

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ubi societas ibi ius adalah ungkapan yang dikemukakan oleh Marcus Tullius Cicero yang artinya “dimana ada masyarakat di situ ada hukum”. Ungkapan klasik tersebut memberikan gambaran bahwa kapan hukum pertama kali tercipta, pertanyaan tersebut mengandung pengertian yaitu bahwa hukum tercipta pada saat manusia tercipta juga, karena pada saat ada manusia dan pergaulannya pada saat itulah hukum sudah ada.¹

Keberadaan manusia harus dilihat dari dua sisi yaitu manusia secara fisik dan manusia secara spirit, dengan demikian dalam pemenuhan kebutuhannya harus juga memperhatikan kedua sisi tersebut. Peter Mahmud Marzuki mengungkapkan bahwa manusia memiliki dua kebutuhan yaitu kebutuhan secara fisik dan kebutuhan eksistensial. Kebutuhan secara fisik yaitu dimana manusia perlu untuk dilindungi keamanannya secara fisik, sedangkan kebutuhan eksistensial kebutuhan pengakuan akan keberadaannya sebagai manusia.²

Hukum timbul dan berkembang untuk memenuhi kebutuhan manusia. Pemenuhan kebutuhan tersebut agar manusia terlindungi dari manusia lainnya. Hukum adalah seperangkat kaidah dan nilai yang bertujuan

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013, hlm. 41.

² *Ibid.*, hlm. 42-43.

memberikan pandangan atau patokan hidup bagi manusia untuk mengatur hubungan tingkah laku dalam masyarakat.³

Manusia melakukan perbuatan hukum untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu perbuatan hukum adalah jual beli.⁴ Jual beli menciptakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang saling bertimbal balik.⁵ Objek jual beli dapat berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.

Jual beli yang sering terjadi dalam masyarakat yaitu jual beli hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah yang paling banyak terjadi adalah melalui perjanjian jual beli. Jual beli menjadi perjanjian yang banyak dilakukan di dalam masyarakat karena mudahnya melakukan perjanjian ini. Pada saat terdapat suatu benda dan harga di satu pihak, kemudian di pihak lain menyanggupi untuk membayar harga yang telah ditentukan, maka dapat dengan mudah pula terjadi suatu perjanjian jual beli.

Secara dogmatis mengenai perjanjian jual beli diatur di dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Pengertian jual beli ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan di pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakatai.

³ Teguh Prasetyo, *Hukum dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila*, Media Perkasa, Yogyakarta, 2013, hlm. 8.

⁴ A.N. Aribowo, "Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi", *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 111.

⁵ A. Ahmad, J. Pransisto, dan Syahril M.A.F, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce", *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 10, No. 3, 2023, hlm. 322-332.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) baik untuk jual beli benda bergerak maupun benda tidak bergerak mengikuti ketentuan dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Namun setelah berlakunya UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria di Indonesia adalah hukum adat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 UUPA dan dengan dicabutnya Buku Ke-II KUH Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, maka berimbas pula pada ketentuan Buku Ke-III KUH Perdata sepanjang perikatan yang dilakukan adalah berkaitan dengan tanah.⁶

Ketentuan dalam jual beli yang disebutkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616. Ketentuan Pasal 1458 dan 1459 KUH Perdata tersebut di atas menjadi tidak berlaku pada saat dihadapkan dengan ketentuan Pasal 5 UUPA.

Konsekuensi yang lahir dengan diberlakukannya hukum adat tersebut di atas disebabkan karena perjanjian jual beli dalam konsep hukum adat bersifat tunai, terang, dan riil. Hal ini sebagaimana dirumuskan oleh van Vollenhoeven "*dat (in adatrecht) alle rechtsverhoudingen als reeel worden*

⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2020, hlm. 204.

gedacht of reeel gemaakt” (yakni dalam hukum adat semua hubungan-hubungan hukum dianggap sebagai konkret atau dibuat secara konkret/nyata).⁷

Pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu membayar harganya kepada penjual.⁸ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan 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 (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah, dalam hal ini pemeliharaan data pendaftaran tanah. Arti penting pendaftaran tanah yaitu mempunyai manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat.⁹

Adanya terdaftar hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subjek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Dengan

⁷ *Ibid.*, hlm. 13.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Penyusunan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2019, hlm. 135.

⁹ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014, hlm. 1.

demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subjek hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat. Dengan sertipikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.¹⁰

Secara garis besar, sebelum dilaksanakan jual beli di hadapan PPAT dengan penandatanganan Akta Jual Beli, ada beberapa proses terlebih dahulu yang harus diselesaikan, seperti validasi sertipikat, pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), pajak penghasilan (PPh), pengecekan sertipikat, tandatangan Akta Jual Beli, proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Apabila antara penjual dan pembeli belum dapat dilaksanakan Akta Jual Beli, biasanya para pihak melaksana perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Hal ini sebagaimana yang terjadi antara Noor Hasinah Nazmi dan Fernandez selaku penjual dan Ratimah selaku pembeli. Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan karena masih menunggu pelunasan pada PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk (May Bank). Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakan jual beli di hadapan PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 4.

Perjanjian pengikatan jual beli antara Noor Hasinah Nazmi dan Fernandez selaku penjual dan Ratimah selaku pembeli menimbulkan sengketa, dimana hal ini disebabkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya. Sengketa ini kemudian telah diselesaikan dengan cara penjual mengajukan gugatan kepada pembeli di Pengadilan Negeri Padang. Hal ini kemudian diputuskan dengan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pdg.

Putusan Pengadilan tersebut di atas merupakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum mengikat (*inkracht van gewijsde*). Para pihak yang berperkara dalam putusan ini yaitu Noor Hasinah Nazmi dan Fernandez selaku Para Penggugat dan Ratimah selaku Tergugat serta Feby Feldo, S.H., M.Kn. selaku Turut Tergugat.

Adapun duduk perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pdg yaitu Para Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1314/Kelurahan Banda Buek yang tercatat atas nama Noor Hasinah Nazmi terletak di Perumahan The Green Mutiara Residence Blok H/10, Kelurahan Banda Buek, Kecamatan Lubuk Kilangan, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Para Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 6 Oktober 2021, yang kemudian disahkan oleh Feby Feldo, S.H., M.Kn. selaku Notaris Kota Padang dengan Nomor: Reg,01/FF/X/2021.

Para Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli dengan harga Rp.1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah).

Objek jual beli akan dibayar bertahap oleh Tergugat dengan 7 (tujuh) tahapan sebagai berikut:

1. Tahap pertama sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dibayar saat perjanjian jual beli ini dan kwitansi terpisah sebagai tanda pembayaran yang sah oleh kedua belah pihak;
2. Tahap kedua sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 30 Oktober 2021 apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal pembayaran tersebut di atas Pihak Kedua (Tergugat) tidak melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) maka perjanjian ini batal menurut hukum dan uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) tidak akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat);
3. Tahap ketiga sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 30 November 2021 apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal pembayaran tersebut di atas Pihak Kedua (Tergugat) tidak melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) maka perjanjian ini batal menurut hukum dan uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) tidak akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat);
4. Tahap keempat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 30 Desember 2021 apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal pembayaran tersebut di atas Pihak Kedua

(Tergugat) tidak melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) maka perjanjian ini batal menurut hukum dan uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) tidak akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat);

5. Tahap kelima sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 30 Maret 2022 apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal pembayaran tersebut di atas Pihak Kedua (Tergugat) tidak melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) maka perjanjian ini batal menurut hukum dan uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) tidak akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat);

6. Tahap keenam sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 30 Juni 2022 apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal pembayaran tersebut di atas Pihak Kedua (Tergugat) tidak melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) maka perjanjian ini batal menurut hukum dan uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) tidak akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat);

7. Tahap ketujuh (pelunasan) sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dibayar tanggal 15 September 2022 apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dari tanggal pembayaran tersebut di atas Pihak Kedua (Tergugat) tidak melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama (Para

Penggugat) maka perjanjian ini batal menurut hukum dan uang yang telah diserahkan kepada Pihak Pertama (Para Penggugat) tidak akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Para Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat).

Perjanjian pengikatan jual beli antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua merupakan perjanjian bersyarat. Perjanjian bersyarat merupakan suatu perjanjian yang keberadaan, pelaksanaan, atau pembatalannya bergantung pada suatu peristiwa yang belum tentu terjadi di masa depan. Jenis perjanjian bersyarat ada 2 (dua) yaitu perikatan dengan syarat tangguh (perikatan berlaku setelah syarat terjadi) dan perikatan dengan syarat batal (perikatan yang batal jika syarat terjadi). Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perikatan dengan syarat batal.

Di dalam gugatannya, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim memutuskan perkara ini dengan amar putusan (*dictum*) sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak Para Penggugat dan Tergugat tertanggal 6 Oktober 2021 Nomor: Reg.01/FF/X/2021 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kedua pihak;
3. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi maka perjanjian jual beli tertanggal 6 Oktober 2021 Nomor: Reg.01/FF/X/2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal;

5. Menghukum Tergugat agar dengan segera mengosongkan/mengeluarkan barang-barangnya sesuai perjanjian jual beli tertanggal 6 Oktober 2021

Nomor: Reg.01/FF/X/2021, yaitu kursi tamu, meja makan dan meja rias di rumah Para Penggugat yang terletak di Perumahan The Green Mutiara Residence Blok H/10, Kelurahan Banda Buek, Kecamatan Lubuk Kilangan, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dan jika ingkar mohon bantuan aparat berwajib dan pihak terkait lainnya;

6. Menyatakan bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka sesuai perjanjian jual beli tertanggal 6 Oktober 2021 Nomor: Reg.01/FF/X/2021 Pasal 9 huruf d Para Penggugat telah menderita kerugian dengan total Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. Tergugat selama berada di rumah Para Penggugat juga tidak membayarkan air PDAM yang mana air PDAM tersebut digunakan oleh Tergugat, padahal sesuai perjanjian Tergugatlah yang wajib membayarkannya, sehingga pembayaran tersebut membengkak berikut denda dan Para Penggugat mengalami kerugian senilai Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah);

b. Tergugat selama tinggal di rumah Para Penggugat juga tidak membayarkan segala bentuk pungutan keamanan, kebersihan, dan lain-lain sesuai Pasal 9 huruf d perjanjian jual beli rumah tertanggal 6 Oktober 2021 Nomor: Reg.01/FF/X/2021, sehingga dengan hal tersebut Para Penggugat mengalami kerugian senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

7. Menyatakan bahwa oleh karena akibat dari tindakan Tergugat yang ingkar janji, yang belum juga mengosongkan objek perkara dan tindakan Tergugat atas rumah milik Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian kembali sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pada bulan Desember 2022 yang mana Tergugat telah wanprestasi telah memasuki rumah Para Penggugat dengan cara merusak krangkeng atau teralis besi milik Para Penggugat sehingga krangkeng atau teralis besi tersebut tidak dapat digunakan kembali dengan total kerugian Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- b. Tergugat selama lebih dari 1 (satu) tahun ini seharusnya mengosongkan rumah dan selama lebih 1 (satu) tahun Tergugat tidak mengeluarkan barang-barangnya di rumah Para Penggugat, atas dasar tersebut Para Penggugat tidak dapat menggunakannya dengan maksud memanfaatkan dengan menyewakan kepada pihak lain, apabila rumah tersebut dapat digunakan oleh Para Penggugat untuk dapat menyewakan kepada pihak lain selama 1 (satu) tahun, maka Penggugat dapat penghasilan Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) pertahun untuk menyewakan tersebut kepada pihak lain;

8. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat menyatakan banding, kasasi atau verzet (*Uit Voorbaar bij voorraad*) atas perkara ini;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos/biaya perkara yang terbit dalam perkara ini; dan atau

Apabila pengadilan berpendapat, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Adapun amar putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: Reg.01/FF/X/2021 tertanggal 6 Oktober 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat di hadapan Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada kedua belah pihak.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga Perjanjian Jual Beli Nomor: Reg.01/FF/X/2021 tertanggal 6 Oktober 2021, dinyatakan batal.
5. Menyatakan Para Penggugat telah mengalami kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat dalam Pasal 9 huruf d Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: Reg.01/FF/X/2021 tertanggal 6 Oktober 2021, dengan tidak membayarkan air PDAM di rumah objek perjanjian hingga pembayarannya membengkak berikut denda senilai

Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) dan biaya pungutan keamanan, kebersihan dan lain-lain senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat agar dengan segera mengosongkan/mengeluarkan barang-barangnya yaitu kursi tamu, meja makan dan meja rias di rumah Para Penggugat yang terletak di Perumahan The Green Mutiara Residence Blok H/10, Kelurahan Banda Buek, Kecamatan Lubuk Kilangan, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, sesuai perjanjian jual beli Nomor: Reg.01/FF/X/2021 tertanggal 6 Oktober 2021 dan jika ingkar mohon bantuan aparat berwajib dan pihak terkait lainnya.

7. Menghukum Tergugat untuk membayarkan kepada Para Penggugat atas biaya-biaya berupa biaya air PDAM di rumah objek perjanjian berikut denda senilai Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) dan biaya pungutan keamanan, kebersihan dan lain-lain senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) hingga kerugian total sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah).

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dengan dianggarkan sejumlah Rp.1.269.500,- (satu juta dua ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah).

10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Padang, tidak lepas dari bentuk perjanjian itu sendiri yang merupakan perjanjian dengan syarat batal. Pihak kedua telah melakukan

syarat pembatalan atas perjanjian tersebut. Ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*, yang berarti perjanjian mengikat para pihak layaknya undang-undang.

Uraian tersebut di atas menarik untuk dilakukan penelitian hukum. Dimana Majelis Hakim tidak mengabulkan petitum Para Penggugat atas kerugian yang disebabkan oleh Tergugat yang merusak krangkeng atau teralis besi Para Penggugat senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan selama lebih dari 1 (satu) tahun sejak tidak dibayarkan pembayarannya tahap keempat tidak mengosongkan rumahnya Para Penggugat, yang mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat menyewakan rumah tersebut selama 1 (satu) tahun sehingga Para Penggugat merasa memiliki kerugian senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) atas penyewaan rumah tersebut selama 1 (satu) tahun. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/Pn Pdg)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian tesis ini yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pdg?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap penjual dan pembeli atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian tesis yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pdg.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap penjual dan pembeli atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Ada 2 (dua) manfaat dari penelitian tesis ini, terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat teoritis, yakni penulis berharap agar penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya terkait dengan hukum agraria dan hukum perjanjian.
2. Manfaat praktis, yakni penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi aparat penegak hukum, khususnya Majelis Hakim. Selain itu, penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi referensi bagi masyarakat pada umumnya.

E. Keaslian Penelitian

Mengingat banyaknya penelitian sebelumnya yang menulis isu yang sama sebagai topik penulisan, yakni perjanjian pengikatan jual beli, demi etika penulisan maka dinyatakan disini bahwa penulisan dalam proposal tesis

ini terjaga orisinalitasnya dan memiliki perbedaan dengan kajian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Letak perbedaannya adalah sebagaimana dikemukakan oleh Terry Hutchinson bahwa orisinalitas suatu penelitian antara lain adalah “*using already known material but with a new interpretation*”, yakni menggunakan isu yang sama dengan pembahasan yang tidak sama.¹¹

Tiga perbandingan yang penulis ambil untuk menunjukkan bahwa penelitian penulis bukan merupakan plagiasi dan merupakan hasil karya penulis. Tiga perbandingan tersebut adalah:

1. Tesis Deliani Permata Sari dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas tahun 2021, dengan judul “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat)”.¹² Selain perbedaan judul penelitian, rumusan masalah yang diteliti juga terdapat perbedaan. Permasalahan yang diteliti oleh Deliani Permata Sari adalah:
 - a. Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah di bawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
 - b. Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar?

¹¹ Miando P. Prapat, dkk, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 2*, Media Sains Indonesia, Bandung, 2010, hlm. 2-3.

¹² Deliani Permata Sari, “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat)”, *Tesis*, Universitas Andalas, Padang, 2021.

- c. Apakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan?

Perbedaan lain yang terdapat antara penelitian penulis dengan penelitian Deliani Permata Sari yaitu teori yang digunakan sebagai analisis. Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dan teori penemuan hukum. Sedangkan, Deliani Permata Sari menggunakan teori perjanjian dan akibat hukum. Selain itu, metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode yuridis normatif, sementara itu Deliani Permata Sari menggunakan metode yuridis empiris. Kemudian, teknik pengumpulan data yang digunakan penulis hanya studi dokumen, yang mana Deliani Permata Sari menggunakan wawancara, observasi, dan studi dokumen.

2. Tesis Repi Seprizal dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas tahun 2021, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Telah Melakukan Pembayaran Lunas Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Dharmasraya”.¹³ Selain perbedaan judul penelitian, rumusan masalah yang diteliti juga terdapat perbedaan. Permasalahan yang diteliti oleh Repi Seprizal adalah:

- a. Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli lunas di Kabupaten Dharmasraya?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan pengikatan jual beli?

¹³ Repi Seprizal, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Telah Melakukan Pembayaran Lunas Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Dharmasraya”, *Tesis*, Universitas Andalas, Padang, 2021.

- c. Apa upaya hukum yang dilakukan oleh pembeli jika ahli waris tidak beritikad baik?

Perbedaan lain yang terdapat antara penelitian penulis dengan penelitian Repi Seprizal yaitu teori yang digunakan sebagai analisis.

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dan teori penemuan hukum. Sedangkan, Repi Seprizal menggunakan teori perlindungan hukum, teori perjanjian, dan teori kepastian hukum. Selain itu, teknik pengumpulan data yang digunakan penulis hanya studi dokumen, yang mana Repi Seprizal menggunakan studi dokumen dan wawancara.

3. Tesis Teguh Dehalsa dari Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas tahun 2021, dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dengan Pembayaran Uang Muka di Depan”.¹⁴ Selain perbedaan judul penelitian, rumusan masalah yang diteliti juga terdapat perbedaan. Permasalahan yang diteliti oleh Teguh Dehalsa adalah:

- 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?

Perbedaan lain yang terdapat antara penelitian penulis dengan penelitian Teguh Dehalsa yaitu teori yang digunakan sebagai analisis.

¹⁴ Teguh Dehalsa, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dengan Pembayaran Uang Muka di Depan”, *Tesis*, Universitas Andalas, Padang, 2021.

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dan teori penemuan hukum. Sedangkan, Teguh Dehalsa menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Selain itu, metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode yuridis normatif, sementara itu Teguh Dehalsa menggunakan metode yuridis empiris. Kemudian, teknik pengumpulan data yang digunakan penulis hanya studi dokumen, yang mana Teguh Dehalsa menggunakan studi dokumen dan wawancara mendalam.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Sebuah penelitian perlu adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti tentang suatu masalah hukum maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹⁵

Penulis menggunakan 2 (dua) teori hukum yaitu, teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum yang akan diuraikan sebagai berikut:

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.

a. Teori Perlindungan Hukum

Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, sebagaimana di Indonesia yang mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi “Indonesia adalah negara hukum”. Perlindungan hukum merupakan segala daya dan upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang, lembaga pemerintah, dan swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada.

Teori perlindungan hukum adalah teori yang kajiannya agak terpusat pada perlindungan hukum yang disediakan untuk masyarakat, yakni masyarakat yang berada dalam posisi lemah, baik secara aspek yuridis dan ekonomis. Perlindungan hukum merupakan istilah yang berasal dari bahasa Inggris disebut dengan *legal protection theory*, selain itu, dalam bahasa Belanda yaitu *theorie van the wettelijke besherming*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *theorie de rechtliche schutz*.¹⁶

Menurut Fitzgerald, seperti yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, teori perlindungan hukum ini berakar pada teori hukum alam, atau lebih tepatnya, aliran hukum alam. Aliran ini didirikan oleh Plato, Aristoteles (muridnya), dan Zeno (pendiri Stoikisme).

¹⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 259.

Menurut doktrin hukum alam, hukum berasal dari Tuhan, yang maha kuasa dan abadi; hukum dan moralitas saling bergantung, dan aturan batin dan lahiriah kehidupan manusia terwujud melalui keduanya.¹⁷

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum, yang menurutnya hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan masyarakat. Dalam interaksi kepentingan yang saling bersaing, perlindungan kepentingan tertentu hanya dapat dijamin dengan membatasi kepentingan lainnya. Tujuan hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia dan kepentingan manusia. Oleh karena itu, hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia mana yang harus diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum dapat dipahami dalam beberapa tahapan, ia muncul dari ketentuan hukum dan mencakup semua peraturan hukum yang diberlakukan oleh masyarakat. Peraturan-peraturan ini pada dasarnya mewakili kesepakatan masyarakat untuk mengatur perilaku di antara anggota masyarakat, serta antara individu dan negara, yang dianggap sebagai perwakilan kepentingan masyarakat.¹⁸

Perlindungan hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, terdapat hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 53.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 54.

hukum akan menjadi hak bagi warga negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara.

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.¹⁹

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki 2 (dua) sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) lainnya. Perlindungan hukum yang bersifat pencegahan (*prohibited*), yaitu membuat peraturan. Sedangkan perlindungan hukum yang bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan.

Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut:

1. Membuat peraturan yang bertujuan untuk:
 - a) Memberi hak dan kewajiban.
 - b) Menjamin hak-hak pra subjek hukum.

¹⁹ Dhoni Martien, *Politik Hukum Kenotariatan*, Mitra Ilmu, Makassar, 2023, hlm. 27.

2. Menegakkan peraturan melalui:

- a) Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.
- b) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
- c) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan martabat dan rasa hormat, serta pengakuan hak asasi manusia subjek hukum terhadap kesewenang-wenangan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, atau sebagai kumpulan peraturan/aturan/norma yang melindungi satu dari yang lain.

Perlindungan hukum bagi rakyat terhadap suatu tindakan pemerintah dapat bersifat preventif dan represif, yaitu sebagai berikut: Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan kewenangan. Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan negara kepadanya untuk

membuat suatu akta otentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dalam hal ini, dengan begitu banyaknya akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dan PPAT, tidak jarang Notaris dan PPAT tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak di hadapan Notaris dan PPAT.

Perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum bahwa negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Perlindungan hukum terhadap klien kepada Notaris dan PPAT yang membuat akta otentik dapat diwujudkan dalam suatu pengaturan yuridis (*Bescherming juridische voorzieningen*).²⁰

b. Teori Kepastian Hukum

Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dengan tegas mengatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Bahkan secara historis negara hukum adalah negara yang diidealkan oleh para pendiri bangsa sebagaimana dituangkan dalam penjelasan umum UUD 1945 sebelum perubahan tentang sistem pemerintahan negara

²⁰ Dhoni Martien, *Loc. Cit.*

yang menyatakan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum, tidak berdasarkan kekuasaan belaka.²¹ Konsekuensi yuridis dari pengaturan yang demikian adalah bahwa setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan atas hukum.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.²²

Sebagian besar orang mengalami rasa takut dan ketidakpastian dalam kehidupan sehari-hari mereka karena pengalaman masa lalu dan tantangan di masa depan. Bagi mereka yang berkuasa, kurangnya sistem hukum yang efektif merupakan hambatan signifikan bagi pengembangan dan implementasi kebijakan pembangunan yang direncanakan.

Alasan tidak efektifnya hukum memiliki sebab-sebab yuridis dan nonyuridis. Adanya ketidak-lengkapan sumber-sumber hukum,

²¹ Iza Rumesten RS, Febrian, Helmanida, Neisa Angrum Adisti, “Politik Hukum Pemilihan Kepala Daerah dengan Calon Tunggal”, *Jurnal Repertorium*, Vol. 10, No. 1, 2021, hlm. 101-102.

²² Keysha Nashwa Aulia, dkk, “Kepastian Hukum dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi”, *Jurnal Sains Student Research*, Volume 2, Nomor 1, 2024, hlm. 715.

acap mengalami kesulitan mencari dan menemukan aturan hukum mana yang seharusnya berlaku dalam suatu situasi konkrit. Selain itu, adanya kesulitan memastikan bagaimana semua aturan yang tersedia dan ditemukan yang ada seharusnya ditafsirkan dan dimaknai. Singkat kata, ada ketidakpastian tentang apa yang seharusnya menjadi hukum, tidak ada kepastian hukum dalam arti formil yuridis.

Sekalipun kepastian hukum demikian ternyata ada, maka kepastian hukum yang muncul kerap kali hanyalah berupa kepastian hukum yuridis atau teorikal belaka. Karena di dalam praktik, baik instansi pemerintahan maupun para pihak belum tentu betul tunduk dan taat terhadap hukum. Kadang bahkan dapat dikatakan bahwa penataan pada hukum jarang atau sama sekali tidak terjadi. Antara perundang-undangan dengan kenyataan kita temukan adanya jurang yang lebar. Dengan kata lain, hanya ada sedikit 'kepastian hukum yang nyata' (*real legal certainty*).²³

Kepastian hukum sejati mencakup bukan hanya konsep kepastian hukum, tetapi melampauinya. J.M. Otto mendefinisikannya sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.

²³ *Ibid.*, hlm. 122.

2. Instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁴

Semakin baik suatu negara hukum berfungsi maka semakin tinggi tingkat kepastian hukum nyata. Sebaliknya bila suatu negara tidak memiliki sistem hukum yang berfungsi secara otonom, maka kecil pula tingkat kepastian hukum.²⁵ Teori kepastian hukum digunakan sebagai bahan kajian untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum atas perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak.

2. Kerangka Konseptual

Untuk memfokuskan penelitian ini pada judul dan isi tesis penelitian, maka penulis memberikan definisi-definisi batasan sebagai berikut:

a. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah konsekuensi yang ditetapkan oleh hukum untuk suatu peristiwa hukum atau tindakan subjek hukum.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 122.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 123.

Akibat hukum mengandung maksud akibat hukum secara langsung, kuat atau eksplisit.

b. Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

c. Perikatan

Istilah hukum perikatan sendiri mencakup semua ketentuan yang tertuang dalam Buku Ke-III KUH Perdata. Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

d. Jual Beli

Jual beli adalah suatu persetujuan di mana suatu pihak mengikatkan diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga yang dimufakati mereka berdua. Jual beli juga dapat didefinisikan yaitu pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindahtangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.

e. Hak-Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara

bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.²⁶

f. Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan adalah suatu putusan oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang menjalankan kekuasaan kehakiman, yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan di persidangan serta bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu gugatan.²⁷

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu proses, prinsip, dan prosedur untuk memecahkan masalah, sedangkan penelitian adalah penyelidikan yang cermat, teliti, dan menyeluruh terhadap suatu fenomena untuk memperluas pengetahuan manusia. Dengan demikian, metode penelitian dapat didefinisikan sebagai proses, prinsip, dan prosedur untuk memecahkan masalah yang muncul ketika melakukan penelitian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif tersebut mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Selain itu, dengan melihat sinkronisasi suatu aturan dengan aturan lainnya secara hierarki.²⁸

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm. 83.

²⁷ Randani Wahyu Sururie, *Putusan Pengadilan*, Mimbar Pustaka, Bandung, 2023, hlm. 11.

²⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 105.

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Terdapat berbagai pendekatan dalam penelitian hukum. Pendekatan-pendekatan ini memungkinkan para peneliti untuk mengumpulkan informasi dan berbagai aspek dari pertanyaan yang ingin mereka jawab. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).²⁹

Jenis pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁰ Penggunaan pendekatan kasus karena penelitian ini mengkaji suatu kasus yang dijatuhkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pdg.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat *deskriptif analisis*. Bersifat *deskriptif*, karena penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai akta perjanjian kredit yang dibuat di hadapan Notaris yang

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm. 93.

³⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 165.

dibatalkan oleh putusan pengadilan serta aspek-aspek yang berkaitan dengan materi yang diteliti. Bersifat *analitis*, karena hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan berbagai aspek hukum mengenai akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan.

2. Teknik Dokumentasi Bahan Hukum

Teknik dokumentasi bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum yang digunakan yaitu sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Sumber hukum utama berupa undang-undang dan peraturan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Pdg.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan kejelasan terhadap bahan hukum hukum primer, yaitu

berbagai bahan kepustakaan mengenai hukum agraria dan hukum perjanjian.

c. Bahan hukum tersier

Materi hukum tersier adalah materi hukum yang berfungsi sebagai panduan bagi materi hukum primer dan sekunder, yaitu artikel dan laporan dari media massa, baik cetak maupun elektronik (surat kabar, jurnal hukum, majalah, dan lain-lain).

Bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data (instrument) menentukan kualitas data dan kualitas data menentukan kualitas penelitian. Oleh karena itu, alat pengumpulan data harus mendapatkan penggarapan yang cermat.³¹ Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen pada penelitian ini meliputi studi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setiap bahan hukum yang diperoleh dipilah dan disusun sesuai kategorinya masing-masing. Bahan hukum yang diperoleh, baik dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum

³¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 65-66.

tersier dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah menganalisis bahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini serta menggunakan teori perlindungan hukum dan teori tanggung jawab hukum. Sehingga permasalahan dalam penelitian ini dapat diuraikan penyelesaiannya dengan memberikan sebuah kesimpulan dan saran.

