

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹ Perjanjian merupakan perbuatan hukum, perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.² Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih yang menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.³ Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Menurut Mariam Darius Badruzaman perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.⁴ Hubungan hukum akan timbul dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian. Dengan adanya perjanjian akan menimbulkan perikatan antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut, karena dalam Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau karena undang-undang. Perikatan dalam bahasa Belanda disebut

¹ Munir Fuadly, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 179.

² Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 24.

³ Soerdharyo Soimin, *KUHPerdata Buku ke III Tentang Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 110.

⁴ Mariam Darius Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 1.

verbentenis, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak yang isinya hak dan kewajiban, satu pihak menuntut sesuatu, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁵ Menurut Suharnoko dalam Ahmadi Miru perikatan adalah :

Suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain, karena terdapat hubungan hukum antara para pihak, maka apabila pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak memenuhi kewajiban seperti yang diminta dengan sukarela, maka pihak yang mempunyai hak dapat melakukan upaya tuntutan hukum agar kewajiban dapat terpenuhi.⁶

Pihak yang berpiutang atau mempunyai hak dari pihak lain disebut kreditur, sedangkan pihak yang berutang atau mempunyai kewajiban untuk dipenuhi disebut debitur. Kewajiban yang dibebankan pada debitur dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perjanjian tersebut. Menurut Kartini Muljadi dalam Gunawan Widjaja, pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang lahir dari perjanjian.⁷ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁸

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain menunaikan prestasi.⁹ Perjanjian diartikan sebagai peristiwa yang mana

⁵ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 10.

⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Perdata : Materiil dan Formil*, USAID, Jakarta, 2015, hlm. 268.

⁷ Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm.

91.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm. 6.

⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 6.

ada orang berjanji kepada orang lain, atau yang mana dua orang saling menjanjikandiri untuk melaksanakan suatu hal.¹⁰ Menurut Soedikno Mertokusumo, perjanjian adalah :

Perjanjian digunakan sebagai terjemahan dari *overeenkomst*, karena syarat sahnya *overeenkomst* adalah adanya *toesteming*, yang dapat diterjemahkan sebagai persetujuan, sementara istilah perjanjian sendiri adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dimana akibat hukum itu menimbulkan perikatan antara para pihak.¹¹

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan kesepakatan yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut, yang mana dari hubungan hukum tersebut akan ada akibat hukum dari tindakan yang dilakukan para pihak yang berhubungan dengan perjanjian yang dibuatnya, pihak kreditur berhak menerima prestasi dari debitur dan pihak debitur berkewajiban memenuhi prestasi kepada kreditur. Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu, maka kewajiban atau prestasi dalam suatu perjanjian dapat dibagi 3 (tiga) yaitu prestasi untuk memberikan sesuatu, prestasi untuk berbuat sesuatu, prestasi untuk tidak berbuat sesuatu.

Suatu perjanjian dianggap sah oleh hukum dan mengikat kedua belah pihak yang membuatnya apabila memenuhi syarat sah suatu perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

¹⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 36.

¹¹ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 110.

3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Dari isi Pasal 1320 KUHPerdara tersebut dapat diketahui bahwa untuk terpenuhinya syarat sahnya perjanjian harus memenuhi 4 (empat) unsur. Syarat pertama mengenai kesepakatan, yang dimaksud dengan kesepakatan adalah kesesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Perjanjian tidak selalu terjadi secara tertulis, bisa saja perjanjian terjadi secara lisan, atau bahkan hanya menggunakan simbol-simbol atau cara lainnya yang tidak dengan lisan.¹² Syarat kedua mengenai kecakapan, kecakapan adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut ketentuan KUHPerdara terdapat dalam Pasal 330 KUHPerdara yaitu telah berumur 21 tahun atau sudah menikah.¹³ Syarat ketiga mengenai hal tertentu, maksudnya adalah bahwa yang menjadi objek dari perjanjian adalah prestasi yang merupakan pokok dari perjanjian. Objek dalam perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang bersangkutan. Syarat keempat mengenai sebab yang tidak dilarang atau sebab yang halal atau kausa hukum yang halal, sebab yang halal merupakan hal yang menjadi tujuan dari para pihak.¹⁴ Kejelasan mengenai isi pokok perjanjian atau objek perjanjian adalah untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Perjanjian ada yang merupakan perjanjian pokok dan ada perjanjian tambahan (*accessoir*), perjanjian pokok adalah



¹² Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 67.

¹³ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Jakarta, 2014, hlm. 17.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 18.

perjanjian utama atau alasan dari adanya perjanjian, sedangkan perjanjian tambahan adalah perjanjian yang dibuat sebelum dibuatnya perjanjian pokok.

Perjanjian pengikatan jual beli selanjutnya disebut PPJB terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut PP No. 12 Tahun 2021 PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli. perjanjian pengikatan jual beli juga tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman terdapat pada Pasal 42 yang menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli dengan penyedia yang diketahui oleh pejabat berwenang.

Pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum terjadinya jual beli, yang mana perjanjian ini bisa dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta notariil.¹⁵ perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang mana tujuan dari para pihak membuat perjanjian ini adalah untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok yaitu perjanjian jual beli.¹⁶ perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan, ada juga perjanjian

¹⁵ Yuyun Sri Wahyuni, *Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN.BTM)*, Indonesian Notary, Vol. 3, No. 7, 2021, hlm. 132.

¹⁶ Greenalda Alboiva Simanjuntak, *Pertanggungjawaba Debitur Terhadap Kreditur yang Melakukan Penarikan Kendaraan Mobil Akibat Wanprestasi Melalui Perjanjian Pembiayaan (Studi pada PT Sinarmas Multifinance Medan)*, UMA, Medan, 2023, hlm. 37.

pengikatan jual beli lunas, yang artinya pembayaran sudah dilakukan seluruhnya namun proses balik nama masih belum bisa dilakukan.¹⁷ Menurut Mariam Darus sebelum pihak-pihak melakukan penyerahan hak atas tanah atau rumah yang diperjual belikan, pihak-pihak mengadakan persetujuan yang mengikat piha-pihak untuk melakukan jual beli.¹⁸ Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum dapat dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.¹⁹ perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah maupun proses balik nama sertifikat tanah. Setiap instrument perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris akan diikuti dengan instrument Akta Jual Beli selanjutnya disebut AJB di hadapan PPAT.²⁰

Akibat dari suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik.²¹ Agar kepentingan pihak lain terlindungi, maka karena perjanjian dibuat atas persetujuan kedua belah pihak, maka pembatalannya juga harus atas kesepakatan kedua belah pihak.

Wanprestasi atau ingkar janji adalah istilah yang menunjukkan keadaan prestasi tidak terpenuhi. Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lalai

¹⁷ Yuyun Sri Wahyuni, *Op.cit*, hlm. 136.


¹⁸ Mariam Darus, *Op.cit*. hlm 27.

¹⁹ Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi kelas IB Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Bkt, hlm.4.

²⁰ Yuyun Sri Wahyuni, *Op.cit*, hlm.136.

²¹ Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Op.cit*, hlm. 78-79.

melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan di dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²² Menurut Ahmad Miru Wanprestasi dapat berupa perbuatan sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi dan melakukan apa yang ada dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²³ Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi dapat berupa :

- 
1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
 2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, amak debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi;
 3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi.²⁴

Menurut R. Subekti dalam Ade Sanjaya wanprestasi adalah

Dapat berupa suatu keadaan dimana pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi :

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak tepat seperti apa yang dijanjikan;
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²⁵

Akibat dari wanprestasi adalah akan tetap adanya perikatan, debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur, diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penggantian biaya kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah

²² Hukum Online, *Pengertian Wanprestasi Akibat dan Penyelesaiannya*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/>, diakses pada tanggal 8 September 2024 Jam 8.36

²³ Ahmad Miru, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 12.

²⁴ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 26.

²⁵ Ade Sanjaya, *Pengertian Prestasi Wanprestasi Defenisi dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam-Macamnya*, 2015, hlm. 31.

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, beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat mebebaskan diri dari kewajibannya, diatur dalam Pasal 1266 KUHPdata yang menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, andaikan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.²⁶ Akibat yang diterima oleh para pihak yang lalai adalah membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi, pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian. Peralihan risiko, membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim.²⁷ Tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu dan tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Menurut purbacaraka tanggung jawab hukum lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau melaksanakan kewajibannya.²⁸

Menurut Sugeng Istanto pertanggungjawaban adalah kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin di

²⁶ Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 15.

²⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 13, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.498.

²⁸ Ulista Mustamu, *Pertanggungjawabann Hukum Pemerintah*, Jurnal Hukum Unpatti, 2016, hlm. 34.

timbulkannya.²⁹ Menurut Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie menyatakan bahwa suatu konsep terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah ahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatan sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.³⁰ Pertanggungjawaban hukum ada dua macam, yaitu peratnggungjawaban hukum pidana dan pertanggungjawaban hukum perdata. Pertanggungjawaban hukum secara perdata dapat berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaat*).

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang terjadi sebelum dibuatnya akta jual beli. Akta jual beli adalah dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari penilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan

²⁹ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, Cet. 2, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta 2014, hlm. 77.

³⁰ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Terntang Hukum*, Cet.1, Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006, hlm. 61.

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik dan sebagai sebuah akta autentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta autentik.³¹ Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa akta jual beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Jadi peralihan hak atas tanah harus dengan akta jual beli sebagai alas hak untuk penerbitan sertifikat.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan perjanjian itu akan berlaku seperti undang-undang bagi mereka. Dalam perjanjian yang dibuat akan ada kreditur yang berhak menerima prestasi dan debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi, tetapi tidak semua perjanjian akan terpenuhi prestasinya seperti yang di perjanjikan atau ingkar janji atau biasa disebut wanprestasi. Wanprestasi adalah keadaan dimana para pihak yang terikat perjanjian melanggar apa yang telah diperjanjikan, dalam hal ini umumnya yang melakukan wanprestasi adalah debitur, tetapi tidak menutup kemungkinan kreditur juga melakukan wanprestasi. Apabila terjadi wanprestasi, maka pihak yang wanprestasi harus bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan wanprestasinya tersebut.

Salah satu kasus mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian adalah putusan Pengadilan Negeri kelas IB Bukittinggi nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Bkt banding ke Pengadilan Tinggi Padang dengan putusan

³¹ Dhanang Widjawan dkk, *Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus : PPAT di Wilayah Kota Tasimkalaya)*, Jurnal Of Law, Vol. 2 No. 1, Januari 2021, hlm. 29.

nomor 68/PDT/2020/PT PDG dan kasasi ke Mahkamah Agung dengan putusan nomor 2108/K/Pdt/2022. Kasus ini mengenai perjanjian pengikatan jual beli nomor 150/D/XI/2005 yang dibuat di hadapan Tessi Levino, S.H. notaris di Bukittinggi sebagai Tergugat 5, antara Tergugat 1 sebagai penjual yaitu Syafri St. Pangeran dan Penggugat sebagai pembeli yaitu H. Nazaruddin, S.K.M., M. Kes. mewakili Universitas Fort De Kock Bukittinggi.

Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat para pihak pada tahun 2005 untuk objek tanah yang belum bersertifikat dengan luas 12.000 m² (dua belas ribu meter persegi) yang terletak di Bukittinggi. perjanjian pengikatan jual beli ini berisikan kesepakatan antara Tergugat 1 dan Penggugat, Tergugat 1 akan menjual keseluruhan tanah tersebut kepada Penggugat, Penggugat memberikan uang muka sejumlah Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) yang mana uang tersebut akan dipergunakan oleh Tergugat 1 untuk mengurus sertifikat untuk tanah tersebut, dan kemudian setelah tanah tersebut bersertifikat, Penggugat akan melunasi sisa pembayaran untuk keseluruhan tanah tersebut.

Duduk perkaranya Sertifikat Hak Milik selanjutnya disebut SHM tanah tersebut terbit pada tahun 2007 dengan SHM nomor 639 atas nama Tergugat 1 dengan luas 7.710 m² (tujuh ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi), tetapi setelah itu Penggugat tidak melunasi sisa pembayarannya, sehingga Tergugat 1 memberikan tanah sebanyak uang muka yang telah diberikan Penggugat, dan Tergugat 1 memecah sertifikat tersebut menjadi SHM nomor 654 atas nama Penggugat dengan luas 2.182 m² (dua ribu seratus delapan puluh dua meter persegi) dan SHM nomor 655 atas nama Tergugat 1 dengan luas 5.528 m² (lima ribu lima ratus dua puluh delapan meter persegi).



Tahun 2007 karena Tergugat 1 merasa sudah tidak terikat lagi dengan Penggugat, maka Tergugat 1 menjual sisa tanah tersebut kepada Tergugat 4 yaitu Pemerintah Kota Bukittinggi dengan AJB yang dibuat di hadapan Camat Mandiangin Koto Selayan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara selanjutnya disebut PPATS dengan nomor 36/MKS-2007. Hal ini adalah mula terjadinya konflik pada objek tanah ini. Penggugat dan Tergugat 1 masih terikat dalam perjanjian pengikatan jual beli 150/D/XI/2005. Tergugat 1 hanya merasa sudah tidak terikat, tetapi kenyataannya perjanjian pengikatan jual beli yang pernah dibuat antara Tergugat 1 dan Penggugat belum dibatalkan. Penggugat yang merasa masih memiliki keterikatan dengan objek tanah tersebut mengajukan gugatan kepada 5 orang sebagai Tergugat, yaitu Tergugat 1 sebagai pemilik tanah, Tergugat 2 dan Tergugat 3 sebagai makelar tanah, Tergugat 4 sebagai pihak yang membeli objek tanah yang masih terikat perjanjian pengikatan jual beli, Tergugat 5 sebagai notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli.

Kasus lain mengenai perjanjian pengikatan jual beli adalah Putusan Pengadilan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt. kasus ini adalah mengenai perjanjian pengikatan jual beli nomor 08/P/11/2020 tanggal 11 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yaitu Isda Dewita, S.H sebagai Notaris di Kabupaten Agam antara Penggugat I Aufal Husni sebagai penjual, dan Tergugat Risnaldi sebagai Tergugat terhadap objek perkaranya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 172 dengan luas 2.420 m², yang terletak di Jorong Balai Gurah Kecamatan Ampek Angkek Kabupaten Agam.

Perjanjian pengikatan jual beli ini berisi kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat mengenai jual beli objek perkara tersebut, didalam perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan harga dari objek perkara adalah Rp 400.000,- (empat ratus

ribu rupiah) permeter yang artinya harga keseluruhan objek perkara adalah Rp 968.000.000.- (sembilan ratus enam puluh delapan juta rupiah) dan Tergugat akan membayar uang muka sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Sisanya sebesar Rp 768.000.000,- (tujuh ratus enam puluh delapan juta) akan dibayarkan 60 (enam puluh) hari setelah di tanda tangannya perjanjian pengikatan jual beli.

Kasus ini sampai di pengadilan karena Tergugat sebagai debitur tidak memenuhi prestasinya atau melakukan wanprestasi. Tergugat tidak melunasi pembayaran terhadap objek perkara tersebut. Tergugat baru membayar sebesar Rp 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) belum dibayarkan.

Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk tesis yang berjudul PERTANGGUNGJAWABAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BUKITTINGGI AKIBAT DARI WANPRESTASI.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang disampaikan pada bagian latar belakang masalah, maka penulis merumuskan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi dalam perkara nomor 2108/K/Pdt/2022 dan perkara nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt?
2. Bagaimana pertanggungjawaban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi dalam perkara nomor 2108/K/Pdt/2022 dan perkara nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt?

3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi perkara nomor 2108/K/Pdt/2022 dan perkara nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi dalam perkara nomor 2108/K/Pdt/2022 dan perkara nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi dalam perkara nomor 2108/K/Pdt/2022 dan perkara nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah di Bukittinggi perkara nomor 2108/K/Pdt/2022 dan perkara nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Manfaat penelitian ini adalah agar dapat memberikan pemasukan pemikiran dan menambah referensi dalam perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian.

2. Secara praktis

- a. Bagi masyarakat, memberikan wawasan dan pengetahuan mengenai kewajiban penggunaan akta notariil pada perjanjian pengikatan jual beli,



khususnya dalam pelaksanaan transaksi pembelian tanah sebelum dibuatnya akta jual beli.

- b. Bagi pemerintah, dimaksudkan untuk dapat dijadikan pertimbangan dalam merevisi atau membuat peraturan mengenai penggunaan akta notariil pada perjanjian jual beli di masa yang akan datang.
- c. Bagi praktisi, agar menambah informasi kepada notaris/PPAT dalam hal pengaturan hukum penggunaan akta notariil dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli

E. Keaslian Penelitian

Dalam hal ini ada beberapa referensi penelitian dalam bentuk tesis yang pembahasannya terkait perjanjian pengikatan jual beli, untuk membedakan dan meyakinkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis berasal dari pemikiran penulis sendiri, penulis mencantumkan perbedaannya mengenai masalah yang akan diteliti oleh penulis, dapat dilihat di bawah ini :

- a. Tesis atas nama IVA LATIFAH PERMANA, 2023. Prodi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Dengan judul AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS. Persamaannya adalah sama-sama membahas terkait bagaimana akibat hukum dan pertimbangan hakim dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perbedaannya adalah penelitian ini berfokus bagaimana pertanggungjawaban para pihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan penelitian Iva lebih berfokus kepada pertanggungjawaban notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli.



- b. Tesis atas nama MULIANI. 2020. Prodi Magister Kenotariatan Universitas Hasanauddin. Dengan judul AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS. Persamaanya adalah membahas terkait bagaimana akibat hukum dan pertimbangan hakim dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perbedaannya adalah Penelitian ini berfokus bagaimana pertanggungjawaban para pihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan penelitian Muliani berfokus pada upaya hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli.
- c. Tesis atas nama DANESA ERTAMI. 2021. Prodi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya. Dengan judul PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DAN RUMAH SUSUN DENGAN AKTA NOTARIL. Persamaanya Membahas terkait bagaimana akibat hukum dan pertimbangan hakim dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perbedaannya Penelitian ini berfokus bagaimana pertanggungjawaban para pihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan penelitian Danesa berfokus pada perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan terkait isi dari perjanjian pengikatan jual beli.



F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, defenisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Dalam landasan teori perlu dikemukakan kerangka teori dan kerangka berpikir, sehingga selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrument penelitian.

Kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.³²

Teori hukum menurut Brugink adalah seluruh pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagian yang penting di positifkan. Defenisi diatas memiliki makna ganda, yaitu dapat berarti produk, yaitu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan adalah hasil kegiatan teoritik bidang hukum. Dalam arti proses, yaitu kegiatan teoritik tentang hukum atau pada kegiatan penelitian teoritik bidang hukum sendiri. Adapun teori hukum yang digunakan penulis untuk menganalisis dan menjawab permasalahan tesis ini, antara lain :

a. Teori Tanggungjawab

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³³ Konsep tanggungjawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Hak pada

³² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R &D*, Cet. Ke 14, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 54.

³³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 87.

seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum, yang artinya dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti



kewajiban bertanggung jawab atau Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.³⁴

Dalam hukum, terdapat beberapa prinsip tanggung jawab, di antaranya:

1) *Liability based on fault*

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan, yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Beban pembuktian yang memberatkan penderitanya. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”

2) *Strict liability*

Konsep hukum pertanggungjawaban mutlak (tanpa kesalahan), yang tidak mensyaratkan adanya unsur kesalahan dalam pemedanaan,

³⁴ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002, h. 249-250.

yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.³⁵

3) *Product liability*

Tanggung jawab secara hukum dari orang atau badan hukum yang menghasilkan suatu produk.

4) *Contractual liability*

Tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen.



Menurut Busyra Azheri, Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*.³⁶ Sedangkan menurut Slim HS dan Erlies Septiana Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya³⁷

Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal melahirkan kewajiban

³⁵ Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta:Gajah Mada University Press), 1988, hlm.334-335.

³⁶ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011, hlm. 54

³⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Rajawali Pres, Jakarta, 2003, hlm. 7

hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.³⁸ Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.³⁹

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa teori tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori yaitu :

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya.⁴⁰

Menurut Hans Kelsen tanggungjawab terdiri dari :

“Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, pelanggaran berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian, pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.”⁴¹

³⁸ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 53.

⁴¹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* dengan judul buku asli *General Theory Of Law and State* alih bahasa Raidul Mutaqien, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab merupakan sebuah konsekuensi yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh individu. Kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri atas :

- 1) Kemampuan untuk membedakan antara perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum.
- 2) Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan baik dan buruknya perbuatan tersebut.

Tanggung jawab hukum terkait dengan konsep hak dan kewajiban hukum. konsep kewajiban biasanya dilawankan dengan konsep hak, istilah hak yang dimaksud disini adalah hak hukum (*legal right*)

penggunaan *linguistik* telah membuat dua perbedaan hak yaitu *jus in rem* dan *jus in personam*. *Jus in rem* adalah hak atas suatu benda, sedangkan *jus in personam* adalah hak yang menuntut orang lain atas suatu perbuatan atau hak atas perbuatan orang lain. Perbedaan ini bersifat ideologis berdasarkan kepentingan melindungi kepemilikan *privat* dalam hukum perdata. *Jus in rem* tidak lain adalah hak atas perbuatan orang lain untuk tidak melakukan tindakan yang mengganggu kepemilikan.⁴²

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem Norma, yang merupakan pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma merupakan produk dan aksi manusia yang deliberatif, sebagaimana Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu, dengan adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴³

Dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana hak dan kewajibannya, serta memberikan kemanfaatan hukum, yang terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*Reshthorde*). Kepastian Hukum merupakan

⁴² Jimly Asshiddiue dan M. Ali Safaat, *Op.cit.* hlm. 66-67.

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan, yang artinya hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Sehingga dengan bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.⁴⁴ Dalam masyarakat, hukum berperan sebagai mekanisme kontrol sosial yang diterapkan secara sistematis untuk menegakkan norma dan peraturan yang berlaku di Indonesia.⁴⁵

Menurut Gustav Radburch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu :

- 1) Asas kepastian hukum (*Rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).⁴⁶

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 “*summum 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 paling substantif adalah keadilan. Ajaran kepastian hukum berasal dari ajaran *Yuridis-Dogmatik*

⁴⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

⁴⁶ *Ibid.*

yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum, tetapi kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan 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.⁴⁷

Menurut Peter Mahmud Marzuki, Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu :

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan.
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dan undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya. Untuk kasus yang serupa telah diputuskan.⁴⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir). Jelas dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan

⁴⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2022, hlm. 82-83.

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 158.

konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁴⁹ Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁵⁰

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya agar dapat memberikan gambaran atau asumsi terkait dengan variable-variable yang akan diteliti. Didalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu :

a. Tanggungjawab Para Pihak

Menurut Sugeng Istanto pertanggungjawaban adalah kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang

⁴⁹ Cst Kansil, Kristine, S.T Kansil, Engeliem R, Pelendeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

⁵⁰ R. Harwoto, *Membangun Konsep Regulasi Penikahan Online di Indonesia Dalam Masa Pandemi Dan Era Digital*, Jurnal Hukum Progresif, Vol. 11, No. 2, Oktober, 2023, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 150.

terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin di timbulkannya.⁵¹

b. Wanprestasi

Wanprestasi atau ingkar janji adalah istilah yang menunjukkan keadaan prestasi tidak terpenuhi. Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan di dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Menurut Ahmad Miru Wanprestasi dapat berupa perbuatan sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi dan melakukan apa yang ada dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁵²

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum terjadinya jual beli, yang mana perjanjian ini bisa dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta notaris.⁵³ Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang mana tujuan dari para pihak membuat perjanjian ini adalah untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok yaitu perjanjian jual beli.⁵⁴ Perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.

⁵¹ Sugeng Istanto, *Op.cit*, hlm. 77.

⁵² Ahmad Miru, *Op.cit*, hlm. 12.

⁵³ Yuyun Sri Wahyuni, *Op.cit*, hlm. 132.

⁵⁴ Greenalda Alboiva Simanjuntak, *Op.cit*, hlm. 37.

G. Metode Penelitian

Secara prinsip penelitian ini merupakan penelitian hukum (*legal research*) atau penelitian doctrinal atau penelitian normatif. 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.⁵⁵

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Dengan kata lain untuk mengkaji proses permasalahan secara terpadu dan menyeluruh, serta dengan membatasi kepada bidang yang dibahas, maka penelitian ini ditentukan kepada penelitian hukum yang didukung oleh hasil-hasil kajian bidang ilmu non hukum yang diperlukan sumbangan teorinya bagi kepentingan analisis.⁵⁶

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2013, hlm. 13.

⁵⁶ Azmi Fendri, *Fundamental Principle Of Mineral and Coal Resources Management in the Regional Autonomy Era*, Jurnal Hukum, Vol. 24, No. 3, 2022, hlm. 198.

secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

2. Jenis Data dan Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, literatur, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Bkt.
- c) Putusan Pengadilan Tinggi Padang nomor 68/PDT/2020/PT PDG
- d) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2108 K/Bkt/2022
- e) Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁵⁷ Bahan hukum sekunder ini erat kaitannya dengan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis, memahami, menjelaskan bahan hukum primer, antara

⁵⁷ *Ibid.*

lain hasil-hasil penelitian, tesis, jurnal ilmiah, makalah, termasuk website di internet yang berkaitan dengan kreditur, wanprestasi dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

b. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber utama, yaitu dengan melakukan wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam kasus putusan dan menganalisis Putusan Nomor 2108 K/Pdt/2022.

3. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian tesis ini, yaitu:⁵⁸

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

b. Wawancara (*interview*)

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm. 66.

Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab terhadap kedua belah pihak, yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Teknik ini biasanya digunakan untuk mengumpulkan data primer. Wawancara pada penelitian ini dilakukan secara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara (*guidance*) atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak-banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan informan. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan para pihak yang terlibat dan paham tentang kasus putusan 2108 K/Pdt/2022 dan putusan 49/Pdt.G/2022/PN.Bkt.

4. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Dalam tesis ini pengolahan data yang diperoleh setelah penelitian dilakukan dengan cara *editing*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan untuk dapat meningkatkan mutu kehandalan (reliabilitas) data yang hendak dianalisis.

b. Analisis data

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.⁵⁹ Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan analisis yuridis kualitatif, yaitu uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan berpangkal pada hukum atau norma yang berlaku.

⁵⁹ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1992, hlm. 37.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Data Sekunder yang telah terkumpul dari studi kepustakaan, kemudian diolah, diambil kesimpulan dan setelah itu akan diuraikan dalam bentuk kalimat guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

