

**TANGGUNG JAWAB PIHAK PENJUAL TERHADAP OBJEK JUAL
BELI YANG DIJUAL KEMBALI TANPA KESEPAKATAN PIHAK
PEMBELI YANG TELAH DIBUAT DALAM AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**



**Diajukan Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

MEUTIA MAGRIDEA SUNIA

02011382025380

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2024

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS PALEMBANG**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : MEUTIA MAGRIDEA SUNIA
NIM : 02011382025380
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

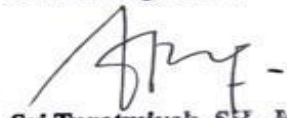
**TANGGUNG JAWAB PIHAK PENJUAL TERHADAP OBJEK JUAL
BELI YANG DI JUAL KEMBALI TANPA KESEPAKATAN PIHAK
PEMBELI YANG TELAH DI BUAT DALAM AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Telah Diuji dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Tanggal 17 Januari 2024
Serta Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992632601



Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.
NIP. 199203172019031908



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama mahasiswa : Meutia Magridea Sunia
Nomor induk mahasiswa : 02011382025380
Tempat/tanggal lahir : Palembang/ 01 Juni 2002
Fakultas : Hukum
Studi Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 11 Januari 2024

Penulis ,



Meutia Magridea Sunia

NIM: 02011382025380

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Ketika kita sudah berani berdoa meminta yang terbaik, maka bersiaplah untuk kehilangan sesuatu yang menurutmu itu baik.”

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- 1. Ayah dan mama yang tercinta.**
- 2. Adik-adikku yang tersayang.**
- 3. Sahabat-sahabatku.**
- 4. Almamaterku.**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala Rahmat, nikmat, dan karunia serta perlindungannya yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik dan sebagaimana mestinya. Adapun judul skripsi ini adalah “ **TANGGUNG JAWAB PIHAK PENJUAL TERHADAP OBJEK JUAL BELI YANG DI JUAL KEMBALI TANPA KESEPAKATAN PIHAK PEMBELI YANG TELAH DI BUAT DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.**”

Terkait perjanjian jual beli yang dibuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh notaris. Di dalam skripsi ini menjelaskan tentang bagaimana perlindungan terhadap pihak pembeli terhadap penjual yang wanprestasi, serta bagaimana tanggung jawab hukum pihak penjual yang melakukan wanprestasi terhadap pihak pembeli. Akhir kata, semoga Allah SWT memberikan perlindungan dan balasan Rahmat dan karunia atas amal baik yang telah diberikan semoga apa yang tersusun dalam skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Ilmu Hukum Perdata.

Palembang, 11 Januari 2024

Penulis,



Meutia Magridea Sunia

NIM 02011382025380

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat atas Rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dari lubuk hati kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriadi, S.H, MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr.Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universtitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Firman Muntaqo, SH., M.H. selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah berkenan membantu untuk sampai ketahap akhir ini;
7. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Ibu Sri Turatmiyah, SH., M.Hum. Selaku Pembimbing Utama yang selalu sabar, Perhatian, dan Selalu Memberikan Kritik Dan Saran. Selama Penulis Menjadi Mahasiswa Universitas Sriwijaya;

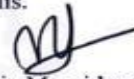
9. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan, S.H.,M.H. Selaku Pembimbing Pembantu yang Selalu Sabar, Perhatian, dan Selalu Memberikan Kritik Dan Saran Kepada Penulis Selama Menjadi Mahasiswa Universitas Sriwijaya;
10. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya telah Memberikan Ilmu Dan Pengetahuan yang Bermanfaat Kepada Penulis Selama Menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Semua Staff Pegawai Dari Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Terima Kasih Karena Telah Memberikan Perhatian Serta Bantuannya Kepada Penulis Selama Menjalankan Perkuliahan;
12. Kepada kedua Orangtua yang sangat saya cintai dan sayangi, yaitu Ayah (Sumarlin, S.H.,M.Kn.) dan Mama (Nursehani, S.Pd). Terimakasih atas dukungannya baik secara kasih sayang maupun pengorbanan Ayah dan Mama yang telah diberikan selama ini. Terimakasih atas doa-doanya yang tanpa henti untuk Tia. Terimakasih sudah memberikan yang terbaik, kasih sayang dan pengorbanan yang begitu besar tidak akan bisa Tia balas, tapi Insyaallah Tia akan berusaha semaksimal mungkin untuk melakukan dan memberikan yang terbaik untuk membuat Mama dan Ayah bangga dan Bahagia;
13. Kepada adik-adik ku (Daffa dan Danis) yang memberikan dukungan dan semangat untuk ayuk makasih;
14. Kepada sahabat kuliah yang telah saya anggap seperti keluarga yaitu Febby Melati, Alifia Humairah, Nabila Alghania, Detasya, Fauzia, Gloria, dan

Alya. Terima kasih atas dukungan dan perhatiannya semoga kita sukses terus ya;

15. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2020;

Palembang, 11 Januari 2024

Penulis.



Meutia Magridea Sunia

NIM: 02011382025380

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Ruang Lingkup Penelitian	12
F. Kerangka Teori	12
G. Sistematika Penulisan.....	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan umum tentang perjanjian.....	27
1. Perjanjian.....	27
2. Syarat Sah Perjanjian.....	28
3. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian.....	32
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	37
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	42
1. Pengertian Jual Beli.....	42
2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	43
3. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli.....	44
4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli.....	47
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	52
1. Pengertian PPJB.....	52
2. Dasar Hukum PPJB.....	54
3. Syarat-Syarat PPJB.....	56
4. Kekuatan Hukum PPJB.....	57
BAB III PEMBAHASAN.....	60
1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Jika Objek Jual Beli Dijual Kembali Tanpa Kesepakatan Pihak Pembeli Yang Telah Diikat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Notaris.....	60

2. Tanggung Jawab Hukum Pihak Penjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Di Jual Kembali Tanpa Kesepakatan Pihak Pembeli Yang Telah Dibuat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Notaris.....	81
BAB IV PENUTUP.....	93
H. Kesimpulan.....	93
I. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "TANGGUNG JAWAB PIHAK PENJUAL TERHADAP OBJEK JUAL BELI YANG DI JUAL KEMBALI TANPA KESEPAKATAN PIHAK PEMBELI YANG TELAH DI BUAT DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI". Adanya perjanjian jual beli yang pihak penjual menjual kembali objek jual beli tanpa kesepakatan dengan pihak pembeli yang perjanjian tersebut dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli sehingga menyebabkan pihak pembeli merasa dirugikan karena pihak pembeli sudah mengangsur objek jual beli tersebut dengan penjual. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli jika objek jual beli dijual Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah diikat dalam akta PPJB oleh Notaris dan bagaimana tanggung jawab pihak penjual terhadap objek jual beli yang di jual kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris. Jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif. Dengan metode penelitian menggunakan analisis Preskriptif dan kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah pihak penjual bertanggung jawab atas tindakan wanprestasinya terhadap pihak pembeli karena telah menjual kembali objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli dengan adanya tindakan wanprestasi maka pihak pembeli meminta tanggung jawab pihak penjual untuk mengganti rugi. Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa bagi para pihak untuk bisa lebih memahami dalam melaksanakan isi dari perjanjian jual beli tersebut agar tidak mengalami kerugian yang disebabkan oleh pihak yang kurang bertanggung jawab dan Notaris/PPAT disarankan untuk lebih seksama dalam melayani klien.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi.

Pembimbing Utama,



Sri Turatmiyah, SH., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

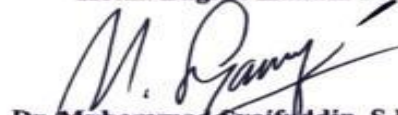
Pembimbing Pembantu,



Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.
NIP. 199203272019031008

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya, manusia juga merupakan subjek hukum yang bebas dalam membuat perjanjian yang mana dari perjanjian tersebut dapat menerbitkan suatu perikatan. Berdasarkan tercantum dalam Buku III Titel Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang “ Perikatan-perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian.” Berdasarkan dalam Pasal 1233 KUHPerdata bahwa “ Setiap perikatan dilahirkan karena kontrak atau Undang-Undang.” Istilah kontrak atau perjanjian seringkali mengalami pemahaman yang rancu dalam praktik bisnis namun secara dogmatik, KUHPerdata sebagai produk hukum menggunakan istilah “*Overeenkomst*” dan “*Contract*” untuk pengertian yang sama berdasarkan dalam Buku III Titel Kedua KUHPerdata tersebut.¹ Maka secara sistematis dan teleologis dari pasal-pasal yang relevan dalam Buku III KUHPerdata dapat dipahami bahwa perjanjian atau perikatan adalah suatu hubungan hukum sebagai akibat dari adanya perbuatan hukum yang melekatkan hak pada satu pihak dan melekatkan kewajiban pada pihak lainnya yang terjadi antara 2 (dua) subjek hukum atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan yang di dalamnya satu pihak mempunyai hak untuk menerima prestasi dan pihak lainnya mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi, dalam wujud memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.²

¹ Muhammad Syaifuddin. (2012). *Hukum Kontrak*. Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.15.

² *Ibid*, hlm.17.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1313 menyatakan bahwa perjanjian merupakan “ Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”³

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak yang terdiri dari pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdata, mulai Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata.⁴ Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli diartikan sebagai “ Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli merupakan suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dalam perolehan hak milik tersebut.⁵ Dalam kegiatan jual beli tentu terdapat suatu objek yang di perjanjikan, objek jual beli itu sendiri dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, dikarenakan Sesuai dengan asas konsesual dalam hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat yang mana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata

³ *Ibid*, hlm.20.

⁴ Subekti R. (2006). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, hlm.79.

⁵ *Ibid.*, hlm 12.

sepakat merupakan salah satu syarat sahnya Perjanjian. Maka pada saat itulah jual beli sudah terjadi dan mengikat. Dan karenanya sejak saat itulah timbul hak dan kewajiban bagi mereka.⁶

Hak dan kewajiban merupakan dua komponen yang tidak bisa dipisahkan. Jika kita ingin mendapatkan hak, maka harus menunaikan kewajiban. Menurut Prof. Notonegoro Hak adalah sebuah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu hal yang memang semestinya diterima atau dilakukan. kewajiban adalah sebuah beban memberikan suatu hal yang sudah semestinya diberikan oleh pihak tertentu.⁷ Sehingga tidak bisa diberikan oleh pihak lain dan sifatnya bisa dituntut secara paksa jika tidak dipenuhi. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau menyimpang dari perjanjian atau kesepakatan jual beli yang diadakannya maka, secara yuridis ia dipandang telah lalai ataupun ingkar janji (wanprestasi) maka ia dapat dituntut dan dikenakan sanksi membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur yang terdiri dari tiga unsur yaitu: biaya, rugi, bunga.⁸

Berdasarkan dalam Pasal 1338 KUHPdata bahwa “ Perjanjian itu mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya,” jadi, dapat ditafsirkan bahwa bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi Perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, maka ia sebenarnya melanggar Undang – Undang bagi mereka yang telah membuatnya. Apabila melanggar Undang – Undang timbulah

⁶ Wirjono Prodjodikoro. (2006). *Asas – Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sinar Grafika, hlm. 75.

⁷ [Http://www.kompas.com](http://www.kompas.com) /Hak dan Kewajiban: Pengertian dan Contoh dalam Kehidupan Sehari-hari, 7 Juni 2021, diakses tanggal 6 september 2023 Pukul 14.10 WIB.

⁸ Marvita Langi.(2022). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli. *Jurnal sosial & Budaya Syar-I FSH UIN Syarif Hidayatullah*, Volume XIX Nomor 1, hlm. 99.

suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut berupa sanksi yang dapat dikenakan kepada debitur yang wanprestasi, antara lain ditetapkan di dalam Pasal 1236 KUH.Perdata bahwa⁹: “ Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang apabila Ia telah membawa dirinya untuk menyerahkan kebendaannya, atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.”

Dalam kaitannya dengan jual beli penulis menemukan isu hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam skripsi ini yaitu perjanjian yang dikenal dengan perjanjian jual beli dengan hak menjual Kembali atau hak untuk membeli Kembali. Dimana pihak penjual yang telah menjual objek jual beli berupa bangunan ruko kemudian menjualnya Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli. Sehingga hal ini menimbulkan akibat hukum dari perbuatan pihak penjual tersebut.

Perjanjian jual beli dengan hak menjual Kembali atau hak untuk membeli Kembali diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdata bahwa “ Kekuasaan untuk membeli Kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil Kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pemberian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532.” Dari Pasal tersebut dapat memberikan penjelasan bahwa hak untuk membeli kembali terhadap barang yang telah dijual, ditimbulkan karena adanya suatu Perjanjian atau Kesepakatan penjual dan pembeli, dalam perjanjian tersebut, dimana penjual diberikan hak untuk dapat

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2010). *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. hlm. 97.

membeli kembali barang yang telah dijualnya dengan mengembalikan harga asal dan penggantian-pengantian.¹⁰ Penggantian dalam Pasal 1532 adalah penggantian biaya menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang tersebut. dengan demikian perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan asas kepatutan, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana Pasal 1337 KUHPerdota, Serta syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota.¹¹ Dari uraian diatas penulis menemukan suatu kasus mengenai perjanjian jual beli ini namun untuk kepastian hukum bagi para pihak dalam kasus ini perjanjian jual beli di buat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan contoh suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang terus berkembang dalam masyarakat. PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai Perjanjian Pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategprika ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.¹² Pengaturan mengenai PPJB pada dasarnya tidak di temukan secara tegas dalam KUHPerdota namun prinsipnya sama dengan hukum Perikatan/Perjanjian dengan adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota yang memberikan kebebasan yang seluas – luasnya kepada subjek

¹⁰ Dewi Wulan Fasya. (2015). Jual beli dengan hak membeli Kembali (Studi Komparasi antara Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Fikih Syafi’I, *Jurnal hukum dan Syariah*, Volume XIX Nomor 1, hlm. 51.

¹¹ *Ibid*, hlm. 55.

¹² Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal akta*, Volume IV Nomor 4, hlm. 632.

hukum untuk mengadakan Perjanjian mulai dari isinya dan bentuk perjanjian tersebut bagaimana dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹³

Dalam prakteknya perjanjian jual beli yang dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli sering menimbulkan permasalahan baik yang bersumber dari pembeli, penjual, atau notaris/PPAT karena PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan. Maka dari itu penulis mengangkat permasalahan dalam penelitian ini yaitu Nyonya amel sebagai pihak penjual, berencana menjual rukonya yang berukuran 5x10 meter dengan tegak bangunan 2 (dua) lantai kepada nyonya ochi sebagai pihak pembeli dan keluarga seharga Rp 730 juta mereka bertransaksi dengan cara bahwa nyonya ochi sebagai pihak pembeli ingin membayar dengan cara mengangsur kemudian nyonya amel sebagai pihak penjual setuju dengan keputusan nyonya ochi tersebut maka telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. nyonya amel memberikan aturan bahwa nyonya ochi mengangsur dengan memberikan DP senilai Rp 220 juta dan perbulannya Rp 30 juta selama 17 bulan. oleh karena keduanya telah sepakat dengan pembayaran tersebut maka mereka pergi menghadap notaris untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Ternyata selama proses pengangsuran pihak penjual yaitu Nyonya amel yang telah menerima angsuran dari pihak pembeli yaitu Nyonya ochi, telah menerima pembeli baru tanpa adanya kesepakatan dengan Nyonya ochi sehingga dalam hal ini Nyonya

¹³ I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan /Atau Bangunan. *Jurnal akta*, Volume I Nomor 1, hlm. 443.

ochi merasa bahwa dirinya dirugikan oleh Nyonya amel.¹⁴ Berdasarkan Uraian diatas, dan hal – hal yang menjadi latar belakang penelitian ini maka penulis tertarik untuk membahas secara ilmiah dalam bentuk skripsi berjudul “ **Tanggung Jawab Pihak Penjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Dijual Kembali Tanpa Kesepakatan Pihak Pembeli Yang Telah Dibuat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang sudah diuraikan tersebut, maka penulis membahas rumusan masalah dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli jika objek jual beli dijual Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah diikat dalam akta PPJB oleh notaris ?
2. Bagaimana tanggung jawab pihak penjual terhadap objek jual beli yang di jual Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas maka penulis dalam penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

¹⁴ Wawancara dengan Sumarlin sebagai karyawan notaris/PPAT Husnawaty, tanggal 20 Juli 2023 di Kantor Notaris /PPAT Husnawaty.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pembelian apabila objek jual beli yang dijual Kembali tanpa kesepakatan yang telah diikat dalam akta PPJB oleh notaris
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab pihak penjual terhadap objek jual beli yang di jual Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian hukum di indonesia yaitu menyumbangkan rasa ingin tahu masyarakat indonesia berkaitan dengan suatu masalah yang dilakukan dengan tindakan tertentu (misalnya memeriksa, menelaah, dan mempelajari dengan sungguh – sungguh) yang kemudian dari penelitian itu diperoleh temuan berupa kebenaran,jawaban, atau pengembangan ilmu pengetahuan.¹⁵ Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penelitian berikutnya sebagai tambahan referensi bahan pustaka Serta dapat menambah sumber

¹⁵ Laurensius Airliman S. (2018). Peranan Metodologi Penelitian Hukum. *Soumatera Law Review Journal*, Volume I Nomor 1, hlm. 95.

pengetahuan serta literatur hukum perdata khususnya mengenai dalam persoalan mengenai tanggung jawab pihak penjual yang menjual lagi objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli yang perjanjian tersebut sudah dicantumkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli serta perlindungan hukum untuk para pihaknya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi mahasiswa, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan wawasan berpikir dalam menganalisis suatu permasalahan mengenai tanggung jawab pihak penjual yang menjual objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli yang perjanjiannya telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli serta bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dan dapat menerapkan ilmu yang didapat selama perkuliahan terhadap isu hukum yang dijadikan persoalan dalam penelitian ini serta berguna bagi mahasiswa untuk memperoleh gelar sarjana.
- b. Bagi Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan informasi dan bermanfaat memberikan solusi kepada Masyarakat agar memahami persoalan yang terjadi dalam Masyarakat khususnya mengenai tanggung jawab pihak penjual yang menjual objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli yang perjanjiannya telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli serta bagaimana perlindungan hukum untuk para pihaknya.
- c. Notaris / PPAT

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu referensi bagi notaris /PPAT dalam melaksanakan kewajibannya mengenai persoalan dalam

perjanjian jual beli khususnya tanggung jawab pihak penjual yang menjual objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli yang perjanjiannya telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli serta bagaimana perlindungan hukum untuk para pihaknya. Serta dapat dijadikan pengalaman yang bermanfaat agar dalam menghadapi persoalan tersebut bagi notaris/PPAT mendapatkan solusinya.

d. Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan atau suatu referensi dalam membuat kebijakan dan memberikan pertimbangan agar tidak merugikan kepentingan Masyarakat mengenai persoalan yang terjadi dalam Masyarakat khususnya mengenai tanggung jawab pihak penjual yang menjual objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli yang perjanjiannya telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli serta bagaimana perlindungan hukum untuk para pihaknya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas dalam penulisan skripsi ini agar pembahasan yang menjadi pokok permasalahan bersesuaian dengan yang akan dibahas maka penulis membuat Batasan ruang lingkup dalam penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini hanya terbatas pada tanggung jawab pihak penjual terhadap objek jual beli yang di jual kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah di buat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Serta perlindungann hukum para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli yang dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

F. Kerangka Teori

Dalam suatu penelitian tentu terdapat kerangka teori yang berfungsi sebagai referensi untuk mengetahui pengaruh sosial yang dianggap sesuai dengan penelitian tersebut. Kerangka teori merupakan konsep yang spekulatif dan kerangka referensi bagi hasil gagasan,¹⁶ Berikut ini adalah teori-teori yang dipergunakan penulis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini, antara lain:

1. Teori perjanjian

Masalah perjanjian sengaja diangkat karena penulis melihat aktivitas perjanjian telah bermutasi dalam berbagai bentuk dan jenis, di era 4.0 yang bermanifestasikan teknologi, kecepatan, dan ketepatan.

Perjanjian menurut Purwahid Patrik merupakan sebuah perbuatan hukum, perbuatan hukum yaitu sebuah perbuatan yang dimana dengan perbuatan itu dapat terjadinya atau musnahnya hukum atau hubungan hukum karena akibat yang ingin dicapai oleh Tindakan orang atau orang itu.¹⁷ Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang meliputi:

1. Syarat subjektif Yaitu :

a. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan keinginan antara satu orang atau lebih dengan pihak yang lain. Meliputi unsur – unsur

¹⁶ Johni Ibrahim. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 321.

¹⁷ Purwahid Patrik. (2018). *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : CV. Mandar Maju, hlm.47.

perjanjian, syarat – syarat tertentu dalam perjanjian, dan bentuk atau wujud tertentu dalam perjanjian yang para pihaknya setuju atau sepakat dengan ketentuan dalam isi perjanjian tersebut.¹⁸ Berdasarkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan

Kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum termasuk perjanjian pada umumnya diukur dari standar usia kedewasaan (*meerderjarig*) untuk manusia kodrati (*persoon*) dan kewenangan (*bevoegheid*) untuk badan hukum (*rechts persoon*).¹⁹ Mengenai standar usia dewasa masih mengalami perdebatan sehingga berdasarkan pasal 1329 KUHPerdara bahwa setiap orang adalah cakap membuat perikatan-perikatan, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Ketentuan kualifikasi orang yang tidak cakap membuat perjanjian yaitu dalam pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan (*under curatele*)

¹⁸ Salim HS. (2006). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.9.

¹⁹ Agus Yudha Hernoko. (2008). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, hlm. 162.

3. Orang Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Terkait dengan pasal 1330 KUHPerdara tersebut diatas, dalam pasal 330 KUHPerdara yang menegaskan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak telah kawin sebelumnya. Jika perkawinan tersebut berakhir sebelum usia 21 tahun maka mereka tidak Kembali berstatus belum dewasa. Selanjutnya, mereka yang belum dewasa dan tidak di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah perwalian.

Berdasarkan dalam Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Kemudian, orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.²⁰ Sehingga pada umumnya yang menjadi kriteria usia kedewasaan yaitu usia 18 (delapan belas) tahun.

2. Syarat Objektif yaitu :

- a. Suatu Hal Tertentu

Terdapat sebuah objek tertentu, sebagai pokok dalam perjanjian yang berupa benda atau suatu prestasi tertentu dapat jua berupa benda berwujud maupun tidak berwujud.²¹ Perjanjian mewajibkan para pihak

²⁰ Muhammad Syaifuddin. (2012). *Hukum Kontrak*. Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.124.

²¹ Salim HS. *Op. Cit.*, hlm.45

yang membuatnya untuk melaksanakan prestasi dalam pasal 1234 KUHPerdara berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Asser Rutten menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian haruslah :

1. Dapat ditentukan
2. Dapat diperdagangkan (diperbolehkan)
3. Mungkin dilakukan, dan
4. Dapat dinilai dengan uang.²²

b. Kausa yang Halal

Kausa yang halal mengenai tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang tidak bertentangan dengan undang-undang.²³

Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan dan Pasal 1337 KUHPerdara bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika dilarang oleh undang-undang, atau jika bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.”²⁴ Jadi, jika suatu perjanjian mengandung kausa yang palsu maka perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

²² Agus Yudha Hernoko. *Op. Cit.*, hlm.171.

²⁴ Muhammad Syaifuddin. (2012). *Hukum Kontrak*. Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.134.

Akibat hukum jika salah satu syarat tidak terpenuhi sebagai berikut :

- a. Apabila tidak dipenuhinya syarat subjektif maka akibat hukum dari perjanjian tersebut perjanjian itu dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan.
- b. Apabila tidak dipenuhinya syarat objektif maka akibat hukum dari perjanjian tersebut perjanjian itu batal demi hukum

Sehingga dalam teori ini penulis tertarik menggunakannya untuk menganalisis dan mengetahui terhadap tanggung jawab pihak penjual terhadap objek jual beli yang dijual kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli .

2. Teori perlindungan hukum

Tiap hubungan hukum pasti menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing subjek hukum pasti mempunyai hubungan dengan kepentingan yang berbeda-beda untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka bidang hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut dinamakan perlindungan hukum.²⁵

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon bahwa, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁶ Terdapat dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, sebagai berikut:

²⁵ Yudha Sri Wulandari. (2018). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli E-commerce*. *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume II Nomor 2, hlm.206.

²⁶ Philipus M. Hadjon. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya : Bina Ilmu, hlm. 45.

1. Perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum. maka penulis tertarik menggunakan teori ini untuk menjelaskan dan menganalisis terhadap isu hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini yang dalam hal ini teori perlindungan hukum dicantumkan dalam rumusan masalah skripsi ini.

3. Teori tanggung jawab hukum

Dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia seorang konsumen apabila dirugikan dalam mengkonsumsi barang atau jasa, dapat menggugat pihak yang menimbulkan kerugian itu. Pihak tersebut disini bisa berarti penjual yang melakukan atau tidak melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi konsumen.²⁷ Kualifikasi gugatan yang lazim digunakan adalah wanprestasi (*default*) atau perbuatan melawan hukum (*tort*). Teori tanggung jawab hukum adalah teori untuk menganalisis tanggung jawab dari subjek hukum atas tindakannya melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau perbuatan tindak pidana untuk melaksanakan hukuman pidana terhadap kesalahannya ataupun

²⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta : Rajawali Pers, hlm.208.

akibat kealpaannya yang menyebabkan kerugian. Beberapa prinsip tanggung jawab hukum dalam Undang- Undang perlindungan konsumen antara lain:

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian/ kesalahan (*Negligence*)

Tanggung jawab yang bersifat subjektif artinya tanggung jawab yang ditentukan oleh perilaku produsen.

2. Prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi (*Breach of warranty*)

Dalam suatu gugatan prinsip tanggung jawab ini dapat diterima walaupun tidak ada hubungan kontrak, namun dengan pertimbangan bahwa dalam praktik perdagangan langsung ditujukan kepada konsumen melalui media massa. Maka, tidak perlu ada hubungan kontrak yang mengikat antara produsen dan konsumen .

3. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict product liability*)

Dalam prinsip ini bahwa terhadap produsen memberikan perlindungan bagi konsumen, karena tidak dibebani untuk membuktikan kesalahan produsen akibat penggunaan suatu produk.²⁸ Sehingga penulis tertarik menggunakan teori ini untuk menjelaskan dan menganalisis terhadap isu hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini yang mana teori tanggung jawab hukum di cantumkan dalam rumusan masalah skripsi ini.

4. Konsep Wanprestasi

Apabila ada pihak yang ingkar janji atau telah lalai dalam melaksanakan isi dari perjanjian tanpa adanya alasan-alasan yang dapat dibenarkan menurut

²⁸ [Http://www.hukumonline.com/3](http://www.hukumonline.com/3) prinsip dan 5 Asas Hukum Perlindungan Konsumen, 18 Februari 2018, diakses tanggal 13 September 2023 Pukul 14.10 WIB.

peraturan perundang-undangan yang berlaku maka ia dapat dianggap telah wanprestasi. Seseorang bisa dikatakan wanprestasi apabila melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain, sehingga tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya, “Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.”²⁹

Menurut J Satrio menyatakan wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.³⁰ Bentuk wanprestasi yaitu :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat)
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³¹

Dalam jual beli yang dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya sering terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak maka dari itu penulis menggunakan teori ini terhadap permasalahan yang menjadi isu hukum dalam penelitian ini untuk pembahasan dalam bab selanjutnya .

²⁹ R. Subekti. (2013). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Pembimbing Masa, hlm.59.

³⁰ [Http://www.hukumonline.com/Wanprestasi dan Ganti rugi](http://www.hukumonline.com/Wanprestasi%20dan%20Ganti%20rugi), 20 Agustus 2019, diakses tanggal 13 September 2023 Pukul 14.10 WIB.

³¹ Ahmadi Miru. (2016). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm.74.

5. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah salah satu cara yang digunakan peneliti dalam memecahkan suatu masalah yang menjadi objek penelitian.³² Dalam memperoleh bahan hukum sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipilih penulis adalah penelitian hukum normatif atau disebut dengan penelusuran kepustakaan artinya penelitian ini mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Adapun bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian normatif berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pokok kajian dalam penelitian hukum normatif yaitu sistem norma yang meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan peristiwa hukum.³³

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan Undang – Undang (*Statute Approach*)

³² Soerjono Soekanto. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.92.

³³ Johnny Ibrahim. (2013). *Teori dan Metodologi Penelitian hukum normative*. Malang: Bayumedia, hlm.57.

Pendekatan Undang–Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang–Undang dan Regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³⁴ Seperti undang- undang yang berkaitan dengan penelitian ini undang – undang mengenai perjanjian jual beli dan wanprestasi.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan dengan mengambil dari pandangan–pandangan dan doktrin–doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum.³⁵ Sehingga penulis menemukan ide–ide yang melahirkan pengertian- pengertian hukum, konsep–konsep hukum, dan asas–asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi dalam skripsi ini.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan mempelajari norma yang berlaku terhadap praktik hukum yang menjadi pokok permasalahan, yang dalam praktiknya berdasarkan adanya contoh kasus yang terjadi di Masyarakat. Dalam penelitian ini penulis mengambil kasus mengenai tanggung jawab penjual yang menjual kembali objek jual beli tanpa kesepakatan pihak pembeli yang dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm.35.

³⁵ Amiruddin dan H.Zainal Asikin. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Depok: Setia Abadi. hlm.166.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan jenis dan sumber bahan hukum sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan–bahan hukum yang sifatnya mengikat.³⁶Penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³⁷ Bahan hukum sekunder yang dipilih penulis dalam skripsi ini yaitu buku yang ditulis ara ahli, jurnal–jurnal hukum dari berbagai Praktisi dan Akademisi hukum, serta bahan hukum melalui internet yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang digunakan penulis ³⁸

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tersier ³⁹

³⁶ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.*, hlm.166.

³⁷ Amiruddin dan H.Zainal Asikin. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Depok: Setia Budi, hlm.119.

³⁸ Bachtiar. (2019). *Metode Penelitian Hukum*. Pamulang: Unpam Press, hlm.140.

³⁹ Soerjono Soekanto, *Op, Cit*, hlm.119.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum tersier berupa media internet.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara menelusuri bahan hukum primer sampai bahan hukum tersier. Digunakan metode kualitatif dengan cara deskriptif buku-buku, dan literatur dalam media elektronik yang tidak menyimpang dari pokok permasalahan skripsi ini.⁴⁰

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan analisis Preskriptif dan kualitatif. Preskriptif adalah analisis dengan tujuan untuk memberikan pemaparan atau merumuskan persoalan berdasarkan situasi dan kondisi yang ada. Kualitatif adalah menganalisis pemaparan hasil-hasil penulisan yang sudah disistematisasikan tersebut dengan kajian dari teori-teori hukum dan hukum positif. Hal ini guna menjelaskan permasalahan penelitian hukum yang menjadi pokok permasalahan dengan kalimat yang logis, bersifat ilmiah dan mudah dipahami.⁴¹

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pada skripsi ini penulisan menggunakan penarikan kesimpulan berupa metode deduktif, yaitu cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang

⁴⁰ Bachtiar. *Op, Cit.*, hlm.119.

⁴¹ I Made Wiratha. (2006). *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset, hlm. 155.

bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.⁴² Berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian ini maka yang bersifat umum yaitu pada saat perjanjian jual beli tersebut terjadi dan telah terpenuhinya syarat sah perjanjian sehingga para pihak sepakat tentang harga dan barang kemudian pokok permasalahan dalam penelitian ini secara khusus bahwa objek jual beli sudah di beli kemudian dijual kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang perjanjian tersebut dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Kemudian dari rincian tersebut maka penelitian ini dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini agar permasalahan hanya terfokus dalam rumusan masalah sesuai isu hukum yang menjadi topik pembahasan maka penulis menggunakan Sistematika penulisan meliputi :

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan .

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis membahas mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan

⁴² Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram : mataram university press, hlm .71.

umum tentang tanggung jawab hukum dan tinjauan umum tentang wanprestasi.

BAB 3 PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis membahas mengenai rumusan masalah yang menjadi pokok permasalahan meliputi 2 (dua) sub bab sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli jika objek jual beli dijual Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah diikat dalam akta PPJB oleh notaris ?
2. Bagaimana tanggung jawab pihak penjual terhadap objek jual beli yang di jual Kembali tanpa kesepakatan pihak pembeli yang telah dibuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris ?

BAB 4 PENUTUP

Pada bab ini penulis membahas mengenai kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad. (2006). *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni.
- Ahmadi Miru. (2016). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin dan H.Zainal Asikin. (2018). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Depok: Setia Abadi.
- Bachtiar. (2019). *Metode Penelitian Hukum*. Pamulang: Unpam Press.
- I Made Wirartha. (2006). *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Johani Ibrahim. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Muhammad Syaifuddin. (2012). *Hukum Kontrak*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Muhaimin, (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram : Mataram University Press.
- Purwahid Patrik. (2018). *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Puspaningrum. (2015). *Hukum Perjanjian yang di Larang dalam Persaingan Usaha*. Yogyakarta : Aswaja Pressindo.
- Philipus M.Hadjon. (2010). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya : Bina Ilmu.
- Peter Mahmud Marzuki. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- R. Subekti, (2013). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Pembimbing Masa.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Subekti R. (2006). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta.
- Soerjono Soekanto. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wirjono Prodjodikoro. (2006). *Asas – Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Dewi Wulan Fasya. (2015). Jual beli dengan hak membeli Kembali (Studi Komparasi antara Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Fikih Syafi’I, *Jurnal hukum dan Syariah*, Volume XIX Nomor 1.
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal akta*, Volume 4 Nomor 4.
- I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan /Atau Bangunan. *Jurnal akta*, Volume 1 Nomor 1.
- Laurensius Airliman S. (2018). Peranan Metodologi Penelitian Hukum. *Soumatara Law Review Journal*, Volume 1 Nomor 1.
- Marvita Langi.(2022). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli. *Jurnal sosial & Budaya Syar-I FSH UIN Syarif Hidayatullah*, Volume XIX Nomor1.
- Yudha Sri Wulandari. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen terhadap Transaksi Jual Beli E-commerce. *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 2.

C. Situs Internet

- [Http://www.kompas.com](http://www.kompas.com) /Hak dan Kewajiban: Pengertian dan Contoh dalam Kehidupan Sehari-hari, 7 Juni 2021, diakses tanggal 6 september 2023 Pukul 14.10 WIB.
- [Http://www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)/3 prinsip dan 5 Asas Hukum Perlindungan Konsumen, 18 Februari 2018, diakses tanggal13 September 2023 Pukul 14.10 WIB.
- [Http://www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)/Wanprestasi dan Ganti rugi, 20 Agustus 2019, diakses tanggal 13 September 2023 Pukul 14.10 WIB.

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847).
- Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 382).

E. Wawancara

Wawancara dengan Sumarlin sebagai Karyawan Notaris/PPAT Husnawaty,
tanggal 20 Juli 2023 di Kantor Notaris /PPAT Husnawaty.