikarenakan mengakibatkan penyimpangan dari hukum tersebut. Namun, notaris sering membuat surat-surat menurut keterangan atau informasi dari penghadap yang menginginkan akta autentik atau surat tersebut tanpa diketahuinya kebenaran yang terjadi di lapangan ataupun Notaris melakukan kesalahan ketika melampirkan keterangan yang dikehendaki penghadap.<sup>8</sup>

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan sebab terdapat persyaratan jual beli yang belum terpenuhi sehingga perjanjian ini menjembatani kearah perjanjian jual beli. PPJB memiliki kedudukan strategis, berdasar asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seyogyanya dilakukan secara tertulis pada sebuah akta notariil, agar kepentingan dari para pihak memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Sehingga apabila suatu saat terjadi sengketa atau permasalahan yang terkait dengan hal yang diperjanjikan akan lebih mudah dalam pembuktiannya. PPJB harus menaati ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat empat syarat agar sebuah perjanjian dikatakan sah, yakni :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat satu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu

---

<sup>8</sup> Ida Nurkasanah, "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Otentik yang Dibuat Dihadapannya", (April 2015), hlm.4.

4. Suatu sebab yang halal.<sup>9</sup>

Sejalan menurut pasal 1320 KUHPerdata.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat diartikan sebagai perjanjian bantuan yang fungsinya menjadi perjanjian pendahuluan yang mempunyai bentuk bebas.

Akta PPJB dibuat dengan dua versi, di antaranya:

1. Akta Pengikatan Jual Beli yang baru yakni berbagai janji sebab umumnya harga ini belum lunas (dinamakan PPJB Belum lunas).
2. Akta Pengikatan Jual Beli yaitu pembayaran secara lunas sudah terselesaikan, tetapi pembuatan akta jual belinya belum bisa dilaksanakan di hadapan PPAT yang mempunyai wewenang tersebut, dikarenakan masih terdapat proses yang belum diselesaikan, seperti masih proses pemisahan sertifikat, tengah pada proses penggabungan ataupun beragam alasan lainnya yang mengakibatkan pembuatan Akta Jual beli belum terlaksana (dinamakan PPJB Lunas).

Apabila berupa PJB belum lunas, jadi tidak terdapat kuasa didalamnya, melainkan suatu kewajiban terpenuhinya persyaratan. Sementara bila dibuatkan PPJB Lunas karena pembayaran telah lunas, sehingga didalamnya bersamaan dengan Kuasa guna menjual, maka ketika seluruh persyaratan telah terpenuhi, dari penjual kepada pembeli, karena telah diwakili oleh redaksi kuasa untuk menjualnya kepada pembeli meskipun tanpa kehadiran penjual tersebut, Notaris/PPAT bisa secara langsung membuat Akta Jual Beli tersebut agar balik nama sertifikat dengan segera diproses.

---

<sup>9</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, hlm.17.

Adapun pembatasan mengenai berakhirnya pemberian kuasa ini yang ditetapkan oleh KUHPerdata, yaitu:<sup>10</sup>

1. Dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa
4. Dengan perkawinannya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Sementara itu, mengenai diperlukannya perizinan dari suami pada istri guna melaksanakan perbuatan hukum seperti nomor 4 di atas tidak berlaku sejak adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetboek tidak Sebagai Undang-Undang.

Pada Pasal 1814 juga dikatakan kuasa bisa ditarik kembali oleh si pemberi kuasa, apabila hal tersebut diinginkannya, dan bila terdapat alasan sampai hal tersebut, si kuasa dipaksa agar mengembalikan kuasa yang dipegang olehnya.<sup>11</sup>

RS dan EN adalah pasangan Suami isteri yang merupakan pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan di atasnya, yaitu:

1. Tanah beserta Bangunan Komersil Ruko, beralamat di Jl. Kol. H. Burlian RT 050, RW 025 KM 6.5, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Palembang, sebagaimana tertuang didalam Sertifikat Hak Milik No. 2070 tanggal 05 Februari 2008 SU No. 29/Karya Baru/2008 yang tercatat atas nama RS (Penggugat I).
2. Tanah beserta Bangunan Komersil Ruko, beralamat di Komplek Ruko Citra Grand City Blok B.08/05, RT 095, RW 020, Kelurahan Talang Kelapa,

---

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan T. Tjitrosudibio. Cet. 30. Jakarta: Balai Pustaka, 1999. Pasal. 1813.

<sup>11</sup> Ibid., Pasal 1814.

Kecamatan Alang-Alang, Kota Palembang, yang tertuang didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3035 tanggal 09 Mei 2011 SU No. 375/TL.Kelapa/2011 yang tercatat atas nama EN (Pengugat II).

3. Tanah beserta Bangunan Komersil Ruko, beralamat di Komplek Ruko Citra Grand City Blok B.08/03, RT 095, RW 020, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang, Kota Palembang, yang tertuang didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3036 tanggal 09 Mei 2011 SU No. 376/TL.Kelapa/2011 yang tercatat atas nama EN (Pengugat II).

Pasangan suami isteri tersebut berniat untuk menjual 3 sebidang tanah dan beserta bangunan di atasnya kepada TW (Tergugat I). Mereka bertiga mengadakan Perjanjian Pengikatan jual Beli terhadap 3 bidang tanah dan beserta bangunan tersebut di depan Notaris DSA (Tergugat III) yang sama sekali tidak membacakan Akta Pengikatan Jual Beli No.527 sehingga menyebabkan RS (Pengugat I) tidak mengetahui isi dari pada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 527 tersebut. Kemudian, didalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 527, disepakati bahwa total harga antara RS dengan TW senilai Rp. 2.433.000.000 namun hanya dicantumkan seharga Rp 500.000.000, juga terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No. 521 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 523 disepakati bahwa total harga antara EN dengan TW senilai Rp 2.600.000.000 tetapi hanya dicantumkan senilai Rp 600.000.000.

TW (Tergugat 1) selaku pembeli juga belum melunasi prestasinya terhadap harga yang disepakati. Diketahui juga pada tiga Akta Pengikatan Jual Beli itu tercantum Klasula Pemberian Kuasa Mutlak yang masing-masing tertera pada

Pasal 6 di tiap-tiap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut antara lain menyebutkan kuasa mana tidak dapat dicabut kembali. Setelah itu TW tanpa sepengetahuan RS dan EN dengan menggunakan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah membuat Akta Jual Beli No. 111 tahun 2019, Akta Jual Beli No. 112 tahun 2019, Akta Jual Beli No. 113 tahun 2019 yaitu jual beli antara TW dengan dirinya sendiri di hadapan Notaris PPAT RIH (Tergugat IV).

Sebagaimana kita ketahui pencantuman Klausula pemberian kuasa mutlak bertentangan dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Perihalserupa juga diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah yakni dalam membuat akta PPAT bisa menolak apabila terdapat ataupun seluruh pihak bertindak akan landasan sebuah surat kuasa mutlak yang secara hakikat memuat perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>12</sup>

Masalah dalam pembuatan PPJB tersebut Notaris DSA tidak melakukan kewajibannya sebagai notaris yang ada pada UUJN dan ia juga tidak mengindahkan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Oleh sebab itu, proposal penelitian ini akan membahas tentang Akta Jual Beli tanah dan Bangunan yang dibuatnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengacu Perjanjian Pengikatan jual beli yang didalamnya terdapat cacat prosedural maupun ada cacat hukum didalam klausula yang ada didalamnya.

Untuk itu, tesis akan dilaksanakan dengan judulnya yakni **“Analisis Yuridis Akta Pengikatan Jual Beli atas Tanah Berikut Bangunan yang didalamnya**

---

<sup>12</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Ln Nomor 3; TLN No. 3696, Ps. 39 ayat (1) butir d.

**Terdapat Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/PDT.G/2020/PN.PLG)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, Peneliti mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana jual beli tanah beserta bangunan yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Plg?
2. Bagaimana amar dan pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Plg?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Mengacu pemaparan masalahnya, peneliti akan melaksanakan penelitian yang tujuannya terbagi atas 2 macam, maka di bawah ini dikemukakan tujuan penelitian sebagai berikut:

### **a. Tujuan Umum**

Mengacu berbagai hal yang sudah diuraikan, pelaksanaan penelitian disini secara umum ditujukan guna mengembangkan pengetahuan mengenai hukum kenotariatan.

### **b. Tujuan Khusus**

Mengacu pokok masalahnya yang diuraikan, tujuan secara khusus penelitian disini yakni:

- 1) Memberikan deskripsi dan menganalisis terkait jual beli tanah beserta bangunan yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Plg.
- 2) Memberikan deskripsi dan menganalisis terkait amar dan pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Plg.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan dapat mendatangkan manfaat yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan penambahan ilmu pengetahuan yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai kajian pada umumnya, dan pengetahuan dalam hal mengenai perbuatan hukum jual beli tanah beserta bangunan yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Manfaat Praktis

Tulisan ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan bagi para Mahasiswa Magister Kenotariatan maupun para Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mengetahui perbuatan hukum jual beli tanah beserta bangunan yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

## 1.5 Sistematika Penulisan

Supaya terpenuhinya persyaratan menjadi karya tulis ilmiah, suatu sistematika dibutuhkan supaya apa yang dibahas lebih terarah agar tujuan bisa dinyatakan dengan jelas. Sistematika Penulisan yang digunakan Penulis yaitu :

- BAB I** : Pedahuluan, berisikan uraian latar belakang permasalahan yang dijadikan pokok penulisan tesis, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.
- BAB II** : Tinjauan Pustaka, dalam Bab ini menjadi acuan dari bahan-bahan pustaka dimana diuraikan tentang tinjauan umum yang dijadikan sebagai landasan teori yaitu mengenai tinjauan umum tentang teori-teori mengenai perbuatan hukum jual beli tanah beserta bangunan yang didasarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
- BAB III** : Dalam Bab ini, Penulis akan menguraikan Metode Penelitian yang digunakan untuk sistematika penelitian tesis ini yaitu jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, pendekatan data dan analisis data.
- BAB IV** : Hasil Penelitian dan Analisis, pada Bab ini merupakan pengolahan dan analisis data terhadap jual beli tanah beserta bangunan yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Plg dan pertimbangan Hakim dalam

memutus perkara perbuatan melawan hukum pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Plg.

**BAB V** : Penutup, pada Bab ini adalah bagian terakhir dari semua kegiatan penelitian skripsi. Peneliti menyajikan kesimpulan yang ditarik dari temuan pembahasan bahwa pertanyaan dan jawaban dari pokok permasalahan, kepenulisan tesis serta saran terkait dengan setiap detail penguraian dan pembahasan isi dari keseluruhan tesis.

