

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan dasar hukum bagi negara Indonesia demi menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.<sup>1</sup>

Notaris sebagai pejabat umum bertugas untuk memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang memerlukan jasanya dalam pembuatan alat bukti tertulis, khususnya berupa akta autentik dalam bidang hukum perdata. Keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian.<sup>2</sup>

Sebagai seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasa seorang notaris. Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Berdasarkan hal di atas, maka Notaris harus memiliki kemampuan dan keahlian yang mumpuni untuk mengakomodir kepentingan individu dalam masyarakat yang membutuhkan jasanya. Seorang Notaris harus memahami prosedur dalam membuat akta untuk dapat membuat suatu dokumen hukum yaitu membuat akta autentik yang yang diperlukan oleh masyarakat agar nantinya dapat dijadikan alat bukti yang sempurna. Apabila Notaris sudah

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Konsideran huruf b dan c.

<sup>2</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 220.

menjalankan tugasnya dengan baik, maka akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap notaris tersebut.

Pentingnya peran Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif, yaitu bersifat pencegahan jika terjadinya masalah hukum, dengan cara menerbitkan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait.<sup>3</sup> Peran notaris tersebut sangat penting, karena notaris juga dianggap sebagai saksi yang mencatat serta melihat atas terjadinya peristiwa hukum tersebut. Sehingga peran notaris sebagai saksi diatur dalam Al-Qur'an pada surah Al Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

*“Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”*

Salah satu peran notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat adalah dengan membantu membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya ditulis PPJB) dalam jual-beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat atau para pihak. PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.<sup>4</sup> Selain itu PPJB dibuat karena transaksi tersebut belum bisa dilakukan dihadapan PPAT dalam hal pembuatan AJB.<sup>5</sup>

Pengaturan PPJB dalam KUH Perdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPperdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja

---

<sup>3</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 7.

<sup>4</sup> Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632.

<sup>5</sup> Andi Hartono, *Aspek hukum Peralihan hak milik atas satuan rumah susun*, Jakad Publishing Surabaya, 2018, Surabaya, hlm. 115.

dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>6</sup>

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini adalah dibuatnya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, maupun dari Notaris / PPAT.

Salah satu kasus konkret yang ditemukan penulis terkait permasalahan PPJB adalah adanya jual beli tanah dan bangunan yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain secara sepihak. Permasalahan tersebut terjadi antara Sri Mukinah selaku pihak pembeli melawan Hj. Fatimah selaku pihak penjual. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa Sri Mukinah sudah membayarkan sejumlah uang untuk pembayaran objek yang telah diperjanjikan melalui PPJB di bawah tangan. Kasus tersebut tertuang dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat ditingkat banding Nomor: 539/PDT/2017/PT.BDG.

Dalam kasus ini telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan, pada tanggal 30 Januari 2008 mengenai penjualan sebidang tanah seluas 128 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Bulak Kapal Permai Jln. Dewa Ruci IV Blok AJ 4 no. 71 Rt. 13/14, Kel. Jati Mulya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi. sebagaimana bukti

---

<sup>6</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3.

kepemilikan tanah dan bangunan tersebut berupa Sertifikat No. 3718 atas nama Hj. Fatimah dengan kesepakatan harga Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah).

Bahwa pembayaran sudah dilakukan oleh Sri Mukinah atas pembelian sebidang tanah berikut bangunannya, yaitu: Pembayaran pertama Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah), Sri Mukinah berikan langsung kepada Hj. Fatimah pada tanggal 30 Januari 2008. Pembayaran kedua Rp. 38.000.000 (tiga puluh delapan juta rupiah) Sri Mukinah berikan langsung kepada Hj. Fatimah pada tanggal 2 Februari 2008. Sisa Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan oleh Sri Mukinah pada saat penyerahaan sertifikat dan tanda tangan Akta Jual Beli di hadapan Notaris.

Bahwa pada saat pembayaran kedua, Sri Mukinah menanyakan tentang keberadaan Sertifikat atas tanah yang telah dibelinya. Pada saat itu Hj. Fatimah menyatakan Sertifikat masih di titipkan dikeluarga dan Dia minta waktu 3 minggu untuk penyerahannya, kemudian dibuatkanlah “Surat Perjanjian Jual Beli” tertanggal 2 Februari 2008 yang ditanda tangani Sri Mukinah, Hj. Fatimah dan para saksi; Namun setelah 3 minggu suratnya masih belum ada dan belum diserahkan kepada Sri Mukinah. Kemudian Hj. Fatimah minta waktu 3 bulan, namun janji-janji tersebut tidak dapat dipenuhi, hingga akhirnya Hj. Fatimah sangat sulit untuk dapat dihubungi apalagi ditemui.

Dari sinilah permasalahan muncul, pada pertengahan tahun 2011 Sri Mukinah berhasil bertemu Hj. Fatimah dan kembali mendesaknya untuk memenuhi janjinya, dan akhirnya Hj. Fatimah mengakui bahwa surat Sertifikat tanah tersebut berada dalam anggunan bank, Hj. Fatimah menyatakan akan tetap bertanggung jawab atas jual-beli tersebut namun Hj. Fatimah tidak mau memberitahukan dimana bank yang memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat tanah dimaksud.

Selanjutnya tanpa pemberitahuan lebih dahulu pada april 2016 sekitar jam 20.30 WIB Hj. Fatimah datang ke rumah Sri Mukinah (rumah yang telah di beli) bersama 2 orang laki-laki dan kemudian memasang “plang” di rumah Sri Mukinah dengan tulisan “rumah ini mau dijual” lengkap dengan nomor telepon yang bisa dihubungi, hal ini membuat Sri Mukinah kaget, kemudian plang tersebut dicabut. Kemudian pada hari Sabtu tanggal 10 September 2016 Hj. Fatimah datang lagi ke rumah Sri Mukinah dan menyampaikan kepadanya bahwa “rumah ini sudah dijual” dan meminta Sri Mukinah untuk segera keluar, dan Hj. Fatimah mengatakan akan mengembalikan uang Sri Mukinah 2 kali lipat dari harga pembayaran yang telah di lakukan yaitu 50.000.000,- x 2 yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tetapi Sri Mukinah menolaknya.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut jelas dan nyata bahwa adanya itikad tidak baik dari Hj. Fatimah terkait jual beli tanah dan bangunan yang telah di setujuinya, sehingga mengakibatkan tidak terlaksana jual-beli sebagaimana mestinya. Bahwa Hj. Fatimah telah lalai dalam melaksanakan perjanjian tersebut dan tindakannya yang tidak bersedia menyelesaikan Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut melalui Notaris / PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli yang sah menurut ketentuan yang berlaku telah merugikan Sri Mukinah, walaupun Sri Mukinah secara fisik menguasai tanah dan bangunan tersebut, tetapi secara yuridis Sri Mukinah belum menguasai secara sepenuhnya.

Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Kepada Pihak Lain”. Merupakan Hasil karya yang peneliti buat. Judul ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk kelulusan program magister kenotariatan sekolah PascaSarjana Universitas Yarsi, yang pada dasarnya belum pernah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Adapun contoh tesis dan jurnal dari beberapa mahasiswa yang pernah meneliti dan menulis tesis yang menjadi acuan dan perbandingan dalam penulisan tesis ini antara lain:

1. William, Universitas Sumatera Utara, membuat tesis yang berjudul “*Analisis Yuridis terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak dalam Akta PPJB terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung NO.2161K/PDT/2014)*”. Dalam abstraknya menyebutkan bahwa pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lain atau menuntut pembatalan PPJB tersebut sehingga tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak untuk ditingkatkan menjadi AJB dihadapan PPAT.<sup>7</sup> Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa Peneliti William berfokus pada wanprestasinya salah satu pihak dalam akta PPJB terhadap hak atas tanah sedangkan penulis dalam penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain.
2. Sandea Vrizka Roza, Universitas Andalas, membuat tesis yang berjudul “*Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah sebagai Resiko Kesepakatan oleh Para Pihak*”. Dalam abstraknya menyebutkan bahwa kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terdapat kesesatan oleh para pihak

---

<sup>7</sup> William, *Analisis Yuridis terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak dalam Akta PPJB terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung NO.2161K/PDT/2014)*, Universitas Sumatera Utara, Tesis, Medan, 2020.

adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak yang dirugikan atas perbuatan cacat kehendak yang dilakukan oleh pihak lain.<sup>8</sup> Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa Peneliti Sandea Vrizka Roza berfokus pada kepastian hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagai Resiko Kesesatan oleh Para Pihak sedangkan penulis dalam penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain.

3. Ninda Afifah Permatasari, Universitas Indonesia, membuat tesis yang berjudul “*Peran Notaris dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi*”. Dalam abstraknya menyebutkan bahwa notaris sebagai Pejabat Umum yang memiliki peran penting terkait penyuluhan hukum untuk dapat lebih aktif dalam memberikan advis hukum mengenai PPJB serta pada pembuatan Akta Jual Beli kepada pihak yang akan menghadap dikemudian hari.<sup>9</sup> Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa Peneliti Ninda Afifah Permatasari berfokus pada peran notaris dan analisis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat wanprestasi sedangkan penulis dalam penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya belum lunas namun dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain, serta menuangkannya ke dalam karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG OBJEKNYA DIJUAL KEMBALI OLEH PENJUAL KEPADA PIHAK LAIN.”**

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang sebagaimana telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya, maka penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat hukum objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas yang dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain secara sepihak?

---

<sup>8</sup> Ninda Afifah Permatasari, *Peran Notaris dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi*, Universitas Indonesia, Tesis, Jakarta, 2021.

<sup>9</sup> Sandea Vrizka Roza, *Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah*, Universitas Andalas, Tesis, Padang, 2019.

2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas yang dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain secara sepihak;
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain;

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoretis dan praktis sebagai berikut:

#### **1.4.1. Manfaat Teoretis**

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pengembangan ilmu hukum dalam kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain.

#### **1.4.2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan serta tambahan ilmu bagi notaris dan masyarakat khususnya para pihak yang terkait dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain dan dapat menjadi acuan bagi pengambil kebijakan dalam menyelesaikan permasalahan yang sama.

### **1.5. Kerangka Konsep**

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa konsep adalah suatu yang dihasilkan oleh dari proses olah pikir yang ada di dalam pikiran kita.<sup>10</sup> Dalam penelitian hukum ada beberapa pendekatan yang penulis dapat digunakan dalam penelitian, yaitu : pendekatan perundang-undangan (statue approach), pendekatan analitis (analytical approach), pendekatan perbandingan (comparative approach), pendekatan sejarah (historical approach), pendekatan pada filsafat (philosophical approach), dan pendekatan pada kasus (case approach). Agar tidak melebar terlalu jauh, maka dalam penelitian ini beberapa pendekatan yang digunakan adalah :

---

<sup>10</sup> Firzhal Arzhi Jiwantara, Kekuatan Eksekutorial Grosse Akta Pengakuan Hutang Dalam Praktek, Guepedia, Jakarta, 2020, hlm, 30.

### **1.5.1 Pendekatan Perundang-Undangan**

Suatu penelitian hukum normatif dalam penelitiannya harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang diteliti merupakan suatu aturan hukum yang menjadi fokus dan menjadi tema utama suatu penelitian. Untuk itu penelitian harus melihat hukum sebagai sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat berikut :<sup>11</sup>

- a. Comprehensive: adanya saling keterkaitan antara satu norma hukum dengan norma hukum yang lainnya.
- b. All-inclusive : permasalahan hukum yang ada dapat ditampung oleh norma-norma hukum tersebut, dengan demikian tidak ada hukum yang kurang.
- c. Sistematis : selain berkesinambungan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut secara hierarki juga saling tertata.

### **1.5.2 Pendekatan Konsep**

Pendekatan konsep biasanya digunakan untuk menguraikan serta menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong. Sehingga dapat diartikan suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada suatu peristiwa hukum atau sengketa hukum yang konkret.<sup>12</sup>

### **1.5.3. Pendekatan Analisis**

Pendekatan analisis terhadap suatu bahan hukum adalah untuk mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang dipergunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui bagaimana penerapan praktik dan putusan-putusan hukum. Cara ini dilakukan melalui dua pemeriksaan. pertama, peneliti berusaha untuk mendapatkan makna baru yang terkandung dalam suatu aturan hukum yang terkait, selanjutnya yaitu mempelajari berbagai istilah-istilah hukum tersebut dalam praktek melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum.<sup>13</sup>

## **1.6. Kerangka Teori**

Teori Hukum menempati peran yang penting dalam melakukan penelitian tesis maupun penelitian lain seperti disertasi. Hal mana disebabkan dalam pelaksanaan pembuatan

---

<sup>11</sup> Jonaedi Efendi dan Jonny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum : normatif dan Empiris*, Kencana, Depok : 2016, hlm 132.

<sup>12</sup> I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta : 2017, hlm 159.

<sup>13</sup> Muhammad Fikri, Beberapa Pendekatan Lain Dalam Penelitian Hukum <https://fikripodunge.blogspot.com/2015/10/pendekatan-analitis-analytical-approach.html> diakses pada tanggal 19 November 2022.



proposal maupun laporan penelitian akan dianalisa secara tepat tentang teori-teori yang berhubungan untuk diterapkan dalam penelitian tersebut. Salah satu substansi di dalam proposal maupun disertasi, yaitu adanya kerangka teoritis.<sup>14</sup>

Teori hukum sangat dibutuhkan apabila kita mempelajari hukum. Teori hukum pada dasarnya adalah batasan tentang suatu istilah tertentu. Tiap istilah ditetapkan arti dan batasan maknanya setajam dan sejelas mungkin yang dirumuskan dalam suatu definisi dan digunakan secara konsisten. Konsep yuridis (*legalconcept*) yaitu konsep konstruktif dan sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan hukum atau sistematuran hukum.<sup>15</sup>

Soerjono Soekanto menyatakan bahwa kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhuskan fakta yang hendak diselediki atau dikaji kebenarannya;
2. Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi;
3. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti;
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa mendatang;
5. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.<sup>16</sup>

Teori yang penulis gunakan dalam hal ini adalah sebagai berikut:

### **1.6.1. Teori Perlindungan Hukum**

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum. Kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>17</sup>

Menurut Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.<sup>18</sup> Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum

---

<sup>14</sup> Salim HS dan Ellis Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cetakan ketiga, Jakarta Raja Grafindo Indonesia, 2014, hal. 1.

<sup>15</sup> Nur Basuki Winanmo, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Laksbangmediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Press, Jakarta, 1986, hal. 121.

<sup>17</sup> Rasjidi, Lili dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993.

<sup>18</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118.

dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>19</sup>

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>20</sup>

Pengertian perlindungan dapat dikaji dari rumusan yang tercantum dalam Perundang-Undangan berikut ini. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang no 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen adalah: “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon berpendapat terkait “perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*.”<sup>22</sup>

1. Perlindungan hukum secara *represif* dan perlindungan hukum secara *preventif*. Perlindungan hukum secara *represif* yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran, hal ini biasanya dilakukan di pengadilan.
2. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat *preventif* maupun *represif*. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.<sup>23</sup>

Dalam hal ini penulis mengartikan definisi dari perlindungan hukum yaitu upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dalam segala perbuatannya untuk mendapatkan apa yang menjadi haknya dan untuk mendapatkan kepastian hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.<sup>24</sup> Gustav Radbruch menerangkan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah Perundang-undangan.

---

<sup>19</sup> Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 55.

<sup>20</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (1).

<sup>22</sup> Philipus M Hadjon, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 2.

<sup>23</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020, hlm. 148.

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 160.

<sup>25</sup> Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, hlm. 56.

- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Bahwa hukum positif tidak boleh diubah.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.<sup>26</sup>

### **1.6.2. Teori Akibat Hukum**

Menurut A. Ridwan Halim dalam buku *Dudu Duswara Machmuddin*, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Atau dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.<sup>27</sup>

Menurut R. Soeroso akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>28</sup>

Sedangkan akibat hukum menurut Syarifin adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>29</sup> Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini pada akhirnya akan menimbulkan akibat hukum tertentu.<sup>30</sup>

Pembuatan perjanjian merupakan peristiwa hukum karena perbuatan subyek hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan manusia atau badan hukum yang dapat menimbulkan akibat

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2008, hlm. 137.

<sup>27</sup> Dudu Duswara Machmuddin, *Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2001, hlm. 50.

<sup>28</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295

<sup>29</sup> Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2009, hlm. 71.

<sup>30</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Di Indonesia*, Intermasa, Bandung, 2016, hlm. 13.

hukum. Akibat-akibat yang ditimbulkan karena adanya Perjanjian sah diatur dalam pasal-pasal KUHPdt yaitu:

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPPerdata.
2. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Sesuai dengan Pasal 1339 KUHPPerdata.
3. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi dan manfaat bagi pihak ketiga (selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPPerdata). Sesuai Pasal 1340 KUHPPerdata. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:<sup>31</sup>

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian
3. Sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.
4. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Di dalam kenyataannya, bahwa perbuatan hukum itu merupakan perbuatan yang akibat diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak ataupun dua pihak. Apabila akibat hukumnya timbul karena satu pihak saja, misalnya membuat surat wasiat diatur dalam pasal 875 KUH Perdata, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum satu pihak. Kemudian apabila perbuatan hukumnya timbul karena dua pihak, seperti jual beli, tukar menukar maka itu adalah perbuatan hukum dua pihak.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295.

<sup>32</sup> Pipin Syarifin, *Op Cit*, hlm. 72.

### 1.6.3. Pacta Sunt Servanda

Pacta Sunt Servanda adalah bahwa “kontrak itu mengikat” secara hukum, istilah lengkapnya untuk pacta sun servanda adalah pacta convent quae neque contra leges neque dalo malo inita sunt omnimodo observanda sunt, yang berarti suatu kontrak yang tidak dibuat secara illegal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. kekuatan berlakunya teori pacta sunt servanda ini sangat kuat. Sehingga perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak saja. Pasal 1338 KUH Perdata juga mendefinisikan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, dengan berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.”<sup>33</sup>

## 1.7. Metode Penelitian

### 1.7.1. Tipe Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara penelitian hukum kepustakaan.<sup>34</sup> Penelitian ilmu hukum normatif cukup lama telah digunakan oleh para ilmuwan untuk mengkaji masalah-masalah hukum. Penelitian ilmu hukum normatif mencakup pengkajian asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.<sup>35</sup>

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, sumber data pertamanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

---

<sup>33</sup> Pipin Syarifin, *Op Cit*, hlm. 72.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 23.

<sup>35</sup> Sri Wijayanti, *Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 10.

## **1.7.2. Jenis dan Sumber Data**

### **1.7.2.1. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan<sup>36</sup>. Jenis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah data sekunder yang terdiri dari:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
  - c. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
  - d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
  - e. Kode Etik Notaris.
2. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yang memberikan penjelasan, menganalisa, dan memahami, mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, artikel, jurnal, makalah, dan pendapat para pakar-pakar hukum.<sup>37</sup>
3. Bahan Hukum Tersier yaitu merupakan bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer atau sekunder. Antara lain kamus dan ensiklopedia.<sup>38</sup>

### **1.7.2.2. Sumber Data**

Sumber data pada penelitian ini berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang diperoleh dari penelusuran perpustakaan, seperti Perpustakaan Perpustakaan Nasional, Perpustakaan Umum Pemerintah Daerah, Perpustakaan Digital dan Perpustakaan Universitas Yarsi.

## **1.7.3. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yaitu dengan tinjauan pustaka yang didapat dari kumpulan pendapat oleh para ahli hukum, terkait penelusuran artikel ilmiah melalui internet, penafsiran hukum terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait, dan perbandingan terhadap kasus terkait.

---

<sup>36</sup>Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Depok, 2016, hlm. 235.

<sup>37</sup>*Ibid.*, Hlm 173.

<sup>38</sup>*Ibid.*

#### **1.7.4. Teknik Analisa Data**

Analisis data dalam penelitian ini dengan menggunakan metode diskriptif analisis Yuridis kualitatif, artinya data yang diperoleh berdasarkan kenyataan kemudian dikaitkan dengan penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dibahas, dianalisa, kemudian ditarik kesimpulan yang akhirnya dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.<sup>39</sup>

#### **1.8. Sistematika Penulisan**

Proposal ini disusun berdasarkan buku "Panduan Penyusunan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Yarsi" dengan sistematika yang terbagi dalam lima Bab. Masing-masing terdiri atas beberapa sub Bab sesuai pembahasan dan materi yang diteliti adapun perincian sebagai berikut adalah:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab ini berisi tentang Pendahuluan, terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan, manfaat, kerangka konsep, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika penelitian

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan Pustaka dapat di artikan sebagai penegasan atas batas-batas logis penelitian dan menjadi petunjuk bagi peneliti untuk memperhitungkan apa yang relevan dan apa yang tidak relevan untuk kemudian dikaji dalam penelitiannya, atau sampai batasan mana penelitian dilakukan asumsi yang mendasari penelitian tersebut dilakukan. Menguraikan tentang penelitian-penelitian terdahulu yang bersangkutan dengan perlindungan terhadap debitur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas, khususnya mengenai analisa terhadap wanprestasi kreditur akibat penjualan objeknya.

#### **BAB III PEMBAHASAN PERMASALAHAN PERTAMA**

Dalam bab ini akan di jabarkan tentang apakah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas dapat dibatalkan melalui pengadilan secara sepihak. Penjabaran tersebut berdasarkan data penelitian atau teori yang relevan dan pembahasan hasil penelitiannya.

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 1986, hlm.12

#### **BAB IV PEMBAHASAN PERMASALAHAN KEDUA**

Dalam bab ini memuat akibat wanprestasi yang dilakukan kedua belah pihak dalam perjanjian timbal balik yang dikaji berdasarkan data penelitian dengan menggunakan teori yang relevan.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisikan tentang garis besar jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Sedangkan saran berisi tentang saran-saran untuk perbaikan yang terkait dengan penelitian ini baik untuk pemangku kepentingan maupun bagi keperluan penelitian yang lebih lanjut. Kesimpulan dan saran akan disusun sesuai dengan rumusan masalah.