

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Properti diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. properti yang dalam bahasa Inggris diterjemahkan properti dipahami sebagai *that is applied to land and imovable property on land such as buildings*.<sup>1</sup>

Properti merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia kita tentu ingat pada pelajaran ilmu ekonomi di sekolah . pada waktu itu, diterangkan bahwa kebutuhan manusia dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu kebutuhan primer sekunder dan tersier. Kebutuhan primer dan kebutuhan paling utama manusia adalah kebutuhan akan sandang atau pakaian, pangan atau makanan dan papan atau tempat tinggal. Sesuai dengan ilmu ekonomi kebutuhan akan tempat tinggal atau kebutuhan akan Perumahan termasuk dalam kategori Kebutuhan primer manusia. Dalam masyarakat Indonesia, perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan hak diri manusia baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan seksama dan lingkungan alamnya.

Dalam hubungan ini, alam merupakan tempat berada dan sekaligus sarana yang menghidupi dan menyediakan bahan-bahan yang dibutuhkan untuk pelestarian dan pengembangan diri manusia. Tanah merupakan unsur utama dari

---

<sup>1</sup> <http://kbbi.web.id/properti>, diakses tanggal 20 April 2023

lingkungan alam yang memberi arti fungsional bagi manusia . Bagi manusia, tanah merupakan tantangan yang masih harus dikerjakan dan diolah untuk memenuhi kebutuhan dan fungsi sosialnya.

Hukum Indonesia memberi perlindungan terhadap hak warga negara untuk memiliki properti. hak kepemilikan atas properti memiliki keterkaitan dengan untuk bertempat tinggal. Hak atas kepemilikan properti termasuk dalam hak manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup yang bersifat dasar.

Perlindungan hak kepemilikan atas properti diatur dalam Undang - Undang dasar negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya dalam pasal 28 e ayat 1 yang berbunyi:

"setiap orang bebas memeluk agama dan beribadat menurut agamanya memilih pendidikan dan pengajaran memilih pekerjaan memilih kewarganegaraan memilih tempat tinggal di wilayah negara dan meninggalkannya serta berhak kembali ";

Pasal 28h ayat 1 yang berbunyi:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan";

Serta pasal 28h ayat 4 yang berbunyi:

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun".

Kepemilikan properti sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 sebagaimana diatur dalam Bab x a yaitu termasuk dalam hak asasi undang- undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia telah mengatur hak asasi manusia yang berkaitan dengan kepemilikan properti yaitu

pasal 27 ayat 1 yang berbunyi:

“Setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak berpindah dan bertempat tinggal dalam wilayah negara Republik Indonesia”;

Dalam pasal 40 yang berbunyi;

“Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak”.

Secara khusus mengatur tentang hak atas properti dapat ditemukan dalam berbagai peraturan perUndang - Undangan khusus untuk hukum yang berhubungan dengan Perumahan telah diatur dalam Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, penjelasan umum Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan.

Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang property/perumahan, maka menjadi tanggungjawab pelaku usaha

property untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan.

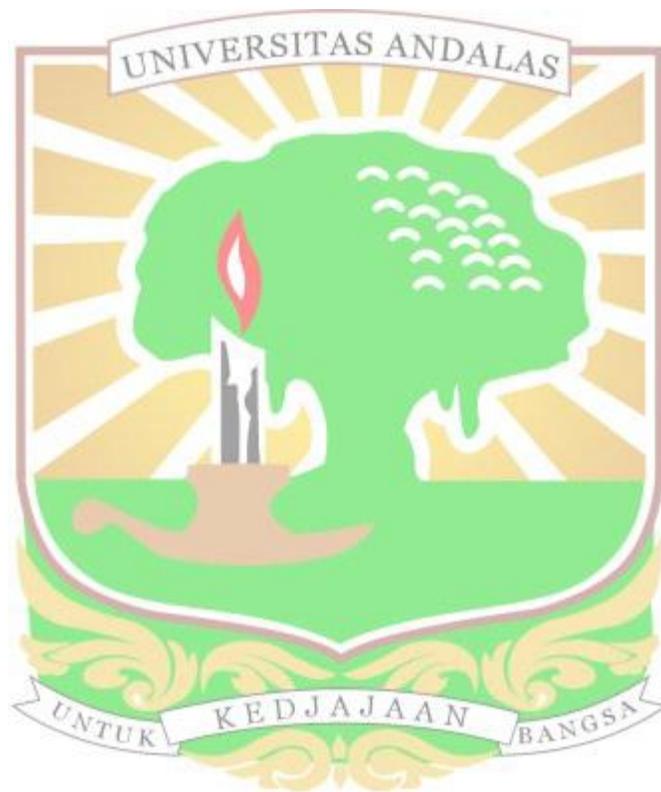
Kewajiban pelaku usaha property perumahan ini diamanatkan secara tegas di dalam pasal Pasal 7 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah :<sup>2</sup>

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- e. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Kondisi seperti ini tentu tidak menyehatkan jika di lihat dari sudut perlindungan konsumen. Kewajiban dan hak konsumen dan para pelaku usaha seharusnya seimbang, sehingga tidak ada satu pun yang dirugikan. Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen banyak yang terabaikan oleh para pelaku usaha perumahan. Kesadaran dan ketidaktahuan hak-hak konsumen yang dijamin dalam Undang -Undang perlindungan konsumen menjadi salah faktor ketidakkeseimbangan akan hak dankewajiban masing-masing pihak.

---

<sup>2</sup> Pasal 7 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen



Landasan hukum dalam upaya memberikan perlindungan tidak terkecuali bagi orang-orang yang melakukan perbuatan hukum tertentu seperti halnya transaksi jual beli. Umumnya kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut. Jadi apapun yang kita lakukan dalam jual beli dapat dituntut ke muka hukum apabila ada sebuah kecurangan didalamnya.

Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan.<sup>3</sup> Dengan demikian substansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya. Setelah itu dalam Pasal 1315 KUH Perdata memberikan kita suatu pedoman terhadap siapa sajakah, suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri adalah logis dalam arti hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian hanyalah untuk para pihak sendiri.<sup>4</sup>

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik perjanjian secara lisan dan tertulis. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, artinya hukum perjanjian adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi kepentingan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi seperti jual beli.

---

<sup>3</sup> Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Memorandum of Understanding (MOU)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 7.

<sup>4</sup> J. Satrio, 1994, *Hukum Perjanjian Perjanjian pada Umumnya*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 63.

Pendapat ini mengkaji hukum perjanjian dari aspek mekanisme atau prosedur hukum. Tujuan mekanisme ini adalah untuk melindungi hak yang timbul dalam pembuatan konsesus antara para pihak. Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu kontrak dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, diikuti oleh penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya, sehingga terjadilah suatu perjanjian yang terutama untuk perjanjian bisnis seperti Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang dilakukan secara tertulis. Fungsi perjanjian jika dilihat dari aspek yuridis adalah pertama mengatur hak dan kewajiban para pihak, kedua mengamankan transaksi bisnis, ketiga mengatur tentang metode penyelesaian sengketa yang timbul antara kedua belah pihak.

Perjanjian Pengikat Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat syarat formal bagi kepastian hukum) sehingga perlu adanya pengaturan hukum yang tegas dalam menangani hal ini. Negara yang menganut sistem *common law*, seperti di Amerika Serikat yang menerapkan doktrin *promissory estoppels* untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan (*reasonably relied*) terhadap janji janji yang diberikan lawannya.<sup>5</sup>

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan

---

<sup>5</sup> Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, hlm 2.

ketidaksesuaian antara brosur dengan realita yang diterima pembeli dan memposisikan pembeli sebagai kelompok yang lemah daripada pengembang dan tidak jarang pula menyesatkan (*mislead information*) atau tidak benar serta salah satu oknum seperti developer yang tidak jarang dalam sebuah PT melakukan penggelapan dan penipuan. Padahal pembeli sudah terlanjur menandatangani PPJB dengan perusahaan pengembang.<sup>6</sup>

Menyangkut perjanjian pengikat jual beli rumah ini menimbulkan permasalahan atau problematika yang merugikan konsumen/pembeli misal dalam cara pemasaran rumah baik pra jual atau saat transaksi itu sendiri. Sejumlah kendala banyak ditemukan dikarenakan tidak ada peraturan perUndang - Undangan yang signifikan dalam mengatur tentang perlindungan oleh pembeli rumah.

Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan diakomodasikan dalam dokumen hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah, dasar pemikiran PPJB harusnya merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam menjalankan prestasinya setelah itu baru disahkan oleh Notaris. Keadaan ini sering mengecewakan konsumen dan seringkali penyelesaian complaint itu tidak wajar bagi pembeli yang dijadikan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu yaitu PPJB yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli atau bias dikatakan klausula dalam PPJB terlalu berat sebelah karena kepentingan penjual lebih diutamakan.

Kontrak sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat

---

<sup>6</sup> Yusuf Shofie, 2005, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 86.

bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya.<sup>7</sup> Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli juga disertakan dengan akta autentik sebagai bentuk perlindungan hukum atau bisa disebut sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis menjadi tujuan dan keinginan para pihak, sebagai bukti sebagai kehendak para pihak. Akta notariel merupakan bukti prima facie mengenai fakta, yaitu pernyataan yang termuat dalam akta notaris dalam pelegalan suatu perjanjian. Sedangkan fungsi utama kontrak adalah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak secara nyata. Dengan demikian pentingnya perlindungan hak hak konsumen dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah perlu diintensifkan secara spesifik.

Adapun cara mengatasinya demi kelancaran tertib administrasi, dapat kita dibuatsebuah perjanjian pengikatan awal berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas rumah yang dilakukan di hadapan Notaris. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat berbagai macam perjanjian. Kewenangan yang dimiliki Notaris sebatas yang diberikan oleh Pasal 15 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris<sup>8</sup>. Peralihan hak pada praktek di masyarakat dengan menggunakan suatu akta Notaris dalam perjalanannya tidak selalu berjalan lancar,

---

<sup>7</sup> Hasanuddin Rahman, 2003, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT CitraAditya Bakti, hlm 3.

<sup>8</sup> I Made Hendra Kusuma, *Problematika Notaris dalam Praktik (Kumpulan Makalah)*, Alumni,Bandung, 2021, hlm. 1

terkadang dapat terjadi pembatalan, baik atas permintaan para pihak sendiri seperti pada akta PPJB dengan cara angsuran selalu dicantumkan syarat batal demi hukum, artinya jika ada syarat tertentu yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka akta menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari akta tersebut. Hal ini tidak melanggar syarat objektif, tapi harus atas kesepakatan bersama para pihak yang menentukan sendiri syarat batal demi hukumnya. Jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, maka akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. Namun, jika para pihak tidak sepakat akta untuk dibatalkan atau mereka bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya ke Pengadilan Umum untuk membatalkan isi akta agar tidak mengikat lagi.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal, antara lain: “karena tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual yang pada akhirnya kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak berakhir batal karena melewati tenggang waktu yang disepakati, penjual menjual rumahnya kepada pihak lain, adanya kesepakatan dari para pihak, karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi, serta pembatalan oleh Pengadilan atas gugatan dari salah satu pihak yang biasanya disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi serta terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pembatalan akta PPJB”.

Dibatalkannya PPJB dapat dilakukan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, dalam hal ini yang dimaksud adalah wanprestasi yaitu keadaan apabila salah satu pihak dalam perjanjian<sup>9</sup>:

1. Tidak mengerjakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya secara penuh,
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu;
4. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Dalam kondisi tertentu dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya.

Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Penjelasan pasal tersebut, bahwa akibat tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di

---

<sup>9</sup> Wahyu Kuncoro, *97 risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2018, hlm. 124.

suatu perikatan, baik yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena Undang - Undang yaitu dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Faktor penyebab wanprestasi ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu faktor dari luar (*external*) dan faktor dari dalam (*internal*). Faktor dari luar yaitu peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor ini disebut keadaan memaksa (*overmacht*), yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajibannya kepada pihak lain. Pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi, dalam hal ini tidak ada yang bertanggung jawab.

Wanprestasi bermula dari adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausula yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak (dalam perjanjian timbal balik). Seluruh klausula tersebut disampaikan, dinegosiasikan dan akhirnya disusun secara seimbang berdasarkan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang membuatnya. Dalam proses pembicaraan atau negosiasi pada saat penyusunan perjanjian masing-masing pihak mengajukan seperangkat hak yang diharapkan dari pihak lawan dengan menawarkan seperangkat kewajiban yang ditikadkan untuk diberikan kepada pihak lawan sebagai kompensasi dari hak yang dimintakan tersebut.<sup>10</sup>

Fakta hukum terkait wanprestasi yang dilakukan dalam PPJB berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/PDT/2019. Dalam pelaksanaan jual beli

---

<sup>10</sup> Nyoman Samuel Kurniawan, “Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)”, Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013, hlm. 8

berdasarkan ketentuan Pasal 1457, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, merupakan bidang atas tanah maka peralihan hak atas tanah agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, maka jual beli atas tanah tersebut diatur juga pada Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, terdapat beberapa syarat dalam melakukan jual beli atas tanah tersebut belum dapat dipenuhi, agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka Notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil yang berisi kesepakatan-kesepakatan antara penjual dan pembeli. adanya wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan antara Basri Effendi Siregar dan Firdaus Munir, bahwa prestasi yang merupakan kewajiban dari Firdaus Munir sebagai pembeli dalam PPJB tidak dilaksanakan terkait sisa pembayaran untuk pelunasan harga tanah yang disepakati dan pengurusan sertifikat diserahkan kepada Firdaus Munir (Pembeli) dan termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat.

Dibatalkannya suatu perjanjian yang dibuat secara autentik dapat menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. Dimana hal tersebut akan berdampak kepada para pihak maupun akta yang bersangkutan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul **“PENYELESAIAN JUAL BELI TANAH DALAM HAL TERJADINYA PEMBATALAN PPJB DI KOTA PEKANBARU (Studi Mahkamah Agung Nomor 2362K /Pdt/2019)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari penelitian yang akan dilaksanakan maka akan juga diuraikan pokok permasalahan yakni:

1. Apakah jual beli tanah pada kawasan perumahan di Kota Pekanbaru masih ada yang menggunakan PPJB notaris bukan menggunakan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam jual beli tanah pada kawasan perumahan di Kota Pekanbaru dalam hal terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum?
3. Bagaimana penyelesaian jual beli dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh pengadilan di Kota Pekanbaru?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan pokok permasalahan di atas, maka tujuan penulisan tesis, adalah :

1. Untuk mengetahui jual beli tanah dan rumah pada kawasan perumahan di Kota Pekanbaru menggunakan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) notaris bukan menggunakan akta jual beli pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
2. Untuk mengetahui proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam jual beli tanah dan peruma pada kawasan perumahan di Kota Pekanbaru dalam hal terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

3. Untuk mengetahui penyelesaian hukum terhadap konsumen dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh pengadilan di Kota Pekanbaru.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat bagi ilmu pengetahuan maupun pembangunan/masyarakat luas pada umumnya dan notaris pada khususnya. Manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam menambah bahan pustaka atau literatur mengenai dibidang hukum perjanjian yang berkaitandengan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan untuk berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang berjudul **PENYELESAIAN JUAL BELI TANAH DALAM HAL TERJADINYA PEMBATALAN PPJB DI KOTA PEKANBARU (Studi Mahkamah Agung Nomor 2362k /pdt/2019)**, orosinil belum pernah dilakukan/dipublikasikan dengan topik, judul dan permasalahan yang sama. Jikapun ada topik dan judul yang sama, namun perumusan masalah yang diangkat berbeda. Sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional,

objektif dan terbuka, maka penelitian ini asli karya ilmiah penulis sendiri. Penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keaslian dan kebenarannya secara ilmiah.

Berikut adalah beberapa judul dan perumusan masalah yang peneliti ambil berdasarkan pemeriksaan dan hasil penelitian yang ada pada perpustakaan Universitas Andalas antara lain :

1. Baldi, Pramana (2018), *PELAKSANAAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI SISTEM PESAN-BANGUN PADA PT. PRATAMA GRIYA MAKMUR KABUPATEN PASAMAN BARAT*. Masters thesis, Universitas Andala.

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan pengikatan jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang melalui sistem pesan bangun?
- b. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun berdasarkan PJB pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat?

2. Aulia, Gumilang rosadi (2020), *PERANAN NOTARIS DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK, TERKAIT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUATNYA*. Masters thesis, UNIVERSITAS ANDALAS.

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana peranan Notaris dalam penyelesaian sengketa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?

- b. Bagaimana tanggungjawab para pihak atas kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris?
  - c. Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam sengketa Para Pihak terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya.
3. Teguh, Dehalsa (2021) *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN PEMBAYARAN UANG MUKA DI PAINAN*. Masters thesis, Program Magister Kenotariatan. Universitas Andalas.

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan pembayaran uang muka terhadap jual beli perumahan di Painan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli perumahan secara uang muka di Painan?
- c. Bagaimana penyelesaian sengketa jika pembelian perumahan secara uang muka terjadi wanprestasi dalam pembangunan rumah?

## **F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teori yaitu landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui.<sup>11</sup> Teori menempati kedudukan yang penting karena memberikan sarana untuk dapat merangkum serta

---

<sup>11</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm . 80

memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik.<sup>12</sup> Pada suatu penelitian permasalahan hukum, maka relevan apabila pembahasan di kaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>13</sup>

Teori diartikan sebagai suatu sistem yang berisikan proposisi-proposisi yang telah diuji kebenarannya, berpedoman pada teori maka akan dapat menjelaskan, aneka macam gejala sosial yang dihadapi, walau hlm ini tidak selalu berarti adanya pemecahan terhadap masalah yang dihadapi, suatu teori juga mungkin memberikan pengarahannya pada aktivitas penelitian yang dijalankan dan memberikan taraf pemahaman tertentu.<sup>14</sup> Teori secara bahasa yaitu pendapat yang didasarkan pada penelitian dan penemuan, didukung oleh data dan argumentasi. Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan dan wawasan.<sup>15</sup>

Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistematisasikan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hlm ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta

---

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006 hlm. 259

<sup>13</sup> Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2013, hlm.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum, Edisi Revisi*, Cetakan Keenam, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 4

empiris untuk dapat dinyatakan benar.<sup>16</sup> Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>17</sup>

Kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Kepastian Hukum

Suatu Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.<sup>18</sup>

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang - Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi

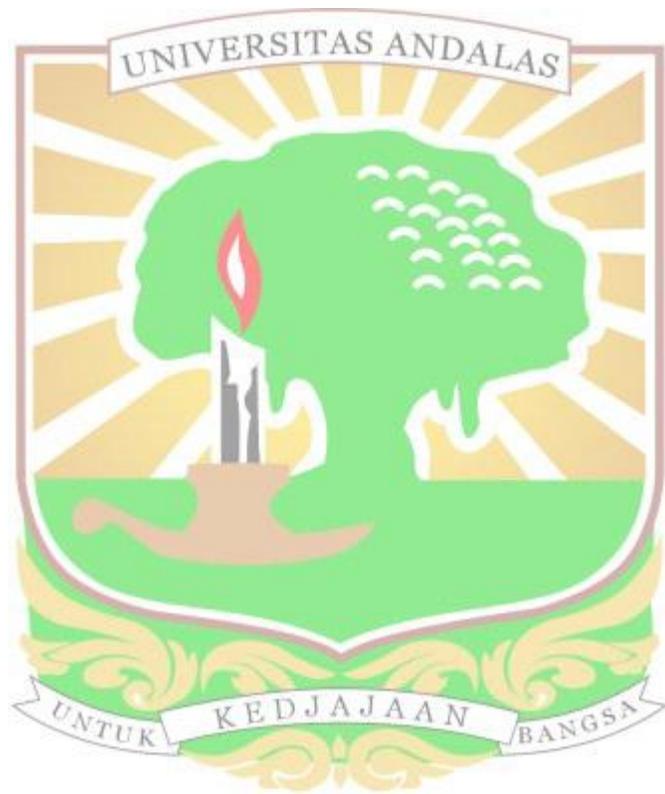
---

<sup>16</sup> M. Solly Lubis, *Op Cit*, hlm. 17

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 35.

<sup>18</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang

Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.



individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>19</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.<sup>20</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

<sup>20</sup> Dosminikus Rato, *op.cit*, hlm. 59.

mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>21</sup>

Dalam penegakan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.<sup>22</sup>

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang

---

<sup>21</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

baik dan jelas dalam suatu Undang - Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dalam penulisan ini, adanya kepastian hukum dalam tindakan pembatalan akta PPJB di perumahan Sentral Arifin Pekanbaru. Sehingga pihak yang merasa dirugikan dalam sebuah kegiatan jual beli yang diikat dengan sebuah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat menggunakan akta PPJB dalam hal menegur salah satu pihak yang melakukan wanprestasi.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan secara sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir, sedangkan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Sebagaimana yang menjadi tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia baik secara aktif maupun secara pasif. Yang dimaksud dengan secara aktif, yaitu adanya upaya yang dilakukan untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang berlangsung secara wajar. Sedangkan secara pasif, adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil. Usaha untuk mewujudkan pengayoman ini adalah untuk mewujudkan ketertiban dan

keteraturan, mewujudkan kedamaian sejati, mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat dan mewujudkan kesejateraan bagi seluruh rakyat.

Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Jadi kepastian hukum adalah kepastian terhadap aturan hukum, bukan kepastian terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak lagi dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>23</sup>

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan

---

<sup>23</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 55

represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan<sup>24</sup>.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederaioleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu<sup>25</sup>.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

---

<sup>24</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 29

<sup>25</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 38

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum.
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>26</sup>

- 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perUndang - Undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

- 2) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>26</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 14.

## 2. Kerangka Konseptual

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.<sup>11</sup> Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>27</sup>

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris yaitu:

### a. tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya utama dalam bidang pertanian. Tanah yang ideal bagi usaha pertanian adalah tanah dengan sifat fisika, kimia, dan biologi yang baik. Secara fisika, tanah berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya perakaran tanaman serta menyuplai kebutuhan air dan udara. Secara kimia, tanah berfungsi sebagai gudang dan penyuplai unsur. Sedangkan secara biologi, tanah berfungsi sebagai habitat organisme tanah yang aktif dalam penyediaan hara dan zat aditif bagi

---

<sup>27</sup> Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hlm.122.

pertumbuhan tanaman. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai salah satu bagian dari ekosistem.

b. Jual Beli

Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan.

Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).<sup>28</sup>

c. Akta

Akta menurut A. Pitlo merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>29</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo,

---

<sup>28</sup> Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan, hlm. 36

<sup>29</sup> A. Plito, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa, Alih Bahasa M. Isa Arief*, Intermedia, Jakarta, hlm. 52

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>30</sup> Dengan demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian. Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa, “kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan”.<sup>31</sup> Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta, adalah:

- 1) Perbuatan *handeling*/perbuatan hukum *rechtshandeling* itulah pengertian yang luas.
- 2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.<sup>32</sup>

d. Pengikatan Jual Beli

Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Dari Pasal 1457 KUHPerdara diatas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli

---

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.1

<sup>31</sup> Subekti, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm. 29

<sup>32</sup> Victor M. Situmorang, Cormentyna Sitanggang, 1993, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, hlm. 26

itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

e. Pengadilan

Pengadilan adalah badan atau instansi resmi yang melaksanakan sistem peradilan berupa memeriksa, mengadili, dan memutus perkara. Bentuk dari sistem Peradilan yang dilaksanakan di Pengadilan adalah sebuah forum publik yang resmi dan dilakukan berdasarkan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Pasal 4 Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang antara lain menjelaskan bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang dan pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Pasal 4 UU Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang dan pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi

segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.<sup>33</sup> Di Indonesia, badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan (Pasal 25 UU Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman) :

- 1) Peradilan umum : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang - Undangan
- 2) Peradilan agama : berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang - Undangan.
- 3) Peradilan militer : berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang - Undangan.
- 4) Peradilan tata usaha negara : berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang - Undangan.

M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata mengatakan bahwa keempat lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung ini merupakan penyelenggara kekuasaan negara di bidang yudikatif. Oleh karena itu, secara konstitusional bertindak menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan (*to*

---

<sup>33</sup> *Pengadilan dan Peradilan di Indonesia*, melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548d38322cdf2/perbedaan-peradilan-dengan-pengadilan>, diakses pada Senin 23 Desember 2022

*enforce the truth and justice*) dalam kedudukannya sebagai pengadilan negara (*state court system*).<sup>34</sup>

## G. Metode Penelitian

Suatu penelitian dalam pelaksanaannya diperlukan dan ditentukan alat-alatnya, jangka waktu, cara-cara yang dapat ditempuh apabila mendapat kesulitan dalam proses penelitian. Metode penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah.<sup>35</sup>

Penelitian dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis yang dimaksud berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu.<sup>36</sup> Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Metode Penelitian

Penelitian ini bertitik tolak dari suatu pengertian bahwa penelitian pada hakekatnya mencakup kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, analisa data dan konstruksi data yang semuanya dilaksanakan secara konsisten.<sup>37</sup> Data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti, gejala yang

---

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 229.

<sup>35</sup> Azmi Fendri, *Fundamental Principles Of Mineral and Coal Resources Management in The Regional Autonomy Era*, Jurnal Kanun Volume 24 no.3, 2022, hlm. 198.

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2013, hlm. 13.

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peran Dan Penggunaan Perpustakaan Di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta : PDHUI, 1979, hlm. 2.

diamati oleh peneliti dan hasil pencatatan terhadap gejala yang diamati oleh peneliti.<sup>38</sup>

Sesuai dengan pokok masalah, jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris atau penelitian yang menganalisis hukum, baik yang tertulis dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh Hakim melalui proses pengadilan. Pendekatannya bersifat deskriptif analitis. Adapun maksud deskriptif disini yang bertujuan untuk mengambil data secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu permasalahan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan maupun norma-norma hukum yang berlaku.<sup>39</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah deskriptif analitis karena secara spesifik penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara kongkrit Perlindungan Konsumen. Sedangkan bersifat analitis ini karena gambaran tersebut akan dianalisis sehingga dapat ditarik kesimpulan yang bersifat umum dan dapat dipertanggungjawabkan. Jadi deskriptif analitis yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan objek penelitian secara umum. Penggambaran yang dimaksud perlindungan hukum konsumen dalam hal pembatalan akta pengikatan jual beli.

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 1.

<sup>39</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1977, hlm.36.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber dan jenis data dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung dengan wawancara kepada nara sumber, sebagai berikut :

#### a. Jenis Data

Berdasarkan beberapa macam sudut pandang penelitian hukum, umumnya data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

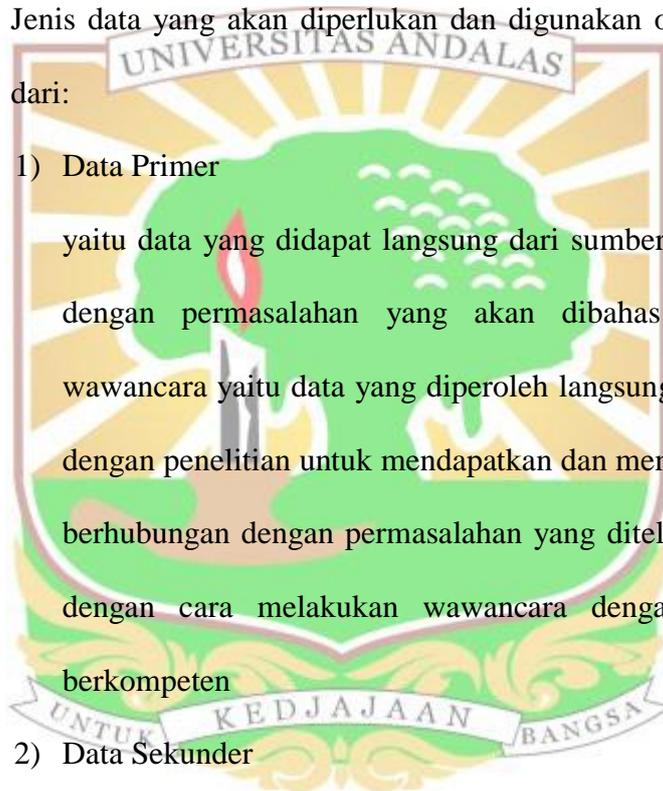
Jenis data yang akan diperlukan dan digunakan oleh penulis diperoleh dari:

##### 1) Data Primer

yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara yaitu data yang diperoleh langsung oleh Peneliti, terkait dengan penelitian untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Data ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten

##### 2) Data Sekunder

yaitu data yang diperoleh penulis dari bahan-bahan bacaan, Penulis mendapatkan informasi mengenai Penelitian ini dengan cara membaca buku-buku, jurnal dan peraturan perUndang - Undangan yang terkait dengan objek penelitian. Data sekunder dalam penelitian utamanya bersumber dari bahan hukum sebagai berikut:



a) Bahan Hukum Primer, yakni studi kepustakaan, terdiri dari dokumen – dokumen, peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, yaitu:

1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),
2. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan

Notaris (UUJN),

3. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
4. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.
5. Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

b) Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti karya dari kalangan hukum, teori-teori dan juga pendapat para ahli, bahan pustaka, sumber dari internet dan juga literature-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti.

c) Bahan Hukum Tersier, yakni bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, yaitu meliputi Kamus Hukum, ensiklopedia dan lainnya.

#### 4. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan perUndang - Undangan, bukubuku,dokumen resmi,publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data primer dan sekunder yang telah dikumpulkan, diolah dengan pengolahan data editing, yaitu dengan memeriksa dan merapikan data yang telah dikumpulkan berupa hasil wawancara, catatan-catatan serta informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, hal ini bertujuan untuk mendapatkan ringkasan atau poin inti dan mempermudah untuk melakukan analisa data.

b. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, maka analisis data yang digunakan adalah analisa data secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.<sup>44</sup> Analisa secara deskriptif dengan hasil

pengumpulan data primer dan sekunder dijelaskan berdasarkan isi dan struktur hukum positif yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan masalah hukum yang menjadi objek penelitian.

