

**PELANGGARAN ASAS KEPATUTAN DAN ASAS KeadILAN  
ATAS AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
BERDASARKAN PASAL 1258 KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA**

**TESIS**  
Untuk memenuhi sebagian  
Persyaratan dalam mencapai derajat Sarjana S-2

**Program Studi**  
**Magister Ilmu Hukum**

**Diajukan Oleh :**

**NAMA : SUDRAJAT**  
**NIM : 2011.04.009**



**PROGRAM PASCASARJANA (S2)**  
**UNIVERSITAS ESA UNGGUL**  
**JAKARTA**  
**2013**

LEMBAR PENGESAHAN PENELITIAN TESIS



Nama Mahasiswa : SUDRAJAT  
NIM : 2011-04-009  
Program Studi : MAGISTER ILMU HUKUM

Telah dinyatakan lulus ujian Tesis pada tanggal 13 Desember 2013 dihadapan Pembimbing dan Penguji di bawah ini.

Pembimbing,

Prof. Dr. Hendra Tanu Atmadja, SH, MIP, LL.M.

Tim Penguji :

KETUA : Ir. Alirahman, MSc., Ph.D

ANGGOTA : 1. Prof. Dr. Hendra Tanu Atmadja, SH, MIP, LL.M

2. Prof. Dr. Rianto Adi, SH, MA

3. Kresno Buntoro, SH., LL.M, Ph.D

4. Dr. ST. Laksanto Utomo, SH, MH

Jakarta, 13 Desember 2013

UNIVERSITAS ESA UNGGUL  
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM (S-2)

Direktur,

Ir. Alirahman, MSc., Ph.D.

## SURAT PERNYATAAN

Dengan surat ini saya menyatakan bahwa karya tulis saya ini asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Esa Unggul maupun di Perguruan Tinggi lain. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis menjadi acuan dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini dan sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku di Universitas Esa Unggul.

Jakarta, 13 Desember 2013



Sudrajat

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karuniaNya, telah selesainya tugas akhir ini, dengan sebaik-baiknya dan tepat pada waktunya. Tesis ini diberi judul “Pelanggaran Asas Kepatutan dan Asas Keadilan Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Pasal 1258 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.

Penulisan ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum (Strata 2), pada Program Pascasarjana, Magister Ilmu Hukum Universitas Esa Unggul, untuk itu penulis hendak mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, atas segala bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu dan mendukung penyelesaian penulisan tesis ini. Ucapan terima kasih penulisan ini ditujukan kepada :

1. Bapak Ir. Alirahman, M.Sc., Ph.D., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Esa Unggul di Jakarta, yang telah memberikan banyak masukan dan semangat dalam belajar.
2. Bapak Prof. Dr. Hendra Tanu Atmadja, SH., MIP., LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Esa Unggul, yang telah memberikan dukungan dan perhatian penuh, serta selaku Dosen pembimbing, yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

3. Bapak Prof. Rianto Adi, SH., MA., Ph.D, Bapak Kresno Buntoro, SH., LL.M., Ph.D. dan Bapak Dr. Laksanto SH., MH., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, dukungan dan perhatian penuh.
4. Ibu Amie, Ibu Rita, Ibu Indri dan Bpk.Puzar, selaku Staf Sekretariat Program Pascasarjana Universitas Esa Unggul.
5. Seluruh Dosen-Dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Esa Unggul yang telah memberikan dukungan dan ilmu serta perhatian penuh.
6. Isteriku Diah Hadyawati dan Anak-anakku Dytalikka, Nikita dan Faqih tercinta, yang telah memberikan dukungan penuh selama masa kuliah dan penulisan.
7. Seluruh teman di Program Magister Ilmu Hukum Universitas Esa Unggul, Ahmad Rohimin, Arief Rahman, Yenli. Juli Edison dan semua rekan-rekan yang penulis tidak dapat sebutkan satu-persatu, penulis ucapkan terima kasih.

Penulis sangat berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, terutama bagi rekan-rekan mahasiswa, yang menjadikan tesis ini sebagai referensi dan acuan dalam hal Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, di akhir kata mohon maaf apabila masih terdapat berbagai kekurangan serta kelemahan dalam penulisan ini.

Jakarta, 5 Oktober 2013

Penulis

## ABSTRAK

SUDRAJAT, *Pelanggaran Asas Kepatutan dan Asas Keadilan Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Berdasarkan Pasal 1258 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (dibimbing oleh Prof. DR. Hendra Tanu Atmadja, SH., MIP., L.LM.).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang sering disebut PPJB adalah, untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan notaris, hal yang diusulkan notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan menurut hemat penulis adalah untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB.

Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut. PPJB untuk obyek benda tidak bergerak biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam PPJB sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bisa menjual obyek dalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung.

Bahwa yang dimaksud pihak pembeli dapat menjual kepada dirinya sendiri adalah karena sudah mendapat kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual obyek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri. Berdasarkan latar belakang penelitian yang dilakukan, dimana telah terjadi pelanggaran asas kepatutan dan asas keadilan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Pasal 1258 KUHPerdata dan masalah yang diteliti.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Lembar Pernyataan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Abstrak .....	vi
Daftar Isi .....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	8
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	8
1.4.1. Secara Teoritis .....	8
1.4.2. Secara Praktis .....	9
1.5. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II. TEORI HUKUM DAN ASAS-ASAS DALAM PERJANJIAN.....</b>	<b>11</b>
2.1. Perkembangan Hukum Menyangkut Perjanjian .....	11
2.1.1. Ajaran (doktrin) Hukum Tentang Pengertian Perikatan - Dengan Perjanjian .....	11

2.1.2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian .....	18
2.1.3. Ajaran (doktrin) Hukum Tentang Asas-Asas Perjanjian ....	24
2.2. Pemahaman Teori-Teori Dalam Hukum .....	28
2.2.1. Teori Kemanfaatan (Utilitarianisme) .....	28
2.2.2. Teori Keadilan dari John Rawls .....	33
2.2.3. Teori Kekuasaan dari Hans Kelsen .....	40
2.3. Perkembangan Hukum Menyangkut Perlindungan Para Pihak. ...	48
2.3.1. Aspek-Aspek Keperdataan Yang Berkaitan Dengan - Perikatan .....	48
2.3.2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam - Perikatan .....	51
 BAB III. METODOLOGI PENELITIAN .....	 53
3.1. Kerangka Penelitian .....	53
3.2. Metode Penelitian .....	55
3.2.1. Bentuk Penelitian .....	55
3.2.2. Pendekatan Penelitian .....	58
3.3. Definisi Operasional .....	63
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	64
3.5. Teknik Analisis Data .....	66
 BAB IV. AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI .....	 68
4.1. Pelanggaran Asas Kepatutan dan Asas Keadilan atas	

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. ....	68
4.2. Sebab-sebab dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ....	69
4.3. Perjanjian Hanya Berlaku Bagi Para Pihak Yang Membuatnya ...	70
4.4. Kajian Unsur Naturalia Dalam Perjanjian.....	74
4.4.1. Nulitas Dalam Perjanjian Standar .....	75
4.4.2. Kerugian, Biaya dan Bunga Dalam Pembuatan - melawan Hukum. ....	83
4.5. Kajian Perjanjian Standar dan perlindungan Para Pihak .....	85
4.5.1. Prinsip-Prinsip Hukum Perlindungan - Para Pihak Tentang Tanggung Jawab .....	86
4.5.2. Asas Hukum Pembuatan Akta Perjanjian - Pengikatan Jual Beli .....	89
4.6. Kekuatan Hukum Suatu Perjanjian Yang dibuat Secara Tertulis..	91
4.6.1. Perjanjian Sebaiknya Tertulis .....	93
4.6.2. Upaya Hukum Meminta Ganti Rugi .....	94
4.7. Akta Yang Dibuat Notaris Dan Tanggungjawabnya .....	99
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	101
5.1. Kesimpulan .....	101
5.2. Saran .....	104
DAFTAR PUSTAKA .....	106