

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk individu mempunyai berbagai macam kebutuhan dalam hidupnya dimana kebutuhan tersebut kadangkala bertentangan dengan kebutuhan individu lainnya dan pertentangan tersebut dapat diselesaikan secara hukum. Hukum bersifat mengikat bukan karena Negara menghendaknya, melainkan karena merupakan perumusan dari kesadaran rakyat.<sup>1</sup>

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang diikuti pula dengan pertumbuhan kegiatan perekonomian mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tanah. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, seseorang akan menempuh berbagai macam cara seperti halnya melakukan jual beli, pelepasan hak atas tanah, bangunan atau sebagainya. Jual beli diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan antar dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau tidak akan melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>2</sup> Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007, hlm.84.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm.83.

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.2.

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Kebutuhan tersebut terkadang menimbulkan konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses untuk memungkinkan penguasaan tanah yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai sengketa dibidang pertanahan.<sup>4</sup>

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang, bukanlah perjanjian jual beli, tetapi barter atau tukar-menukar. Jual beli merupakan suatu perbuatan dimana pihak penjual berkewajiban untuk memberikan barang yang menjadi objek jual-beli kepada pihak pembeli dengan menerima sejumlah pembayaran.

---

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2008, hlm 11.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Apabila salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak terpenuhi, maka di kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik dan kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “suatu Akta Autentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat didalamnya”.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.11.

Terdapat beberapa istilah dalam sistem hukum perdata Indonesia, yaitu “batal”, “batal demi hukum”, “dapat dibatalkan”, “membatalkan”, dan “kebatalan”.

Terdapat beberapa dasar atas kebatalan suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
  1. Perjanjian batal demi hukum ;
  2. Perjanjian dapat dibatalkan.
- c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
- e) Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.<sup>6</sup>

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian pula tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>7</sup>

Akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganut asas dokumentatif. Yang dimaksudkan dengan asas dokumentatif adalah bahwa sebagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan dengan

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm 47-48

<sup>7</sup> Dewi, O.S & Umar M, *Perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian*, Delarev: Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1 No 2, Agustus 2022, hlm.85.

dokumentasi tertulis.<sup>8</sup> Oleh karena itu, PPAT selaku pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta tanah harus memiliki ketelitian dan kemampuan yang cukup agar akta-akta yang telah dibuat tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi pihak yang bersangkutan. Pada prakteknya, tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terjadi kesalahan atau kekeliruan dan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku. Hal tersebut menyebabkan banyaknya permasalahan yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para pihak maupun individu yang membuatnya. Sebagaimana halnya sebuah akta otentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan hakim yang menggunakan itu sebagai alat bukti.<sup>9</sup>

Kewajiban PPAT dalam mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia adalah guna untuk menghindari kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta, seorang PPAT yang kurang cermat atau lalai maka dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hlm.47.

<sup>9</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembukuan, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Ke-9, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.545.

<sup>10</sup> Tika, M, FX & Arsin, L, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah ( Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 727/Pid.B/2019/Pn Bks )*, Jurnal Justitia, Vol 6 No 2, Agustus 2023, hlm.430.

Sebagaimana yang telah terjadi dalam putusan Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir, yang merupakan perkara pembatalan akta jual beli tanah yang diajukan oleh Muhammad bin Luthan dkk, diwakili oleh kuasa hukumnya A. M. Suidan, SH, yang bertindak sebagai pihak Penggugat mengajukan gugatan terhadap Syahibuddin bin Husen ddk selaku tergugat I, Azhari bin H. Asyek selaku Tergugat II, Camat/PPAT Kota Juang selaku Tergugat III, dan Geuchik Gampong Geulanggang Teungoh selaku Tergugat IV.

Berdasarkan putusan tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Bireun tersebut, hakim telah membatalkan Akta jual beli tanah yang telah terjadi, dimana dalam salah satu amar putusannya dinyatakan bahwa membatalkan jual beli antara para Tergugat I dengan Tergugat II sekaligus Akta jual beli No. 172/KJ/2007, tanggal 05 November 2007. Hal ini berkonsekuensi yuridis bahwa perbuatan hukum atas jual beli tanah yang tertuang dalam akta jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada karena cacat hukum.

Berdasarkan uraian singkat di atas, peneliti akan mengkaji dan membahas mengenai putusan tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir yang telah membatalkan Akta jual beli tanah yang telah terjadi, penelitian dan pembahasan ini dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir)**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir yang membatalkan perjanjian jual beli tanah yang telah memiliki akta jual beli tanah ?
2. Apakah akibat hukum yang terjadi dalam pembatalan perjanjian jual-beli tanah dari PPAT (studi putusan Nomor 11/Pdt.G//2008/Pn-Bir) ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim yang membatalkan perjanjian jual beli tanah yang telah memiliki akta jual beli tanah dalam putusan Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang terjadi dalam pembatalan perjanjian jual-beli tanah dari PPAT (studi putusan Nomor 11/Pdt.G//2008/Pn-Bir)

## **D. Manfaat Penelitian**

Setelah penelitian ini, diharapkan akan memberikan manfaat bagi berbagai pihak.

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan pengembangan hukum pada umumnya dan lebih khususnya kedalam ilmu hukum

perdata serta dapat bermanfaat bagi mahasiswa dalam mengembangkan ilmu pengetahuan tentang akta jual beli tanah dari PPAT.

2. Manfaat Praktis, memberikan sarana informasi dan sumbangan pemikir bagi pemerintah maupun masyarakat guna memberikan jawaban atas masalah-masalah dalam bidang hukum perdata dalam masyarakat.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu merupakan upaya untuk membandingkan penelitian yang sedang dikerjakan penulis dengan penelitian yang sudah dilakukan dari peneliti sebelumnya. Kegiatan ini bertujuan untuk melihat persamaan dan perbedaan yang terdapat pada hasil penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya sehingga penulis dapat melihat apa saja kekurangan dan kelebihan yang ada pada hasil penelitian yang penulis laksanakan. Adapun penelitian terdahulu sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ninda Yunnisa Fadhly, dengan judul Tinjauan Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi. Penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan metode yuridis empiris. Penelitian ini menjelaskan tentang pembuatan kesepakatan jual beli dan pembatalan perjanjian pembelian dan penjualan yang terjadi dengan penjual yakni Rustam dan pembeli yakni Yuli Kristianti, dalam perkara tersebut terjadi wanprestasi yang membuat keduanya harus membatalkan perjanjian



tersebut.<sup>11</sup> Terdapat perbedaan pada penelitian ini dengan penelitian penulis, yaitu pada metode penelitian yang sudah jelas berbeda. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang dimana terjadi wanprestasi pada perjanjian jual beli, sedangkan penelitian penulis menggunakan metode penelitian normatif tentang putusan hakim yang membatalkan akta jual beli tanah.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Maulana Yusuf, dengan judul Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Objek Sita Eksekusi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 518 PK/Pdt/2020). Penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian ini menjelaskan tentang perkara gugatan perbuatan melawan hukum tentang pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT secara tidak sah dan melawan hukum.<sup>12</sup> Pada penelitian ini perbedaannya ialah lebih membahas tentang akta jual beli tanah yang masih menjadi objek sita eksekusi, sedangkan pada penelitian saya lebih mengarah pada pembatalan akta jual beli tanah yang telah memiliki akta jual beli dari PPAT.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Fajaruddin, dengan judul Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. Penelitian ini merupakan penelitian yang menjelaskan tentang terjadinya ingkar janji sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Penulis mengkaji

---

<sup>11</sup> Ninda Yunnisa Fadhly, *Tinjauan Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2020.

<sup>12</sup> Maulana Yusuf, *Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Objek Sita Eksekusi*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2022.

lebih dalam hal yang terkait dengan batalnya perjanjian jual beli hak atas tanah akibat adanya unsur khilaf.<sup>13</sup> Pada penelitian ini sudah terlihat jelas perbedaannya yang membahas adanya ingkar janji atau kekhilafan sebagai unsur penyebab batalnya suatu perjanjian.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Helmi, dkk, dengan judul Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. Penelitian ini meneliti tentang kedudukan hukum perjanjian kuasa jual mutlak oleh pembeli hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah, serta untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum yang timbul dari perjanjian kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah serta perlindungan hukum kepada pihak pembeli tanah berdasarkan kuasa mutlak dalam peralihan hak milik atas tanah.<sup>14</sup> Pada penelitian ini sudah terlihat jelas tentang perbedaan dengan penelitian penulis. Bahwa pada penelitian ini mengkaji tentang akibat hukum yang timbul dari perjanjian kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah, sedangkan pada penelitian saya membahas tentang akibat hukum yang terjadi dalam pembatalan akta jual beli tanah.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Amin Almontazar, dkk, dengan judul Analisis Yuridis Pemberian dan Pembatalan Akta Hibah Tanah Nomor 590.4/23/2007 Menurut Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam. Penelitian ini meneliti tentang bagaimana hibah dan pembatalan hibah dan Kitab Undang-

---

<sup>13</sup> Fajaruddin, F, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf*, De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2 No 2 Juli- Desember 2017, hlm.285-306.

<sup>14</sup> Helmi, N., dkk, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Vol 4 No 1, Januari 2021, hlm.44.

Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam serta menganalisis konsep penyelesaian terhadap sengketa pemberian dan pembatalan akta hibah Nomor 590.4/23/2007.<sup>15</sup> Perbedaan dengan judul penelitian penulis ialah pada judul penelitian ini membahas tentang hibah dan pembatalan hibah serta menganalisis konsep penyelesaian terhadap sengketa pemberian dan pembatalan akta hibah Nomor 590.4/23/2007, sedangkan dalam penelitian penulis menjelaskan tentang pertimbangan hakim dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah yang telah memiliki akta jual beli pada putusan Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir.

## **F. Kajian Pustaka**

### **1. Pertimbangan Hakim**

Menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Pertimbangan Hakim adalah pemikiran-pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat terlulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga

---

<sup>15</sup> Almunazar, M. A., dkk, *Analisis Yuridis Pemberian dan Pembatalan Akta Hibah Tanah Nomor 590.4/23/2007 Menurut Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Vol 7 No 2, April 2019, hlm.14-15.

mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/ Mahkamah Agung.<sup>16</sup>

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan dipersidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.<sup>17</sup>

Kekuasaan kehakiman merupakan badan yang menentukan dan kekuatan kaidah-kaidah hukum positif dalam konkretisasi oleh hakim melalui putusan-putusannya dan segala peraturan perundang-undangan yang diciptakan dalam suatu negara, dalam usaha menjamin keselamatan masyarakat menuju kesejahteraan rakyat, peraturan-peraturan tersebut tidak ada artinya, apabila tidak ada kekuasaan kehakiman yang bebas yang diwujudkan dalam bentuk peradilan yang bebas dan tidak memihak, sebagai salah satu unsur Negara hukum. Sebagai pelaksana dari

---

<sup>16</sup> Mukhti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004), hlm.140.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm.141.

kekuasaan kehakiman adalah hakim, yang mempunyai kewenangan dalam peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hal ini dilakukan oleh hakim melalui putusannya.<sup>18</sup>

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Hakim adalah pejabat Peradilan Negara yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk mengadili. Kemudian kata “mengadili” sebagai rangkaian tindakan hakim untuk menerima, memeriksa, dan memutus perkara berdasarkan asas bebas, jujur, dan tidak memihak dalam sidang suatu perkara dan menjunjung tinggi 3 (tiga) asas peradilan yaitu sederhana, cepat dan biaya ringan.

Menurut Mackenzie, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat dipergunakan oleh hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a) Teori keseimbangan adalah keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dan kepentingan pihak-pihak yang berkaitan dengan perkara, yaitu antara lain seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan masyarakat, kepentingan terdakwa dan kepentingan korban.
- b) Teori pendekatan seni dan intuisi adalah penjatuhan putusan oleh hakim yang merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim. Sebagai diskresi, dalam

---

<sup>18</sup> Verawaty, *Analisis Dasar Pertimbangan Hakim Mengenai Putusan Tentang Kejahatan Terhadap Asal Usul Perkawinan (Studi Pada Pengadilan Militer II-10 Semarang)*, (Skripsi: Universitas Negeri Semarang), 2015, hlm.19. <http://lib.unnes.ac.id/21945/1/8111411106-s.pdf>

<sup>19</sup> Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm.105.

penjatuhan putusan hakim menyesuaikan dengan keadaan dan pidana yang wajar bagi setiap pelaku tindak pidana, hakim akan melihat keadaan pihak terdakwa atau penuntut umum dalam perkara pidana. Pendekatan seni dipergunakan oleh hakim dalam penjatuhan suatu putusan, lebih ditentukan oleh intuisi dari pada pengetahuan hakim.

- c) Teori pendekatan keilmuan merupakan semacam peringatan bahwa dalam memutus suatu perkara, hakim tidak boleh semata-mata atas dasar intuisi semata, tetapi harus dilengkapi dengan ilmu pengetahuan hukum dan juga wawasan keilmuan hakim dalam menghadapi suatu perkara yang harus diputuskannya.
- d) Teori Pendekatan Pengalaman adalah pengalaman dari seorang hakim merupakan hal yang dapat membantunya dalam menghadapi perkara-perkara yang dihadapinya sehari-hari, dengan pengalaman yang dimilikinya, seorang hakim dapat mengetahui bagaimana dampak dari putusan yang dijatuhkan dalam suatu perkara pidana yang berkaitan dengan pelaku, korban masyarakat.
- e) Teori Ratio Decidendi ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang disengketakan, kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

## 2. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.<sup>20</sup>

Pengertian perjanjian menurut Handri Raharjo, “suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.”<sup>21</sup>

Perjanjian sendiri secara umum mempunyai arti luas dan sempit. Dalam arti luas perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hlm.97.

<sup>21</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009, hlm.42.

perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III BW atau KUHPerduta.<sup>22</sup>

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :<sup>23</sup>

- a. Adanya kata sepakat mereka yang mengikat diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Hukum perjanjian diatur dalam Bab II Buku III KUHPerduta dan dibagi dalam beberapa bagian, yaitu :<sup>24</sup>

- a. Ketentuan Umum, diatur dalam Pasal 1313-1319 KUHPerduta, dalam bagian ini mengatur mengenai hal-hal yang bersifat umum, contoh: batasan perjanjian (Pasal 1313 KUHPerduta), macam- macam perjanjian (Pasal 1314 KUHPerduta), berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1315 KUHPerduta).
- b. Syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerduta).
- c. Akibat dari suatu perjanjian (Pasal 1338-1341 KUHPerduta).
- d. Tentang penafsiran perjanjian.

### **3. Perjanjian Jual Beli**

---

<sup>22</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001, hlm.3.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm.46.

<sup>24</sup> Priharti Yuniarlin, *Diktat Hukum Perdata*, Yogyakarta, 2009, hlm.84.



Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum, dan sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Secara bahasa, jual beli atau al-bai'u berarti muqabalatu syai'im bi syai'in, artinya adalah menukar sesuatu dengan sesuatu. Jadi jual beli adalah si penjual memberikan barang yang dijualnya sedangkan si pembeli memberikan sejumlah uang yang seharga dengan barang tersebut.<sup>25</sup> Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syarat dan disepakati.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Wahbah az-Zuahaali, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Jilid V* ,Jakarta: Gema Insani, 2011, hlm.12.

<sup>26</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014, hlm.68-69.

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli.<sup>27</sup> Seperti yang di atur di dalam Pasal 1465 KUHPerdara yang berbunyi, "harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian".

Perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang, perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi "jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka. mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ".<sup>28</sup>

#### **4. Pembatalan Perjanjian**

Kebatalan suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terdapat tiga penyebab timbulnya pembatalan perjanjian yaitu :

- a. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian belum dewasa dan di bawah pengampuan.
- b. Bentuk perjanjian tidak mengindahkan ketentuan dalam Undang-Undang.

---

<sup>27</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT Alumni, 2010, hlm.243.

<sup>28</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.2.

- c. Adanya cacat kehendak (*wilsgebreken*) yaitu kekurangan dalam kehendak orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak para pihak yang akan terlibat dalam suatu perjanjian.<sup>29</sup>

Akibat dari pembatalan suatu perjanjian dilihat dari dua aspek yaitu, orang-orang yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, dan cacat kehendak. Akibat pembatalan perjanjian bagi orang-orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum dan akibat pembatalan karena cacat kehendak adalah pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan seperti sebelum terjadinya perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1451 dan Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>30</sup>

Kebatalan atau pembatalan suatu perjanjian dapat dibedakan dalam dua jenis pembatalan, yaitu pertama, pembatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dalam hal ini perjanjian harus dianggap batal, walaupun tidak diminta oleh suatu pihak. Perjanjian seperti ini dianggap tidak ada sejak semula dan terhadap siapapun juga. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang tidak mengikuti cara (*vorm*) yang mutlak dikehendaki oleh Undang-Undang, serta kausanya bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (*open bare orde*). Kedua, pembatalan relatif yaitu hanya terjadi apabila dimintakan oleh pihak-pihak tertentu dan hanya berlaku terhadap pihak-pihak tertentu.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Jakarta : Rajawali Press, 2006, hlm.172.

<sup>30</sup> Ifada Qurrata A, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 157/Pdt/2015 Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHPperdata*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum, Vol 1 No 1, Agustus 2018, hlm.74.

<sup>31</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, 2011, hlm.196.

Secara umum definisi batal adalah tidak berlaku atau tidak sah, sedangkan batal demi hukum memiliki makna yang khas dibidang hukum. Makna tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum atau dalam arti sempit berdasarkan peraturan perundang-undangan sudah seperti itu adanya. Batal demi hukum menunjukkan bahwa tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut terjadi seketika, spontan, otomatis, atau dengan sendirinya sejauh persyaratan dan situasi yang menjadikan batal demi hukum itu terpenuhi. Makna dapat dibatalkan yaitu, perlunya suatu tindakan aktif untuk membatalkan sesuatu karena tidak terjadi secara otomatis atau dengan sendirinya, melainkan harus dimintakan agar sesuatu itu dibatalkan.<sup>32</sup>

## **5. Jenis-Jenis Akta**

Akta dibuat untuk dijadikan bukti tentang peristiwa penting dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, akta juga diatur dalam ketentuan pasal 1867 KUH Perdata. Dalam pasal ini pula, akta dibedakan menjadi dua yaitu akta resmi (otentik) dan akta di bawah tangan (*underhand*). Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan

---

<sup>32</sup> Elly Herawati & Herlin Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, PT Gramedia, 2010, hlm.4.

perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.<sup>33</sup> Menurut ketentuan pasal 1867 “ pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan”. Dari ketentuan pasal tersebut, akta dibagi menjadi dua, akta outentik dan akta di bawah tangan.

### **1. Akta Resmi (Otentik)**

Akta outentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefinisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdara pasal 1868 yang berbunyi: "Suatu akta outentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dikadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat"<sup>34</sup>

### **2. Akta Bawah Tangan ( *Underhand* )**

Pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan: "yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum."<sup>35</sup>

Kekuatan pembuatan akta otentik dan akta dibawah tangan tidaklah sama. Jika seseorang mengajukan akta otentik, maka ia tidak perlu membuktikan apa-apa lagi.

---

<sup>33</sup> Tika Melina, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 727/Pid.B/2019/Pn Bks)*, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol 6 No 2, Agustus 2023, hlm.433.

<sup>34</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm.566.

<sup>35</sup> Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1847

Siapa yang menyangkal harus mengadakan pembuktian, sedangkan dalam hal akta dibawah tangan kalau akta itu disangkal, maka orang yang mempergunakan akta itu diberi beban pembuktian. Meskipun ada perbedaan, jika akta dibawah tangan tersebut diakui, maka antara akta dibawah tangan dan akta otentik tidak berbeda. Hal ini dinyatakan dalam pasal 1875 KUH Perdata yakni "suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik."<sup>36</sup>

## **6. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan pasal 1 angka 4 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), menyebutkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku".Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa "Pejabat Pembuat

---

<sup>36</sup> Helmi, N.Afrizal, T. Y, & , F, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Jual Beli Tanah* , Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum . Vol 4 No 1, Januari 2021, hlm.47.

Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

Pengertian PPAT dapat dilihat juga didalam Pasal 1 Peraturan Pelaksanaan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>37</sup>

Wewenang adalah suatu kuasa, kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai berikut :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

---

<sup>37</sup> Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006

2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan;
- e. pembagian harta bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan pasal diatas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan kedalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak didalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah



atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.<sup>38</sup>

Wewenang camat sebagai PPAT Sementara sama seperti wewenang PPAT yaitu mempunyai kewenangan untuk membuat akta sebagaimana yang diatur didalam Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal kewenangan PPAT juga diatur didalam Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Sedangkan dasar hukum penunjukan camat sebagai PPAT Sementara ditentukan didalam Pasal 5 ayat (3) PP No.37 Tahun 1998. Tetapi dengan adanya ketentuan ini camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara, karena syarat lahirnya wewenang camat sebagai PPAT Sementara adalah camat tersebut wajib melapor terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, yang kemudian dilantik atau diambil sumpahnya sebagai PPAT Sementara didepan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya wilayah kerja camat tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa sejak adanya Surat Keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan Nasional tentang pengangkatan camat tersebut sebagai PPAT Sementara dan camat yang bersangkutan juga telah dilantik, maka sejak itu camat dapat menggunakan wewenangnya sebagai PPAT Sementara.

## **7. Pengertian Tanah**

---

<sup>38</sup> Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah*, Jurnal, Vol.5.No1,Maret 2014, hlm.95.

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, yang menentukan "atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum, dan hal-hal lain yang bersangkutan."<sup>39</sup> Maka dengan demikian pengertian dari tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan, permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut.

Sengketa tanah adalah situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat maka terjadilah yang dinamakan sengketa. Keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sangatlah penting untuk memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan. Karena sebelum berlakunya UUPA terdapat dualisme yang mengatur masalah pertanahan, yaitu hukum pertanahan berdasarkan pada hukum adat dan hukum pertanahan yang berdasarkan pada KUH Perdata. UUPA merupakan perwujudan upaya maksimal bangsa Indonesia

---

<sup>39</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2015, hlm.7.

untuk membebaskan diri dari ketergantungan dengan bangsa lain di bidang hukum pertanahan.<sup>40</sup>

## **8. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah**

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut. Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri atas suatu akta PPAT dapat berbentuk batal demi hukum (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*verniettigbear*), apabila suatu akta PPAT tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang- Undang (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal). Dengan dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akta PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif.<sup>41</sup>

Pembatalan Hak atas Tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPN No 3 Tahun 1999 "Pembatalan keputusan

---

<sup>40</sup>Desi, Herinawati & Nasrianti, *Penerapan Asas Pemisahan Horisontal Dalam Penyelesaian Sengketa Antara Pemilik Tanah Dengan Pemilik Benda Yang Ada Di Atasnya*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh Vol 4 No 1, Januari 2021, hlm.105.

<sup>41</sup> Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Pembatalan Perjanjian, Pasal 1320

mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap".<sup>42</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1266 Ayat 1 KUHPerdara, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 Ayat 2 KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya pasal 1266 ayat 3 KUHPerdara menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dalam praktik dilapangan, para pihak yang telah dicantumkan dalam perjanjian sering mengabaikan ketentuan Pasal 1266 Ayat 2 tersebut. Yurisprudensi berpendapat bahwa batalnya perjanjian adalah karena wanprestasi, sedangkan putusan hakim hanya menyatakan bahwa perjanjian itu telah batal (*decratif*).<sup>43</sup>

Putusan Pengadilan yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bireuen pada tanggal 23 Februari 2009 Nomor: 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, maka dalam amar putusannya yang antara lain menyatakan membatalkan akta jual beli dan memerintahkan kepada pihak-pihak yang menguasai tanah objek perkara untuk dikembalikan kedalam status semula tanah tersebut adalah merupakan bentuk putusan

---

<sup>42</sup> Depita N Pandiangan, *Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Semarang, hlm.50.

<sup>43</sup> Cahyono, *Hukum Perdata ( Suatu Pengantar )*, Jakarta : CV Gitama Jaya,2005, hlm.152.

yang bersifat declaratoir dengan putusan condemnatoir, sehingga putusan tersebut dapat dilakukan eksekusinya.

## **G. Metode Penelitian**

### **a. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dapat diartikan sebagai penelitian yang tidak mengadakan perhitungan. Tujuan dari penelitian kualitatif ini adalah memperoleh pemahaman, mengembangkan teori dan menggambarkan secara kompleks.<sup>44</sup> Penelitian kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.<sup>45</sup> Untuk itu, penelitian ini mengkaji dan membahas tentang bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan tentang pembatalan akta jual beli tanah dari PPAT serta akibat hukum yang terjadi dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah dari PPAT.

### **b. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif (*Normative Legal Research*). Penelitian hukum ini juga sering disebut dengan penelitian hukum doktriner karena penelitian hukum ini ditujukan atau dilakukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain. Disebut penelitian hukum doktriner karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan

---

<sup>44</sup> Amiruddin dan H.Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016, hlm.167.

<sup>45</sup> Moleong, Lexi, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Rosdakarya, 2011, hlm.3.

hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain dan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada dipustaka.<sup>46</sup> Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan tipe *Judicial Case Study* yaitu pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang dapat diselesaikan melalui putusan pengadilan.<sup>47</sup> Berdasarkan pendekatan studi kasus akan memperoleh data mengenai pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tentang pembatalan akta jual beli tanah dari PPAT.

### **c. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau penyebab satu gejala dengan gejala lain.<sup>48</sup> Peneliti akan mendeskripsikan ataupun menggambarkan mengenai putusan Pengadilan Negeri tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli tanah yang dikeluarkan PPAT diwilayah hukum Pengadilan Negeri Bireun.

### **d. Sumber Bahan Hukum**

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan Perundang-Undangan yang relevan yaitu antara lain :

- 1) Undang Undang Dasar 1945
- 2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>46</sup> Suratman dan Philips Dillsh, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta, 2014, hlm.51.

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, hlm.49.

<sup>48</sup> Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, *Buku Panduan Penulisan Tugas Akhir*, Fakultas Hukum, Lhokseumawe, 2016, hlm.17.

5) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006

b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer berupa literatur pandangan para pakar yang berkaitan dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah, rancangan Undang-Undang, Jurnal, serta sumber sumber lainnya yang bisa dijadikan pedoman dalam penulisan skripsi/ ini.

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan bahan hukum lainnya.

**e. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah dengan cara mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan dan bahan hukum sekunder yang ada kaitannya dengan pokok masalah penelitian. Adapun model pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah model *library research* atau studi kepustakaan. Studi ini bertempat di perpustakaan atau tempat tempat lain yang kiranya disana bisa didapatkan berbagai sumber data bahan hukum yang diperlukan.<sup>49</sup>

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan dan menganalisis serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

---

<sup>49</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.225.

Pengumpulan bahan hukum dalam pustaka dilakukan dengan menganalisis terhadap bahan-bahan hukum yang telah terkumpul sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Dalam teknis analisis yang diperlukan adalah deskripsi yang menguraikan kondisi hukum dengan penelitian yang sedang diteliti saat ini.

**f. Teknik Penyajian Data**

Hasil penelitian disajikan dalam bentuk uraian-uraian yang tersusun secara sistematis, artinya data sekunder yang diperoleh akan dihubungkan antara satu sama lain disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga yang menjadi keseluruhan merupakan satu kesatuan yang utuh sesuai dengan penelitian.

**g. Analisis Data**

Untuk menganalisis data diperoleh, akan digunakan metode penelitian kualitatif, merupakan cara menganalisis putusan pengadilan serta menginterpretasikan bahan penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum, serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Dalam penelitian kualitatif, analisis data dilakukan awal dan terus menerus berjalan sepanjang proses penelitian yang berlangsung (*cycling process*). Pada umumnya, pedoman dalam menganalisa data penelitian data dilakukan dalam 4 (empat) tahap, yaitu:

- a. Tahap pertama pengumpulan data yang dilakukan sejak awal penelitian dan data yang diperoleh dalam lapangan dituangkan dalam bentuk tulisan untuk kemudian dianalisis.



- b. Tahap kedua reduksi data. Reduksi data bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tajam mengenai hasil pengamatan, juga mempermudah peneliti untuk mencari Kembali data yang diperoleh apabila diperlukan. Pada tahap reduksi data ini, peneliti lebih memfokuskan pada hal-hal yang penting dan sesuai dengan masalah penelitian. Reduksi data ini dilakukan terus-menerus selama penelitian.
- c. Tahap ketiga pengkajian/display data yaitu gambaran keseluruhan dari penelitian sehingga dapat ditarik kesimpulan yang tepat.
- d. Tahap keempat penarikan kesimpulan atau verifikasi. Verifikasi ini merupakan tahapan terakhir dalam penelitian yang dilakukan selama penelitian berlangsung secara terus-menerus. Pada proses verifikasi, peneliti berusaha menganalisis dan mencari makna dari kata-kata yang telah terkumpul untuk kemudian dituangkan dalam bentuk kesimpulan yang bersifat tentative, seiring dengan berakhirnya penelitian, maka proses verifikasi akan menghasilkan kesimpulan yang bersifat grounded ataupun permanen dan mendasar.