

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada umumnya kehidupan didalam masyarakat modern kegiatan jual beli tanah dan bangunan serta utang piutang merupakan hal biasa dalam sebuah masyarakat modern. Di era masyarakat modern, transaksi jual-beli bukanlah fenomena baru, sebab aktivitas tersebut sudah ada sejak masa lalu. Umumnya, jual-beli terjadi melalui perjanjian yang dikenal sebagai perjanjian jual-beli. Menurut tradisi hukum, perjanjian jual-beli dianggap sebagai perjanjian yang nyata, yang berarti penyerahan barang yang telah disepakati adalah syarat yang harus dipenuhi untuk mengesahkan perjanjian tersebut. Yang mana artinya, jika suatu hal telah disepakati dalam perjanjian tetapi secara spesifik, objek perjanjian tersebut masih belum diberikan kepada pihak yang berkepentingan dalam praktiknya, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum terbentuk.¹ Dalam perkembangannya perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan berbagai cara pembayaran terutama yang melibatkan pihak ketiga, misalnya dengan melibatkan bank atau Lembaga pembiayaan non bank untuk melakukan pembayaran yaitu dengan memberikan pinjaman kepada pembeli untuk membayar harga barang tersebut secara tunai sedangkan pembeli membayar utangnya tersebut dengan cara mengangsur tentu saja dengan dikenakan bunga.²

Ketika melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, perjanjian atau perikatan merupakan hal yang tak terpisahkan. Para pihak sepakat untuk saling terikat di mana satu pihak akan menyerahkan properti kepada pihak lainnya, dan pihak yang lain akan melakukan pengeluaran dana sebagai bentuk pembayaran. sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya, Proses transaksi jual beli tanah sering kali melibatkan dua istilah yang umum didengar, yaitu PPJB (Perjanjian

¹ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, ,1998, hlm.29

² Ahmad Miru, dan Sakka Pati , *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta,2020, hlm .4

Pengikatan Jual Beli) dan AJB (Akta Jual Beli).³ Istilah-istilah ini, PPJB dan AJB, merupakan jenis perjanjian, tetapi memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. PPJB merupakan bentuk perjanjian yang mengikat sebelum transaksi jual beli sebenarnya dilakukan, sementara AJB adalah tahap pelaksanaan dari transaksi jual beli itu sendiri. Perbedaan utama antara keduanya terletak pada karakteristik otentikasi dan implementasinya.

PPJB berperan sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh pihak-pihak terlibat sebagai langkah awal sebelum transaksi jual beli dilakukan. Biasanya, PPJB disusun oleh pihak-pihak yang terlibat dan diberi legalisasi oleh notaris. Namun, karena sifatnya hanya sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB tidak memiliki pengikatan langsung terhadap tanah sebagai objek perjanjian, dan tidak menyebabkan peralihan kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. PPJB umumnya mengatur bagaimana penjual akan menjual tanah kepada pembeli. Namun, dalam beberapa situasi seperti tanah yang masih dijamin oleh bank atau persyaratan lain yang belum terpenuhi untuk penyerahan, pembuatan PPJB tidak diperlukan dalam proses jual beli tanah atau properti.

AJB, di sisi lain, adalah akta yang menandai pelaksanaan transaksi jual beli tanah. AJB memiliki sifat otentik dan dibuat oleh notaris. Dalam AJB, kepemilikan tanah secara resmi dialihkan dari penjual ke pembeli, dan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian jual beli.

Jadi, meskipun PPJB dan AJB merupakan perjanjian dalam transaksi jual beli tanah, perbedaan utama terletak pada sifat otentikasi dan pelaksanaannya, di mana PPJB merupakan perjanjian pendahuluan tanpa peralihan kepemilikan tanah, sementara AJB merupakan akta yang menyatakan pelaksanaan transaksi dengan peralihan kepemilikan tanah kepada pembeli.

Ada dua jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang umum dikenal, yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dibuat ketika pembeli telah membayar seluruh harga jual beli kepada penjual, namun pelaksanaan Akta Jual Beli belum dapat dilakukan karena beberapa hal, seperti pembayaran pajak jual beli yang

³ Ahmad Sodikin, *Politik Hukum Agraria*, Cet-Pertama, Jakarta, 2013, hlm.13

belum dilunasi atau proses pengurusan sertifikat tanah yang masih berlangsung. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas mencantumkan ketentuan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan beserta persyaratan yang harus dipenuhi. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, terdapat juga kewenangan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli. Dengan demikian, kehadiran penjual tidak diperlukan saat penandatanganan Akta Jual Beli. Biasanya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas digunakan dalam transaksi yang melibatkan objek jual beli di luar wilayah kerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terkait. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta Jual Beli dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di lokasi objek tersebut berada.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas dibuat ketika pembayaran harga jual beli belum sepenuhnya diterima oleh penjual. Dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, setidaknya harus mencantumkan jumlah uang muka yang telah dibayarkan saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, metode atau jadwal pembayaran, tanggal pelunasan, dan sanksi yang disepakati jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas harus diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli ketika pelunasan dilakukan. Dalam perjanjian ini, umumnya terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Namun, dalam praktiknya, terkadang salah satu atau kedua belah pihak tidak memenuhi kewajibannya, yang dapat menyebabkan timbulnya sengketa. Sengketa merujuk pada situasi di mana terjadi pertentangan atau konflik antara individu, kelompok, atau organisasi dalam masyarakat yang melibatkan objek permasalahan tertentu.⁴

Tidak seperti PPJB, AJB adalah sebuah akta otentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT) dan merupakan persyaratan dalam transaksi jual beli tanah. Dengan adanya AJB, kepemilikan tanah sebagai objek jual beli telah resmi dialihkan dari penjual kepada pembeli, dan kemudian tanah tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan. PPJB mengatur persyaratan khusus yang harus dipenuhi oleh para pihak agar AJB dapat dilakukan. Dengan demikian, PPJB

⁴ D.Y.Witanto, *Hukum Acara Mediasi*, cetakan kedua, Bandung: Alfabeta, 2012, hlm. 2

berperan sebagai perjanjian awal yang dibuat secara pribadi untuk memenuhi syarat pelaksanaan AJB yang bersifat otentik.

Menteri Dalam Negeri telah mengeluarkan Instruksi Mendagri No. 14/1982 yang melarang penggunaan surat kuasa mutlak sebagai sarana untuk melakukan pemindahan hak atas tanah. Hal ini dilakukan untuk menjaga ketertiban status penggunaan tanah. Sebagai konsekuensi dari larangan penggunaan surat kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah, selain pembuatan akta PPJB, juga diperlukan pembuatan akta Kuasa Menjual. Akta Kuasa Menjual digunakan sebagai landasan untuk melakukan transfer hak atas tanah yang seharusnya dimiliki oleh pemilik hak, namun kemudian dialihkan kepada penerima kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut. Pengaturan surat kuasa mutlak ini memang tidak konsisten dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Namun, sejak diberlakukan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diumumkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 telah dicabut dan tidak berlaku lagi. Pencabutan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 diatur dalam lampiran angka 80 dari peraturan tersebut. Meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih digunakan sebagai acuan karena larangan penggunaan surat kuasa mutlak yang terdapat dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang masih berlaku saat ini, sama dengan larangan penggunaan surat kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982. Larangan tersebut terkait dengan surat kuasa mutlak yang pada intinya mencakup tindakan hukum untuk mengalihkan hak kepemilikan.

Beberapa putusan Mahkamah Agung menunjukkan kecenderungan yang sama, yaitu pembatalan surat kuasa mutlak. Sebagai contoh, dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 3 Juli 1985, Perjanjian palsu dinyatakan tidak sah karena adanya Akta Kuasa Menjual yang mengubah karakter transaksi dari bentuk utang piutang menjadi transaksi jual beli. “Meskipun perjanjian yang terdapat dalam Akta Notaris, di mana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain untuk menjual rumah yang sedang dalam sengketa kepada pihak ketiga atau kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun perlu diperhatikan riwayat terjadinya surat kuasa tersebut.

Awalnya, surat kuasa tersebut berawal dari pengakuan utang yang kemudian rumah yang sedang dalam sengketa dijadikan jaminan. Karena utang tidak dapat dilunasi tepat waktu, surat kuasa tersebut diubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut. Oleh karena itu, perjanjian semacam itu sebenarnya merupakan perjanjian palsu yang menggantikan perjanjian asli yang sebenarnya adalah utang piutang.”.

Namun dalam Yurisprudensi MA No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990 yaitu merupakan perbuatan yang sah menurut hukum, bahwa seorang pemilik tanah yang mengalihkan haknya/kekuasaan atas tanah yang dimiliki itu kepada pihak lain melalui cara pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” dimana pihak penerima kuasa menjadi berhak dan berkuasa penuh atas tanah tersebut, seperti halnya seorang pemilik dan ia dapat menuntut pihak ketiga yang dinilai mengganggu haknya itu.⁵

Salah satu masalah yang sering muncul dalam pembuatan akta autentik adalah persyaratan kehadiran para pihak yang terlibat dalam pembuatan hukum atau wakil mereka, serta adanya minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk menyaksikan perbuatan tersebut,⁶ Oleh karena itu, jika syarat tersebut dilanggar dengan cara menandatangani akta tanpa kehadiran di hadapan notaris atau PPAT, maka sebenarnya akta tersebut menjadi tidak sah menurut hukum. Hal ini terjadi karena isi akta tidak sesuai dengan realitas atau fakta yang sebenarnya. Akibatnya, akta tersebut dianggap tidak sah secara hukum.

Setelah uang menjadi alat tukar yang umum digunakan, praktik peminjaman dan pemberian pinjaman uang mulai dikenal dan disebut sebagai utang piutang. Di sektor perbankan, istilah "kredit" digunakan untuk pemberi pinjaman atau kreditur, yang memberikan pinjaman melalui perorangan atau lembaga keuangan, seringkali dengan jaminan yang digunakan. Proses ini dimulai dengan adanya persetujuan yang menjadikan pinjaman sebagai utang. Utang piutang bukanlah fenomena baru, karena setiap hari orang menghadapi situasi terkait ini. Utang piutang merupakan kesepakatan antara dua pihak yang melibatkan pemberian utang dan kewajiban pembayaran, dengan uang sebagai objek perjanjiannya. Salah satu pihak berperan

⁵ Hulman Panjaitan. *Kumpulan kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1953-2008 berdasarkan penggolongannya*. Kencana. 2016. hlm19

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-undang dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 1993, hlm.507.

sebagai pihak yang memberikan pinjaman atau kreditur, sementara pihak lainnya merupakan penerima pinjaman uang, yang disebut sebagai berutang atau debitur.

Perjanjian pinjam meminjam atau utang-piutang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Dalam konteks pinjaman uang, yang diatur dalam perjanjian pinjam meminjam atau utang-piutang antara kreditur dan debitur, tidak terlepas dari risiko. Risiko tersebut dapat timbul baik akibat kelalaian yang disengaja maupun kelalaian atau kesalahan yang tidak disengaja. Perjanjian merupakan aspek yang signifikan dalam menciptakan kewajiban hukum. Hubungan antara dua orang atau lebih dalam perjanjian adalah hubungan hukum, yang berarti hak yang dimiliki oleh pihak yang berpiutang dijamin oleh hukum atau undang-undang,⁷ Pada dasarnya, tujuan dari terjadinya perikatan ini adalah untuk menciptakan hubungan hukum antara para pihak, dengan harapan bahwa akan ada konsekuensi hukum di masa depan dari perjanjian ini, sehingga tercipta kepastian hukum. Biasanya, manusia meminjam uang untuk memenuhi keperluan atau kebutuhan tertentu. Pihak yang berpiutang menuntut pihak yang berutang agar memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat di antara mereka. Karena dasar tuntutan tersebut adalah adanya perjanjian yang sudah ada, maka sebenarnya pihak yang berpiutang tidak perlu melakukan somasi terlebih dahulu untuk menuntut pemenuhan kewajiban tersebut.⁸

Banyak kasus hukum yang sering muncul dalam masyarakat terkait dengan perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang kemudian diselesaikan melalui pembuatan akta PPJB, akta Kuasa Menjual, AJB, dan balik nama (BN) sertifikat, yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan dari pihak yang berutang kepada pihak yang berpiutang. Contohnya, ketika utang tidak dapat dilunasi, pihak yang berpiutang meminta jaminan berupa sertifikat tanah, yang kemudian dialihkan kepemilikannya melalui proses yang telah disebutkan di atas, dan meminta pihak yang berutang untuk segera mengosongkan aset tersebut berdasarkan perjanjian pengosongan. Namun, dalam konteks permasalahan ini, perjanjian utama yang terlibat sebenarnya adalah pinjam meminjam atau utang piutang, dan hak atas tanah

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermesa, Jakarta, 2005, hlm.3.

⁸ J.Satrio, *Hukum Perikatan-perikatan pada Umumnya*, PT.Alumni, Bandung 1999, hlm.133.

yang dijadikan jaminan idealnya, penyelesaian permasalahan tersebut sebaiknya diatur melalui penggunaan akta hak tanggungan (HT) sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Pasal 1754 KUHPerdota menyatakan bahwa pinjam meminjam (utang piutang) merupakan suatu perjanjian di mana satu pihak memberikan sejumlah barang kepada pihak lain yang akan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak kedua akan mengembalikan jumlah yang sama dari barang yang sama. Di lain pihak, jual beli memiliki makna dan tujuan yang berbeda dengan pinjam meminjam seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1754 KUHPerdota di atas. Pasal 1457 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak berjanji untuk memberikan suatu barang, dan pihak lainnya membayar harga yang diminta untuk barang tersebut.

Penggunaan PPJB sebagai perjanjian aksesori terhadap perjanjian pokoknya tidak dilarang secara eksplisit karena perjanjian-perjanjian memiliki sifat terbuka dan diizinkan, asalkan perbuatan tersebut tidak melanggar kepatutan sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdota memuat ketentuan bahwa suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat tidak hanya untuk hal-hal yang secara tegas disebutkan di dalamnya, tetapi juga untuk segala hal yang sesuai dengan sifat perjanjian tersebut, yang ditentukan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dalam konteks perjanjian utang-piutang, seharusnya dibuat perjanjian pengakuan utang sebagai perjanjian tambahan yang terkait dengan perjanjian utang-piutang tersebut. Tindakan hukum yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu mengubah perjanjian utang-piutang menjadi PPJB atas tanah dan bangunan sebagai akibat dari wanprestasi pihak yang berutang, merupakan tindakan yang tidak tepat dan melanggar asas kepatutan. Hal ini dikarenakan perjanjian utang-piutang dan PPJB adalah dua perjanjian yang berbeda dan memiliki keberadaan masing-masing sebagai perjanjian yang ditentukan atau disebutkan secara jelas sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdota.

Untuk itu, penelitian **“Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dan Kuasa Menjual Di Notaris Yang Dijadikan Dasar Untuk**

Perjanjian Pinjam Meminjam Bagi Para Pihak” menarik dan aktual untuk dikaji penulis.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan di atas, dapat ditarik rumusan pokok permasalahan utama sebagai berikut:

- 1) Apakah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Kuasa Menjual yang dasarnya perjanjian utang piutang oleh para pihak sah secara hukum?
- 2) Bagaimana akibat atau implikasi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual yang digunakan sebagai jaminan untuk terjadinya ikatan utang piutang antara para pihak?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini ruang lingkup penelitian dibatasi oleh penulis sebagai berikut:

- 1) Keabsahan dan kepastian hukum Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual yang dikalangan masyarakat luas dipakai sebagai dasar perjanjian Utang Piutang dengan jaminan Aset atau Sertifikat Hak Milik (SHM)
- 2) Akibat-akibat hukum dari suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang bagi para pihak.

D. Maksud dan Tujuan Penelitian

1. Maksud penelitian

Maksud penulis dalam penelitian ini memiliki tujuan untuk memperluas pengetahuan dalam bidang hukum terkait kepastian hukum dalam perjanjian, khususnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa untuk Menjual yang digunakan sebagai dasar perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang yang umum terjadi dalam masyarakat.

2. Tujuan penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis bertujuan untuk mendapatkan jawaban dari “rumusan masalah” yang sudah dijelaskan dengan cukup jelas di atas dan adapun yang menjadi maksud dan tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah perjanjian jual-beli rumah berdasarkan pada Perjanjian Perikatan Jual-Beli dan Kuasa Menjual berdasarkan pada perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok merupakan perjanjian yang sah atau penyelundupan hukum.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis dan akibat-akibat hukum dari suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang bagi para pihak

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Dalam skripsi ini, Penulis memakai 2 (dua) teori yang relevan dengan judul skripsi yaitu:

- a. Teori kepastian hukum, Kepastian merujuk pada keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan tertentu. Hukum harus memiliki kepastian yang jelas dan diterapkan secara adil. Kepastian ini berfungsi sebagai panduan untuk perilaku, sedangkan keadilan memastikan bahwa panduan tersebut mendukung tatanan yang dianggap wajar. Hukum hanya dapat menjalankan fungsinya dengan baik jika bersifat adil dan ditegakkan dengan tegas. Pertanyaan mengenai kepastian hukum hanya dapat dijawab melalui pendekatan normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diumumkan dengan jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keraguan atau tafsiran yang bermacam-macam. Jelas dalam hal ini berarti bahwa peraturan tersebut merupakan bagian yang koheren dari sistem norma lainnya, sehingga tidak bertentangan

atau menyebabkan konflik norma. Kepastian hukum mengacu pada penerapan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen, yang tidak dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor subjektif. Kepastian dan keadilan bukan hanya tuntutan moral, tetapi juga merupakan ciri faktual dari hukum itu sendiri. Hukum yang tidak pasti dan tidak adil bukanlah sekadar hukum yang buruk.⁹

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua makna. Pertama, keberadaan aturan yang bersifat umum memungkinkan individu mengetahui tindakan apa yang diizinkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum juga berarti memberikan perlindungan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Dengan adanya aturan yang bersifat umum, individu dapat mengetahui batasan-batasan dan kewajiban yang dapat diberlakukan oleh negara terhadap mereka.¹⁰

b) Teori Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), konsep perlindungan berasal dari kata "lindung" yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Perlindungan juga berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan mengacu pada tindakan untuk melindungi sesuatu dari potensi bahaya, baik itu kepentingan, benda, atau barang. Perlindungan juga dapat merujuk pada upaya seseorang dalam memberikan perlindungan kepada mereka yang lebih lemah. Dalam konteks hukum, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai tindakan perlindungan yang dilakukan dengan menggunakan peraturan dan sarana hukum. Menurut Satjito Rahardjo Perlindungan hukum merupakan usaha untuk mengatur dan

⁹ Cst Kansil,Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

¹⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999, hlm. 23.

mengkoordinasikan berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat, dengan tujuan mencegah terjadinya konflik antar-kepentingan serta memastikan bahwa semua individu dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹¹ Pengorganisasian dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.¹² Teori perlindungan hukum dari Satjipto Raharjo ini terinspirasi oleh pendapat Fitzgerald tentang Tujuan hukum adalah untuk menyatukan dan menyelaraskan berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat dengan mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan-kepentingan tersebut.¹³ Menurut Fitzgerald teori perlindungan hukum muncul dari aliran hukum alam. Aliran ini pertama kali dikembangkan oleh Plato, Aristoteles (seorang murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoik). Menurut aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang memiliki sifat universal dan abadi, serta tidak boleh dipisahkan antara hukum dan moral. Para penganut aliran ini percaya bahwa hukum dan moral mencerminkan aturan dan prinsip internal dan eksternal kehidupan manusia, yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁴ Dalam konteks tersebut, perlindungan hukum dapat dianggap sebagai manifestasi fungsi hukum yang melibatkan konsep bahwa hukum berperan dalam menyediakan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Oleh karena itu, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya yang bertujuan untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang bertentangan dengan aturan hukum. Tujuannya adalah untuk menciptakan ketertiban dan

¹¹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum, Bandung*: PT. Citra AdityaBakti, 2000, hal. 53-69

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*

¹⁴ *Ibid*

ketentraman sehingga memungkinkan setiap individu untuk menikmati hak-hak dan martabatnya sebagai manusia.¹⁵

Namun, dalam konteks hukum, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai semua upaya yang disengaja yang dilakukan oleh individu maupun lembaga pemerintah atau swasta dengan tujuan untuk menjaga, mengamankan, dan memenuhi kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

2. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual adalah suatu penjelasan yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti,¹⁶ Tujuan dari penulis dalam kerangka konseptual ini adalah untuk memberikan '*definisi operasional*' yang dipakai dalam penulisan skripsi ini guna memberikan pengertian atau penjelasan serta agar menghindarkan perbedaan interpretasi terkait beberapa istilah yang ada. Adapun istilah-istilah yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. **Keabsahan** adalah istilah yang merupakan terjemahan dari kata dalam bahasa hukum Belanda, yaitu "*rechtmatig*", yang secara harfiah berarti "berdasarkan atas hukum". Dalam bahasa Inggris, istilah yang setara dengan keabsahan adalah "*legality*", yang berarti sesuai dengan hukum atau *lawfulness*. prinsip keabsahan/legalitas ini sangat erat kaitannya dengan tujuan untuk melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah¹⁷

¹⁵ Setiono, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ke-3, (Jakarta: UI Press, 2015), hlm. 132.

¹⁷ Sofyan Hadi & Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017, hlm.3-4.

- b. **Perjanjian** adalah suatu peristiwa atau kejadian di mana seseorang berkomitmen kepada orang lain atau di mana dua orang saling berkomitmen untuk melaksanakan suatu hal¹⁸.
- c. **Jual-beli** merupakan suatu bentuk perjanjian di mana pihak-pihak yang terlibat sepakat untuk melakukan pertukaran suatu benda atau barang, di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan kebendaan tersebut dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.¹⁹
- d. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** merupakan suatu perjanjian yang memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memiliki fleksibilitas dalam bentuknya. Oleh karena itu, PPJB dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum pelaksanaan perjanjian utama atau pokok.²⁰
- e. **Akta Jual Beli (AJB)** merupakan suatu akta resmi yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berfungsi sebagai perbuatan hukum untuk pemindahan hak atas tanah dalam konteks jual beli. Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pemindahan hak atas tanah hanya dapat terdaftar jika didukung oleh akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, dalam hal jual beli tanah, akta tersebut adalah akta PPAT.
- f. **Surat kuasa menjual** merupakan sebuah surat yang memberikan wewenang kepada pihak lain sebagai penerima kuasa, yang bertindak atas nama pemilik barang, untuk melakukan penjualan atas barang tertentu yang dimiliki oleh pemilik tersebut. Dalam surat kuasa ini juga termasuk pemberian wewenang kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penjualan barang tersebut, dengan penerima kuasa bertindak atas

¹⁸ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 2

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XII, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 12.

²⁰ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

nama dan atas kepentingan pemilik barang sebagai pemilik yang sah atas barang tersebut.²¹

- g. ***Pinjam meminjam atau utang piutang*** adalah suatu transaksi di mana sesuatu diberikan kepada seseorang dengan kesepakatan bahwa pihak yang menerima pinjaman akan mengembalikannya dalam bentuk sejumlah uang. Menurut Undang-Undang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUKPKPU) Nomor 37 Tahun 2004, utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam bentuk jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan muncul di masa depan atau bersifat kontingen. Kewajiban ini muncul sebagai hasil dari perjanjian atau undang-undang yang harus dipenuhi oleh pihak yang berutang. Jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi, pihak yang memberikan pinjaman memiliki hak untuk memperoleh pembayaran tersebut dari aset kekayaan pihak yang berutang.
- h. ***Notaris*** merupakan seorang pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik dan melaksanakan kewenangan lain sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 2004).
- i. ***Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*** adalah seorang pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta-akta otentik terkait perbuatan hukum yang berhubungan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sesuai dengan definisi yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

²¹ Alfis Setyawan, *tinjauan yuridis penggunaan surat kuasa jual terhadap penjualan objek hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet*, Jurnal Selat, Volume. 4 Nomor. 1, Oktober 2016. Hlm.54

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian ini dilakukan dengan meneliti berbagai sumber kepustakaan yang relevan dengan topik penelitian, termasuk asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, dan peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi teoritis ilmiah. Penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas. Data yang diperoleh dari sumber-sumber tersebut kemudian dianalisis secara deskriptif, yang berarti penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta yang ada dan melakukan analisis data secara sistematis. Serta kemudian kesimpulan diambil menggunakan metode deduktif.

Istilah penelitian hukum normatif berasal dari bahasa Inggris yaitu *normative legal research* dalam bahasa Belanda disebut dengan *normatieve juridisch onderzoek*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan *normative juristische recherche*.²² Menurut Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, penelitian hukum normatif atau dikenal juga sebagai penelitian hukum kepustakaan adalah jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkaji bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber informasi utama..²³

Fokus dari pengertian ini terletak pada jenis bahan yang digunakan dalam penelitian. Dalam penelitian hukum normatif, bahan yang diteliti adalah bahan pustaka atau data sekunder.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) sebagai metode penelitian hukum. Pendekatan ini melibatkan

²² H. Salim H.S, Erlies septiana Nurbani, *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan desertasi*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.5

²³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme penelitian hukum normatif dan hukum empiris*, Pustaka pelajar, Yogyakarta, hlm.34

analisis terhadap semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang sedang dikaji. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pokok masalah yang terkait dengan validitas dan kepastian hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Utang-Piutang, dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai acuan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*).

3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data sekunder tersebut terdiri dari tiga jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier seperti yang dijelaskan berikut ini:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki sifat mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki relevansi dengan permasalahan yang sedang dibahas. Terdiri dari :
 - 1) PP Nomor 12 Tahun 2021 adalah peraturan pemerintah yang mengubah isi dari PP Nomor 14 Tahun 2016 yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman..
 - 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 peraturan yang mengatur tentang sistem perjanjian pendahuluan dalam jual beli rumah.
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah peraturan yang mengatur perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 undang-undang yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - 5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 adalah undang-undang yang mengatur tentang Kekuasaan Kehakiman.
 - 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 peraturan yang mengatur tentang pencabutan peraturan perundang-undangan terkait dengan pertanahan..
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berfungsi untuk menjelaskan atau menginterpretasikan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa buku literatur, karya tulis ilmiah, atau hasil penelitian dari para sarjana yang membahas mengenai peraturan perundang-undangan. yaitu:
- 1) Buku-buku tentang hukum perjanjian
 - 2) Buku-buku tentang Penelitian Hukum
 - 3) Handout-handout mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum
 - 4) KUH Perdata, Subekti
- c. Bahan hukum tersier adalah jenis bahan hukum yang berfungsi sebagai pelengkap atau tambahan dari bahan hukum primer dan sekunder. Salah satu contoh bahan hukum tersier adalah kamus hukum, yang berisi definisi dan penjelasan istilah-istilah hukum yang digunakan dalam konteks hukum. Kamus hukum membantu dalam pemahaman dan interpretasi istilah-istilah hukum yang mungkin tidak familiar bagi pembaca atau peneliti.²⁴

²⁴ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan III, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal.16

4. Tehnik Pengumpulan data

pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini dengan cara studi Pustaka, yaitu merupakan teknik pengumpulan data dan informasi melalui pembacaan literatur atau sumber-sumber tertulis seperti buku-buku, penelitian terdahulu, makalah, jurnal, artikel, hasil laporan dan majalah yang berkaitan dengan penelitian. Dengan teknik ini peneliti dapat mengumpulkan berbagai referensi teori tentang kajian dan teori-teori lainnya yang berhubungan dengan permasalahan dan penelitian ini. Menurut Koentjaraningrat (1983, hlm. 420) teknik kepastakaan merupakan cara pengumpulan data bermacam-macam material yang terdapat di ruang kepastakaan, seperti koran, buku-buku, majalah, naskah, dokumen dan sebagainya yang relevan dengan penelitian.

5. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dan diambil kesimpulan terkait penelitian yang dilakukan, dan kemudian menganalisis data ini yaitu dengan cara menentukan klasifikasi, adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.²⁵

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika suatu penulisan skripsi meliputi uraian atau penjelasan mengenai susunan skripsi itu sendiri secara teratur dan rinci dengan tujuan untuk memberikan gambaran secara menyeluruh atau umum dan jelas tentang isi atau maksud dari skripsi yang ada. Secara singkat sistematika skripsi ini terbagi atas 5 (lima) bab, yaitu;

Bab I : Pendahuluan

²⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm.183

memuat latar belakang permasalahan, Perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, kerangka teori dan kerangka konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Memuat kajian teori dan kajian Pustaka yang di pergunakan dan berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian.

Bab III : Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dibalik Perjanjian Pinjam Meminjam

Bab IV : Akibat Perjanjian Utang Piutang dengan cara pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual bagi para pihak

Bab V : Penutup berupa Kesimpulan dan saran.

