

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Salah satu perbuatan hukum yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah dalam hal jual beli. Jual beli merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah Pemindahan hak/Peralihan hak, yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.<sup>1</sup>

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.<sup>2</sup>

Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai semacam alat bukti.

---

<sup>1</sup> Sancaya, I. W. W. 2013. *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol.2(3).hlm.6

<sup>2</sup> Baharudin. 2016. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah”. *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No.1, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, hlm.151

Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak jual beli dilakukan secara tertulis ada pula yang dilakukan dibawah tangan, akan tetapi ada pula yang dilakukan secara notariil, tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya.<sup>3</sup>

Demikian juga halnya mengenai penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta jual beli, sebelum sertipikat hak milik itu diterbitkan, maka harus didahului pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak tertentu mengajukan keberatan, sebelum sertipikat hak milik atas itu diterbitkan, yang mengandung arti pula bahwa sertipikat hak milik atas tanah itu, tidak saja diberikan kekuatan hukum akan tetapi juga diberikan kekuatan mengikat, sebagaimana halnya sebuah akta otentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan kepada hakim apabila digunakan sebagai alat bukti.<sup>4</sup>

Seorang Notaris adalah sama halnya dengan masyarakat umum seperti biasanya, akan tetapi dalam jabatannya sebagai pejabat umum yang melekat banyak sekali tugas dan wewenangnya sehingga tidak seperti orang

---

<sup>3</sup> Nastasya Shinta Devi 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Akta Jual Belinya Diakui Cacat Oleh Pihak Notaris*, Jurnal Privat Law Vol.7 No.1, hlm.12

<sup>4</sup> Yahya Harahap 2014, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembukuan dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Kesembilan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 545.

biasa, yang tidak dapat dijumpai pada orang kebanyakan sehingga dalam kedudukannya tersebut notaris harus selalu mengingat dan memperhatikan etika yang melekat pada jabatannya.<sup>5</sup>

Di dalam kehidupan bersama di dalam masyarakat sejak dulu kala anggota-anggota masyarakat itu telah mengenal adanya penukaran barang-barang dan jasa, sejak itu pula telah terjadi sebuah perjanjian-perjanjian dimana masing-masing anggota masyarakat saling mengikatkan dirinya.<sup>6</sup>

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, akta jual beli tanah tersebut menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*). Perbedaan kedua jenis kebatalan ini terkait dengan akibat yang dapat muncul dari hubungan hukum yang tercipta.<sup>7</sup>

Sebuah perjanjian atau persetujuan bukan saja mengenai segala hal yang telah secara jelas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut pada hal-hal yang berdasarkan atas sifat dari persetujuan itu sendiri dapat dituntut atas dasar kebiasaan, keadilan, dan juga atas dasar undang-undang. Mengenai

---

<sup>5</sup> Ida Ayu Wulan Rismayanthi. 2016. “*Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*”. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2016*. Denpasar : Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Volume.1, hlm.82.

<sup>6</sup> Ibid.,

<sup>7</sup> Budi Sunanda, dkk, 2013, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, No. 1, hlm.108.

syarat-syarat yang terkandung dalam sebuah perjanjian, meskipun tidak tercantum secara jelas dan tegas dalam perjanjian tersebut, apabila sudah merupakan sebuah kebiasaan, maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah tercantum didalam sebuah perjanjian tersebut. Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (KUH Perdata Pasal 1338). Namun terdapat pembatasan mengenai hal tersebut, khususnya dalam hukum pertanahan, yaitu adalah selama persetujuan atau perjanjian yang dilakukan tersebut telah mengikuti dan sesuai dengan aturan-aturan didalam UUPA. Kesepakatan didalam sebuah perjanjian dianggap telah terjadi pada saat salah satu pihak telah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang diberikan oleh pihak lainnya. Sebuah perjanjian yang telah dibuat tidak bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Dalam perjanjian sangat perlu agar diketahui, hal ini sehubungan dengan apabila terjadinya perubahan atas aturan perundang-undangan terkait yang dapat membawa dampak terhadap perjanjian itu sendiri. Contohnya adalah mengenai peralihan sebuah risiko didalam sebuah perjanjian jual beli.<sup>8</sup>

Yang menjadi dasar utama pembuatan akta, baik akta notaris ataupun akta PPAT yaitu harus ada keinginan atau semacam seperti kehendak (*wislvorming*) dan permintaan dari berbagai macam dan para pihak, jika

---

<sup>8</sup> Santosa, K., & Hanim, L. 2017. *Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bngunan* (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb). *Jurnal Akta*, Vol. 4, No.2, 167-173. hlm.168.

keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris ataupun PPAT tidak akan membuat akta yang dimaksud.<sup>9</sup>

Dalam rangka menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal atau semacam hal, yang akan berakibat suatu perjanjian akan mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi semacam persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

Masalah tanah dalam pembangunan amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, hukum, sosial ekonomi. Maka dari itu banyak alasan yang menjadi pembatalan akta hak atas jual beli tanah yang akan membatalkan akta otentik yang di buat di hadapan PPAT tersebut.<sup>11</sup>

Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas

---

<sup>9</sup> Randang S. Ivan. 2016. "Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Identitas Domisili Dalam Menentukan Kompetensi Relatif Pengadilan". *Jurnal Lex Privatum*. Vol. 4/No.1.hlm.122

tanah. PPJB merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli, hal ini dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam hal PPJB tanah, permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli yaitu sertifikat tanah yang belum jadi secara sempurna karena sedang dalam melewati tahap demi tahap atau proses demi proses, atau belum terjadi pelunasan pembayaran terhadap tanah tersebut, atau belum melakukan pembayaran atas pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut. Dalam PPJB ditentukan, ataukah adanya tunggakan utang piutang oleh orang yang, para pihak yang bersangkutan tersebut yang akan melakukan jual beli sudah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban untuk menaati perjanjian.<sup>10</sup>

Akta jual beli tanah menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 yang berisi dari KUHPerdara, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi suatu hal yaitu kebatalan, pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum, perbuatan hukum ataukah perbuatan hukum atas tuntutan dari para pihak-pihak yang ditunjuk oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan syarat tersebut.<sup>11</sup>

Menurut Pasal 1321 KUHPerdara bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan

---

<sup>10</sup> Dewi, R.P. dan Purwadi. H, 2017 "*Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel).*" *Jurnal Repertorium* , Volume 2, No. 1, 143-151, hlm.143.

<sup>11</sup> Fitria Hudaningrum. 2014. "*Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik*". *Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2. No.1 hlm.104.

paksaan atau penipuan. Seorang notaris wajib untuk menjelaskan kepada siapapun yang menghadap agar perbuatan dan tindakan notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang ada. Apabila para pihak menganggap akta notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama ke hadapan notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Didalam tatanan hukum kenotariatan, terkait dengan akta, apabila suatu akta dikemudian hari di permasalahan oleh para pihak, maka pihak-pihak terkait dapat menghadap ke notaris yang bersangkutan untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, sehingga para pihak yang terkait tidak lagi terikat dengan isi dari akta yang dibatalkan tersebut, namun pihak-pihak yang bersangkutan harus bersedia untuk bertanggung jawab terhadap akibat-akibat yang akan terjadi dengan dibatalkannya akta tersebut. Didalam sebuah keadaan tertentu apabila terjadi cacat tertentu didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat tetapi yang menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalanya perlu dimintakan kepada hakim. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ardianti, M., & Handayani, I. G. A. K. R. 2018. *Penyalahgunaan Wewenang*

Perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah serta harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli dimana aktanya dibuat dalam AJB yang dibuat oleh PPAT yang biasa disebut dengan AJB balik nama, AJB tersebut selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.<sup>11</sup> terkait perjanjian jual beli hak milik atas tanah, pihak penjual mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pembeli yang sebelumnya telah ditentukan dan sesuai kesepakatan yang disepakati dan dicantumkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian tersebut terkait dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang menentukan.<sup>13</sup>

#### **B. Rumusan Masalah :**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Prosedur dari Pembatalan Akta jual-beli tanah menurut perundang-undangan yang ada di Indonesia ?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan Akta jual-beli tanah yang mengandung cacat hukum?

#### **C. Tujuan Penelitian :**

Dari rumusan masalah tersebut tujuan dari penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembatalan Akta Jual-beli

---

*Penerima Kuasa Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). Jurnal Repertorium. Vol. 5(1). hlm.179.*

<sup>13</sup> Dewi, R. P., & Purwadi, Op.Cit. hlm.144



tanah.

2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari pembatalan Akta Jual-beli tanah yang mengandung cacat hukum

#### **D. Manfaat Penelitian :**

1. Manfaat Teoritis : hasil dari suatu penelitian dapat digunakan untuk menambah pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata, terutama tentang arti fungsi dan peran akta jual beli tanah.
2. Manfaat praktis : agar dapat menambahkan pengetahuan serta dapat memberikan masukan secara teoritis dalam membuat akta jual beli tanah.

#### **E. Metode Penelitian**

##### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah yuridis normatif (hukum normatif) pendekatan yuridis normatif tersebut mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.

##### **2. Pendekatan Masalah**

- a. Pendekatan Undang-undang (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah Semua Undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditingkatkan. Pendekatan Undang-undang membuka kesempatan bagi

peneliti untuk mempelajari adakah konstitensi dan kesesuaian antara Undang-undang yang satu dengan Undang-undang yang lainnya.

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam prespektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan.

c. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan konseptual merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan para sarjana hukum yang dimuat dalam buku-buku teks hukum, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum serta berbagai doktrin-doktrin hukum yang ada.

### 3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian yang akan dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>14</sup>

- a. Bahan Hukum premier : bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, seperti :

- Kitab undang-undang Hukum perdata
- Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok Agraria

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 61.

- Herzien Irlandsch Reglement (H.I.R)
  - Peraturan pemerintah No. 37 tahun 1998, Tentang Tugas dan wewenang PPAT
  - Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah.
  - Peraturan kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 tentang pengolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.
- b. Bahan Hukum Sekunder : buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier : petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.<sup>15</sup>

#### **4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Penyusunan skripsi ini dilakukan penulis dengan cara studi kepustakaan berdasarkan buku-buku, dokumen-dokumen, Undang-Undang yang berhubungan dengan Akta jual beli guna untuk dilakukanya suatu analisis terhadap studi kepustakaan tersebut.

Penarikan kesimpulan pada skripsi ini adalah metode deduktif yaitu menarik kesimpulan di mulai dari hal yang umum menuju hal yang khusus. Teknik penarikan kesimpulan deduktif terbagi menjadi 3 macam yaitu :

---

<sup>15</sup> Prof.Dr.Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Sinar Grafika, 2013.hlm. 106.

1. Silogisme adalah penarikan kesimpulan yang diawali dengan ungkapan umum (premis mayor) kemudian diikuti dengan ungkapan khusus (premis minor) yang kemudian ditarik kesimpulan dari kedua hal tersebut.
2. Sebab akibat adalah penarikan kesimpulan yang diawali dengan sebab yang kemudian diikuti dengan akibat untuk memperkuat pernyataan.
3. Akibat sebab adalah penarikan kesimpulan yang diawali oleh akibat yang kemudian diikuti oleh sebab-sebab untuk mendukung suatu pernyataan.<sup>16</sup>

## 5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Dalam penyusunan skripsi ini penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis, analisis data yang di pergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan sekunder.<sup>17</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan berupa buku-buku dan Undang-Undang yang berkaitan dengan Akta jual beli mengenai permasalahan yang berhubungan dengan judul skripsi dilakukan dengan cara pengeditan data untuk menghindari kesalahan-kesalahan sehingga nantinya dapat di perbaiki. Selanjutnya akan di lakukan pengolahan data dan pengelompokan data guna untuk menganalisis berdasarkan bahan hukum yang ada, kemudian analisis tersebut di uraikan secara sistematis

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki., *Penelitian Hukum*, jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 47.

<sup>17</sup>Prof.Dr.Zainuddin Ali, *Op.cit.* hlm. 107.

agar dapat menjawab permasalahan sehingga dapat di tarik sebuah kesimpulan.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sistematika penulisan yang sistematis untuk membahas permasalahan yang diteliti. Maka dibuatlah susunan sistematika secara garis besar yaitu :

Bab I Pendahuluan yang berisi tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II membahas tentang prosedur pembatalan akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum. Dalam bab ini akan dibahas dalam subbab yang meliputi : Tinjauan umum mengenai Akta jual beli, pengertian akta jual beli dan, syarat-syarat formil dan materiil dalam akta jual beli.

Bab III membahas tentang akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum. Dalam sub bab ini akan dibahas dalam subbab meliputi : Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah akta jual beli tanah dalam perkara perdata.

Bab IV Penutup yang berisi tentang Kesimpulan dari seluruh pokok pembahasan dan saran disampaikan sebagai masukan guna perbaikan penulisan berikutnya.