

## Lampiran 1

### INSTRUMEN PENELITIAN

#### PEDOMAN OBSERVASI

Pedoman instrumen observasi ini disusun dalam rangka mengambil data terkait dengan penelitian yang dilakukan di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan S.H., M.Kn. Yang berjudul :

**“Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan”.**

Instrumen observasi ini hanya digunakan sebagai panduan dalam melaksanakan penelitian. Dalam pelaksanaan penelitian di lapangan pedoman ini akan dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat melakukan observasi di tempat penelitian.

No	Dimensi Yang Diobservasi	Hasil Observasi
1.	Gambaran Umum Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan	
2.	Bagaimana implementasi asas itikad baik terhadap klausula dalam perjanjian notariil yang dibuat oleh Notaris?	
3.	Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penjual akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli dalam perjanjian jual beli hak atas	

	tanah pada Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn?	
--	--	--



## Lampiran 2

### PEDOMAN

#### INSTRUMEN WAWANCARA

Pedoman instrumen wawancara ini dibuat dalam rangka melaksanakan penelitian di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn yang berjudul “Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan”. Instrumen wawancara ini digunakan sebagai pedoman untuk melaksanakan penelitian di lapangan, kemudian pedoman ini akan dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat melakukan wawancara dengan responden di tempat penelitian tersebut.

#### **Daftar Pertanyaan Untuk Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan :**

1. Tahun berapakah perjanjian itu dilakukan?
2. Di daerah mana tanah yang dijual tersebut?
3. Apakah kegiatan jual beli tanah ini didasari dengan perjanjian yang sah?
4. Bagaimana kronologi kasus wanprestasi ini?
5. Terkait dengan akta jual beli, bagaimana statusnya apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian tersebut?
6. Bagaimana status tanah dari objek transaksi jual beli tersebut?
7. Dalam surat perjanjian, apakah ada persyaratan yang dimintakan oleh penjual itu sendiri?
8. Upaya apa yang akan dilakukan apabila salah satu dari para pihak ini yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai kesepakatan?

9. Sudah berapa kali pihak pembeli melakukan perjanjian jual beli di kantor Notaris ini?
10. Sebelumnya apakah pihak pembeli juga pernah melakukan transaksi di kantor Notaris ini?
11. Sudah berapa kali pihak pembeli melakukan wanprestasi?
12. Apakah dalam perjanjian yang lainnya pihak pembeli sering menunda pembayaran?
13. Berapa persen nominal yang sudah dibayarkan oleh pihak pembeli dan berapa persen yang belum dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual?
14. Apabila pihak pembeli terlambat melakukan pembayaran, apakah ada konsekuensinya?
15. Apabila pihak pembeli tidak mau melakukan pelunasan, apa akibatnya bagi kedua pihak?
16. Apakah bapak selaku Notaris juga mengalami kerugian akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli?
17. Apakah bapak sudah mencoba untuk menghubungi pihak pembeli tersebut?
18. Apakah ada perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penjual dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli?

**Daftar Pertanyaan Untuk Staff Pegawai Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan:**

1. Selaku staf pegawai di Kantor Notaris ini, apa saja tugas dan tanggung jawab ibu?
2. Kapan terjadinya perjanjian jual beli ini?

3. Terkait dengan perjanjian jual beli tanah nomor 1794/DBK/2021, apakah ibu ikut membantu untuk mengurusnya?
4. Setahu ibu, sudah berapa kali pihak pembeli melakukan transaksi di Kantor Notaris ini?
5. Dimanakah lokasi tanah yang menjadi objek dalam perjanjian ini?
6. Sudah berapa kali pihak pembeli melakukan wanprestasi jual beli tanah?
7. Bagaimana status tanah dalam kasus wanprestasi perjanjian ini?
8. Apakah dalam perjanjian ini para pihak melakukan perjanjian dengan itikad baik?



### Lampiran 3

#### PEDOMAN

#### INSTRUMEN PENCATATAN DOKUMEN

Pedoman instrumen pencatatan dokumen ini dibuat dalam rangka melaksanakan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng yang berjudul “Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan”. Instrumen pencatatan dokumen ini digunakan sebagai pedoman untuk melaksanakan penelitian di lapangan, kemungkinan pedoman ini akan dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat melaksanakan penelitian di tempat penelitian tersebut.

No	Dimensi yang didokumentasikan	Hasil dokumentasi
1.	Gambaran umum Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn	
2.	Surat Perjanjian Jual Beli	
3.	Identifikasi pihak yang dijadikan sumber informasi dalam penelitian (Nama, Jenis Kelamin, Umur, Jabatan)	

## Lampiran 4

### Identitas Informan Penelitian

1. Nama : I Kadek Dony Hartawan, S.H. M.Kn.  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Umur : 42 Tahun  
Jabatan : Notaris/PPAT
  2. Nama : Ketut Miradesi  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Umur : 26 Tahun  
Jabatan : Staf Pegawai Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan,  
S.H., M.Kn.
  3. Nama : Luh Sutaminingsih  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Umur : 27 Tahun  
Jabatan : Staf Pegawai Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan,  
S.H., M.Kn.
- 

## Lampiran 5

### Dokumentasi Penelitian



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA  
**FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL**

Alamat : Jalan Udayana Singaraja Bali 81116  
Telepon : (0362)23884, Fax (0362)23994  
Laman : undiksha.ac.id

No : 21/UN48.8.1/DL/2023  
Hal : Pengumpulan Data

10 Januari 2023

Kepada

Yth. Kepala Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn  
d/a Jalan BTN Multi Banyuning Lestari, Blok A No.4 Kelurahan Banyuning Barat  
Kecamatan Buleleng,Kabupaten Buleleng  
di  
Tempat

Dalam rangka melengkapi syarat-syarat penyusunan Skripsi dengan judul "**Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notaris Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Doni Hartawan**" dengan hormat, kami mohon ijin untuk melakukan wawancara dan pengambilan data tentang wanprestasi perjanjian jual beli yang diperlukan oleh:

Nama Mahasiswa : Made Adi Pranasitha Dewi  
Nomor induk Mahasiswa : 1914101101  
F a k u l t a s : Hukum dan Ilmu Sosial (FHIS)  
Jurusan : Hukum dan Kewarganegaraan  
Program Studi : Ilmu Hukum

Atas perhatiannya dan bantuan Saudara, kami sampaikan terima kasih

A.n. Dekan,  
Wakil Dekan I,



Dr. I Nengah Suastika,S.Pd.,M.Pd  
NIP 198007202006041001

1

Tembusan  
1. Arsip



Catatan:  
• UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetakannya merupakan alat bukti hukum yang sah"  
• Dokumen ini tertanda ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BsrE  
• Surat ini dapat dibuktikan keasliannya dengan menggunakan qr code yang telah tersedia









**NOTARIS & PPAT**  
**I KADEK DONTY HARTAWAN, S.H., M.Kn.**  
Jl. BTN, Muhi Bayunging (Jesari Blok A No. 4, Kelurahan Bayunging Barat,  
Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Singaraja, Provinsi Bali)  
Telp. 08123687265 08222781064, e-Mail: mntaw@phtwa.com

**NOTARIS**  
**I KADEK DONTY HARTAWAN, S.H., M.Kn.**  
DAERAH KERJA KABUPATEN BULELENG  
SK. Menteri Dalam Negeri No. 104/2010/SK/MDN/2010  
Menteri Dalam Negeri, Jakarta, 17 Desember 2010  
Tanggal 03 September 2013

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**  
**(P.P.A.T)**  
**I KADEK DONTY HARTAWAN, S.H., M.Kn.**  
Menteri Dalam Negeri, Jakarta, 17 Desember 2010  
Tanggal 03 September 2013

WAKIL 100M



## SURAT PERJANJIAN

Bahwa kami dibawah ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini;

I.

, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal

;-----  
Disebut Pihak Pertama ;-----

II.

|, Warga  
Negara Indonesia, bertempat tinggal

;-----  
Disebut Pihak Kedua; -----

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa PIHAK PERTAMA menjual kepada PIHAK KEDUA berupa tanah:

- Sertifikat Hak Milik Nomor :  
, seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Cempaga, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng.

Kedua belah pihak juga menerangkan dan menyepakati bahwa yang diperjual belikan sebagian dari tanah pertanian seluas 4.445 m<sup>2</sup>.

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini dengan syarat-syarat sebagai berikut :

### PASAL 1

#### PERPINDAHAN KEPEMILIKAN

1. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal (12-10-2021) dan ditanda tangannya perjanjian ini dan akan berakhir saat seketika sertifikat telah menjadi hak atas nama PIHAK KEDUA.



2. Proses Perpindahan kepemilikan tanah akan diurus oleh PIHAK KEDUA berikut tanggungan yang timbul dan PIHAK KEDUA hanya sebatas pada saat terjadinya jual beli setelah terbit sertifikat hak milik.
3. Proses perjanjian ini harus dilaksanakan segera dengan etiked baik.

## **PASAL 2**

### **NILAI JUAL TANAH**

1. Harga tanah tersebut diatas dijual seharga Rp 400.000.000,-
2. Nilai atau harga tanah tidak akan mengalami kenaikan dikemudian hari, maksudnya harga tetap pada saat kesepakatan ini ditandatangani.

## **PASAL 3**

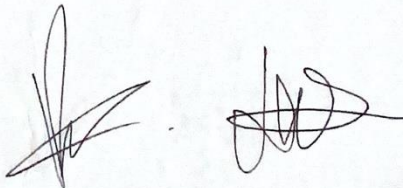
### **TATA CARA PEMBAYARAN**

1. Uang yang akan terbayar adalah sebesar Rp. 400.000.000,- dan akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu maksimal 8 bulan dengan rincian pembayaran yaitu ; untuk cicilan bulan pertama sebesar Rp. 50.000.000,- bulan kedua sebesar Rp 80.000.000,-, dan bulan berikutnya hingga bulan kedelapan dibayarkan masing-masing setiap bulan disesuaikan jumlah pembayaran hingga mencapai pelunasan.
2. Untuk DP telah terbayarkan tanggal 12-10-2021, sebesar Rp. 20.000.000,-.
3. Bukti tiap pembayaran adalah dengan kwitansi dan bukti transfer dari bank.

## **PASAL 4**

### **KEWAJIBAN-KEWAJIBAN**

1. PIHAK PERTAMA wajib membayarkan pajak bumi dan bangunan serta tunggakan bila ada sampai proses pemindahan kepemilikan selesai.




2. Biaya pajak-pajak penjualan dan pembelian ditanggung oleh masing-masing PIHAK.
3. PIHAK KEDUA belum bisa untuk menguasai meski baru terbayarkan uang muka atau DP dalam arti untuk hasil kebun di tanah tersebut.

#### **PASAL 5**

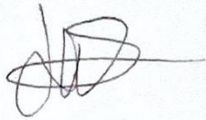
#### **LAIN-LAIN**

1. Terkait dengan penguasaan tanah dan perawatan tanah, PIHAK KEDUA berhak membuat dan mendirikan batas-batas antara tanah yang berdampingan.
2. PIHAK KEDUA belum dapat mengalihkan lagi dalam bentuk apapun tanah tersebut selama belum terjadi peralihan hak sebab masih atas PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, PIHAK KEDUA tidak akan mendapatkan tuntutan dan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut.
4. Masing-masing Pihak tidak dapat mengakhiri perjanjian ini secara sepihak.
5. Bila poin empat di atas terjadi, maka salah satu pihak harus mengganti kerugian berupa uang apakah itu PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA yang mengakhiri.
6. Perjanjian ini tidak akan berakhir bilamana salah satu pihak meninggal dunia, yang berarti akan dilanjutkan oleh ahli warisnya yang berhak menurut hukum.
7. Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam kesepakatan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama.
8. Apabila penyelesaian secara musyawarah tak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum tetap dikantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja.

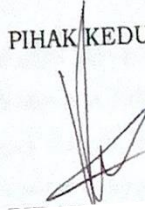


Demikian perjanjian ini disetujui dan dibuat serta ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta dibuat dengan sadar dengan etikad baik dan dalam rangkap dua.

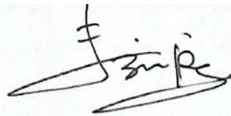
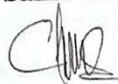
PIHAK PERTAMA




PIHAK KEDUA



**Saksi-saksi**



Diketahui dan disetujui  
oleh pihak yang disaksikan ini  
pada tanggal 17/9/2021  
Tanggal dua belas bulan Oktober  
tahun dua ribu dua puluh satu  
  
I KANISY HARTANAN, SH, M.Kn





## RIWAYAT HIDUP



Made Adi Pranasitha Dewi lahir pada tanggal 14 September 2001 di Jakarta. Penulis lahir dari pasangan suami istri Bapak Putu Nur Suadnyana dan Ibu Ni Made Suarthini. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama Hindu. Saat ini penulis bertempat di Perumahan Griya Bukit Jaya Blok N9 Nomor 54, RT 12 RW 27, Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Penulis menyelesaikan pendidikan sekolah dasar di SD Negeri 01 Gunung Putri dan lulus pada tahun 2013. Kemudian penulis melanjutkan pendidikan di SMP Puspanegara dan lulus pada tahun 2016. Lalu melanjutkan pendidikan di SMA Plus PGRI Cibinong dan lulus pada tahun 2019. Setelah itu, penulis melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi negeri yaitu Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Bali. Pada semester akhir tahun 2023 penulis telah menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan”. Selanjutnya mulai dari tahun 2019 sampai dengan penulisan skripsi ini, penulis masih terdaftar sebagai mahasiswa Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha.