

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia” (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) berbunyi “Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik”. Konsep Negara Kesatuan ini dapat ditemukan dan menjadi lebih sempit lagi yang berbunyi :

“Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang berciri Nusantara dengan wilayah dan batas-batas dan hak-haknya ditetapkan dengan undang-undang”.

Indonesia sebagai negara hukum tentu memiliki fungsi hukum untuk menjamin kepastian, ketertiban dan mencapai keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. ¹Fungsi hukum ini juga berlaku pada etika dalam berbisnis dimana dengan adanya kepastian hukum ini, hukum dapat berfungsi untuk menjaga hak-hak kedua belah pihak yang terlibat di dalam kesepakatan bisnis, perlindungan hukum, menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang mempunyai makna bahwa hukum sebagai penengah jika kedua belah pihak sedang berselisih dalam aspek bisnis dan hukum juga berfungsi untuk mewujudkan keadilan bersama artinya sifat umum pada hukum menjadi sebuah wadah dalam mewujudkan keadilan bermasyarakat.

¹ B. Arief Sidharta, et.all. *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, (Bandung : Alumni, 2000), hal.52.

Di era kehidupan masyarakat yang serba cepat, Hal ini sejalan dengan semakin berkembangnya kegiatan pembangunan disertai perkembangan transaksi jual beli yang semakin pesat, maka manusia dalam hal ini yang diartikan sebagai konsumen otomatis semakin membutuhkan uang untuk memenuhi segala kebutuhannya dan untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut umumnya manusia melakukannya.² Selain hal tersebut, dalam melakukan proses transaksi jual beli, Masyarakat juga sangat memerlukan perlindungan hukum disektor Pelayanan Jasa Publik yang saat ini semakin berkembang luas seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas Pelayanan Jasa agar proses jual beli itu dilakukan secara sah dan legal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Di dalam sektor hukum terdapat pelayanan atau jasa advokat dan kenotariatan dimana kedua sektor tersebut merupakan sektor yang paling dikenal dan dipergunakan oleh masyarakat. Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang Jasa Notaris.

Pengertian Notaris termuat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang berarti adalah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta dan sebagainya. Dalam hal ini Peran Notaris dalam menjalankan pelayanan di dalam Sektor Pelayanan Jasa adalah sebagai Pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk

² Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis dan Jaminan Fdisuia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), hal. 73.

memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang hukum perdata khususnya pembuatan akta autentik yang dimana dinyatakan di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang berbunyi :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”

Kewenangan Notaris yang berwenang membuat Akta autentik kemudian dijelaskan lebih lanjut di dalam Pasal 15 UUJN yang berbunyi :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”

Dari pengertian dan kewenangan sebagaimana tersebut diatas, Notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan. Bentuk perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan yang dibuat oleh Notaris memiliki 3 (tiga) bentuk, yaitu akta notariil, legalisasi dan *waarmerking* yang ketiganya memiliki karakteristik yang kekuatan pembuktiannya berbeda. Akta notariil memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan

Undang-Undang dan dibuat di hadapan Notaris, sementara 2 (dua) bentuk lainnya dianggap sebagai surat bawah tangan.³

Landasan dibentuknya Undang-Undang Jabatan Notaris ini agar terwujud jaminan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, sehingga dalam hal ini Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada Masyarakat Pengguna Jasa Notaris.⁴ Tantangan seorang Notaris untuk melakukan tugas dengan baik dan profesional dirasakan sangat penting karena Notaris berhadapan langsung dengan kepentingan masyarakat. Apabila seorang Notaris tidak mampu memberikan pelayanan yang baik atau tidak profesional, tentunya akan terdapat banyak pihak yang dirugikan sebagai akibat hukum dari kesalahan atau kelalaian yang telah diperbuat oleh Notaris. Notaris dalam rangka memberikan pelayanan yang baik dan dapat dipercaya itu, maka sebelum menjalankan jabatannya, seorang Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk di tempat kedudukan Notaris. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUJN.

Produk hukum yang dikeluarkan oleh seorang Notaris yakni berupa Akta yang bersifat Autentik. Definisi Akta Autentik telah disebutkan di dalam Pasal 1868 KUHPerdara yakni yang berbunyi :

³ Zunita Sari,dkk, *Tinjauan Hukum Terhadap Peran Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi di Kantor Notaris Ny. Susilowati Acmad, S.H)*, (Yogyakarta: Fakultas Ilmu Hukum, 2021)

⁴ Muhammad Ajib Fadlulah, Tesis: *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Ketika Terjadi Sengketa Bagi Para Pihak di Kabupaten Rembang*, (Semarang: UNISSULA, 2023), hal. 19

“Akta Autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”

Akta Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya mempunyai kekuatan pembuktiannya. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwasannya akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta notaris yang mana mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh akta autentik, yaitu : ⁵

1. Kekuatan Pembuktian Formil

Dalam hal ini, Akta Notaris membuktikan bahwa Akta tersebut memiliki suatu kepastian bahwa suatu kejadian maupun fakta tersebut yang tercantum di dalam Akta sungguh-sungguh dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap pada saat pencantuman isi Akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam Pembuatan Akta.

2. Kekuatan Pembuktian Materil

Membuktikan bahwa para pihak bahwa benar-benar peristiwa tersebut dalam akta telah terjadi.

3. Kekuatan Lahiriah

Kekuatan Pembuktian lahiriah diartikan sebagai akta autentik tersebut dapat membuktikan dirinya sebagai akta autentik.

⁵ Habieb Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (BANDUNG: Rafika Aditama, 2008), hal. 72

Kekuatan pembuktian ini didasarkan pada apa yang tampak dari lahirnya sehingga yang dianggap sebagai kebenaran adalah sesuai yang tampak.⁶ Suatu akta autentik harus tetap dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik yang sah, kecuali pihak lain dapat membuktikan sebaliknya bahwa akta tersebut bukanlah merupakan akta autentik.

Notaris dalam merangkai akta Notaris secara keseluruhan dapat dikaji berdasarkan ketentuan serta beberapa kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lain. Berdasarkan wewenang yang terdapat di dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dan mengenai kekuatan pembuktian dari akta notaris tersebut maka terdapat 2 (dua) yang dapat dijelaskan yaitu tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku dan Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika terdapat pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar maka ialah yang harus membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.⁷

⁶ Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata", *Jurnal Analogi Hukum* 2, No. 3, (2020), hlm. 339.

⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2010)

Berkeanaan dengan Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris, salah satu Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris yakni berkaitan dalam hal praktek jual beli hak atas tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Pengertian perjanjian berdasarkan Black's Law Dictionary adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.⁸ Perjanjian yang akan dibahas pada penelitian ini yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Undang-Undang tidak mengatur secara khusus mengenai hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tetapi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termasuk dalam hukum perjanjian karena adanya sifat terbuka dalam perjanjian yang diatur dalam yang mengakibatkan munculnya jenis perjanjian lain yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Merujuk kepada Pasal 1868 KUHPerdato maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dimaknai sebagai output hasil dari pemberian Notaris dalam melaksanakan kewajibannya sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pasal 1313 yang berbunyi bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian berdasarkan *asas facta sursevanda* yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdato yang mengatakan semua perjanjian yang dibuat

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominai di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 16

secara sah berlaku sebagai perundang-undangan bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang merupakan kesepakatan para pihak. Dengan adanya peraturan dalam pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara langsung Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mempunyai perlindungan dan kepastian hukum.⁹

Perlu dipahami bahwa dalam pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan atau para pihak khususnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata menegaskan bahwa syarat sah dari suatu perjanjian adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya terhadap suatu perjanjian yang berisi penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun dan dengan syara-syarat lainnya, seperti tidak dibawah pengampuan.

⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008) hal. 3

¹⁰ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 16.

3. Adanya suatu hal tertentu yang mana dalam suatu perjanjian objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak.
4. Suatu sebab yang halal yang mengandung makna perjanjian yang dimaksud tidak berlawanan dengan apa yang diatur di dalam Undang-Undang.

Ke-empat syarat sebagaimana tersebut dapat disederhanakan menjadi syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perjanjian. Syarat subyektif adalah mengenai para pihak pembuatnya, sedangkan syarat obyektif adalah mengenai obyek atau klausa yang diperbolehkan menurut hukum. Apabila syarat subyektif dalam perjanjian tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*) oleh para pihak di muka pengadilan melalui gugatan, sedangkan jika syarat obyektif perjanjian tidak terpenuhi akibatnya perjanjian batal demi hukum (*Null and Void*). Kebatalan itu pula juga harus dimintakan melalui gugatan di pengadilan agar dapat berlaku bagi pihak lain.

Notaris dalam melaksanakan kewenangannya yaitu membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) wajib untuk memberikan pelayanan secara maksimal perihal melakukan pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), membuat dan menuangkan keinginan dari para penghadap sesuai dengan peraturan perundang-undangan, memeriksa kelengkapan berkas-berkas untuk melakukan pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana dalam prakteknya prosedur pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sama halnya dengan pembuatan akta otentik

(akta partij), dan Notaris mempunyai kewajiban untuk menjaga kerahasiaan yang dimiliki oleh para penghadap di dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapannya.¹¹

Pada setiap pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas umumnya diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli, sehingga apabila semua persyaratan telah terpenuhi maka tanpa perlunya kehadiran penjual sudah terwakili dengan diberikannya kuasa untuk menjual kepada pembeli.

¹² Kuasa untuk menjual tersebut diberikan karena biasanya dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) lunas mengenai janji-janji terhadap syarat-syarat jual beli dihadapan PPAT telah terpenuhi, akan tetapi ada kemungkinan bahwa penjualnya tidak dapat hadir untuk memenuhi kewajibannya pada saat penandatanganan akta jual beli. Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) lunas yang diikuti dengan Kuasa menjual dapat dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Autentik.

Pada hakikatnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) mengandung kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun dalam hal ini, Notaris memiliki kewajiban untuk menegaskan bahwa apa yang tertuang dalam Akta Notaris sungguh-

¹¹ Sibuea, M. A. R. Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi. *Jurnal Suara Hukum*, 4(1), hal. 137–159

¹² Leny Kurniawati, 'Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah' (2018) *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. Hal. 9

sungguh telah dimengerti oleh para pihak dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi mengenai peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Tanda tangan pada suatu akta otentik tersebut berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta. Tetapi dalam prakteknya, walaupun akta tersebut sudah ditandatangani oleh para pihak yang dimana memiliki makna bahwa para pihak telah setuju dengan apa yang disepakati, penerapan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga dapat menimbulkan permasalahan. Misalnya, setelah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas, penjual mengklaim bahwa tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas untuk menjual bidang tanah miliknya, tidak pernah menandatangani akta kuasa menjual dan tidak pernah menandatangani akta perjanjian pengosongan. Itikad tidak baik penjual dapat merugikan pembeli yang telah membayar lunas harga pembelian yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pembayaran lunas dan biaya-biaya lainnya di antaranya biaya pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai honorarium notaris. Sehingga dalam hal ini perlu adanya suatu perlindungan hukum bagi pihak pembeli didasarkan atas Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris namun tidak diakui oleh penjual. Perlindungan Hukum menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti hal (perbuatan) melindungi sedangkan yang dimaksud hukum menurut Sudikno Mertokusumo yakni keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan, peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu saksi.¹³

Sebagai contoh terdapat sebuah kasus mengenai Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merujuk pada kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN DPS yang mana Penggugat dalam hal ini bernama Ni Made Krisnawati melawan Johadi Akman (Tergugat I) dan I Putu Hamirta/Notaris (Tergugat II). Pada tanggal 12 Juli 2018 telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 (PPJB Lunas) beserta akta pendukung lainnya yakni Akta Kuasa Menjual Nomor 22 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 23 antara penjual yakni Ni Made Krisnawati (selaku Penggugat) dan pembeli yakni Ir. Johadi Akman (selaku Tergugat I) dihadapan Notaris yakni I Putu Hamirta, S.H (selaku Tergugat II). Objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor 21 tersebut yakni sebidang tanah seluas 7.100m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2322/Desa Pecatu atas nama Ni Made Krisnawati, Surat Ukur tanggal 19 Febuari 2003 Nomor 15423/Pecatu/2009 beserta bangunannya

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hal. 41

seluas 2.000m² yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. Obyek Jual Beli tersebut tidak bermasalah dan tidak bertentangan dengan segala ketentuan hukum dalam legalitas kepemilikan, letak kedudukan (batas-batas tanah) dan keberadaanya sehingga sah untuk dijual oleh Penggugat dan untuk di beli oleh siapapun termasuk dalam hal ini Tergugat I dan berdasarkan pengecekan di kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Maka dari itu, Penjual selaku penggugat dan pembeli selaku tergugat I setuju untuk melakukan kegiatan jual beli yang dituangkan ke dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Lunas.

Setelah semua prosedur telah selesai, seharusnya penjual dalam hal ini harus segera melakukan pengosongan mengingat bahwa terdapat dasar kesepakatan yakni telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibayar lunas. Tetapi pada akhirnya, penjual malah menggugat pembeli dengan dasar bahwa ia merasa ditipu oleh tergugat I dan tergugat II untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 (PPJB) Lunas beserta akta pendukung lainnya yakni Akta Kuasa Menjual Nomor 22 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 23.¹⁴

Berdasarkan hal tersebut maka Penulis ingin melakukan suatu penelitian yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak dalam melakukan suatu transaksi yang melibatkan peran notaris dalam membuat akta otentik yang dalam hal ini berupa Perjanjian Pengikatan Jual

¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Putusan 10/Pdt.G/2019/PN Dps

Beli (PPJB) serta yang dapat mengindikasikan adanya suatu kerugian bagi pihak-pihak tertentu. Kedudukan penjual dan pembeli dalam suatu kegiatan transaksi bisnis harus mengacu kepada keuntungan dari kedua belah pihak sehingga dalam pelaksanaannya tidak boleh ada yang dirugikan. Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga kemudian harus diartikan sebagai bentuk akta otentik yang memiliki pembuktian yang cukup kuat sehingga dalam pelaksanaannya perlu dilakukan penelitian mengenai keabsahan atas keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penyusun tertarik untuk meneliti mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DIDASARKAN ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS NAMUN TIDAK DIAKUI OLEH PENJUAL”**

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang di atas, penulis menyimpulkan rumusan masalah yang akan digunakan dalam penulisan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak diakui oleh Penjual berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN DPS?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak diakui oleh pihak penjual berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN DPS?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengembangkan pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi pihak pembeli atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak diakui oleh Penjual berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN DPS.
2. Untuk mengembangkan pengetahuan mengenai akibat hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak diakui oleh pihak penjual berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN DPS.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai kewajiban dan tanggung jawab seorang Notaris dalam menjalankan perannya sebagai pejabat umum dalam membuat Akta Autentik dalam hal ini khususnya

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris atas ketidakjujuran penjual.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi bagi masyarakat pada umumnya tentang kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris atas ketidakjujuran penjual.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulis membagi dalam beberapa bab dalam sistematika penulisan agar tersusun dengan baik, yakni :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang mana didalamnya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan bab yang membahas mengenai landasan teori pada bagian pertama dan landasan konseptual pada bagian kedua. Dalam bab ini akan membahas mengenai teori-teori mengenai tanggung jawab hukum oleh Notaris dalam kaitannya dengan Akta Autentik khususnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris serta penjabaran teori perjanjian yang ditinjau dari perundang-undangan mengenai

penjelasan tentang Akta Autentik beserta pihak yang terlibat didalamnya.

BAB III : METOLOGI PENELITIAN

Bab ini merupakan bab yang membahas mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan serta analisis data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini secara rinci membahas mengenai rumusan masalah yang telah dipaparkan penulis terkait peran Notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak pembeli didasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris atas ketidakjujuran penjual dan pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris serta pertimbangan putusan Majelis Hakim yang didasari oleh peraturan perundang-undangan, teori dll.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi akhir pembahasan penulis yang terdiri dari kesimpulan atas hasil penelitian dan pembahasan masalah dan juga saran sebagai solusi terhadap topik penelitian.