

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan berbangsa dan bernegara dapat dilihat dari pengaturannya dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, yakni pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pasal tersebut menegaskan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah penguasaan negara dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan serta kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih rinci dalam UUPA, khususnya pada Pasal 4, yang menjelaskan berdasarkan hak penguasaan negara atas tanah, terdapat beragam jenis hak atas tanah yang dapat diberikan pada individu, kelompok, atau badan hukum, baik untuk kepentingan pribadi maupun bersama-sama.¹

Pendaftaran tanah di Indonesia saat ini memiliki peranan yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum, termasuk memberikan perlindungan hukum bagi individu yang akan memperoleh hak atas suatu bidang tanah di masa depan. Tujuan utama dari pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memberikan jaminan keamanan terhadap kepemilikan tanah serta proses pemindahan hak atas tanah tersebut, sehingga pihak pembeli dapat menikmati hak atas tanah tanpa

¹ Boedi H., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, halaman 18.

adanya gangguan dari pihak lain. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memastikan apakah terdapat hak pihak ketiga yang mungkin terkait dengan tanah tersebut.

Jual beli merupakan sebuah perjanjian dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang, sementara pihak lainnya berkomitmen untuk membayar harga yang sudah disetujui. Walaupun barang tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayar, berdasarkan Pasal 1457-1458 KUHPerdara, transaksi jual beli dianggap sah apabila harga dan barang sudah disepakati kedua belah pihak. Perjanjian ini umumnya dinyatakan melalui ungkapan janji yang diucapkan atau ditulis para pihak yang terlibat. Janji-janji yang disepakati tersebut bisa dituangkan dalam bentuk tertulis, baik dalam perjanjian dibawah tangan maupun akta autentik. Perjanjian dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas karena hanya dibuat oleh kedua pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Sementara itu, jual beli hak atas tanah harus melalui akta autentik yang disahkan pejabat yang berwenang (seperti PPAT), yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna.²

Salah satu kewenangan yang dimiliki PPAT adalah membuat Akta Jual Beli (AJB). AJB sendiri merupakan dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2003, halaman 01

menjadi pemilik baru. Sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, AJB diakui sebagai bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan, kecuali dalam hal peralihan hak yang dilakukan melalui lelang, di mana risalah lelang akan menjadi bukti sah. AJB ini harus dibuat dihadapan PPAT, karena peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan hanya melalui perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk menjamin keabsahan dan legalitas transaksi tersebut.³

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik merupakan dokumen yang dibuat mengikuti bentuk dan prosedur sesuai undang-undang, dan disusun oleh pejabat yang berwenang di tempat pembuatan akta tersebut. Untuk tindakan hukum terkait hak atas tanah, akta autentik disusun oleh PPAT sesuai dengan ketentuan yang diatur Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan PPAT. PPAT memiliki kewenangan untuk menerbitkan berbagai jenis akta, termasuk akta jual beli hak atas tanah. Akta ini diterbitkan ketika terjadi transaksi jual beli tanah antara pihak-pihak yang terlibat. Proses jual beli tanah di hadapan PPAT dapat dilakukan setelah penjual menyelesaikan semua dokumen yang diperlukan. Dengan demikian, para pihak yang terlibat dalam transaksi akan

³ Askar, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*, Journal of Lex Theory (JLT), Vol. 3, No. 1, 2022.

mendapatkan jaminan kepastian hukum, setidaknya melalui perjanjian yang dibuktikan oleh akta jual beli yang sah.⁴

Meskipun bukti peralihan hak telah diterbitkan untuk memberikan kepastian hukum, masih ada kemungkinan timbulnya masalah hukum di bidang pertanahan. Masalah tersebut bisa muncul akibat adanya celah atau kekurangan dalam tindakan hukum. Oleh karena itu, akta jual beli yang mengandung kelemahan atau celah hukum berpotensi untuk dibatalkan. Akta jual beli sendiri merupakan hasil dari sebuah perjanjian, dan perjanjian tersebut harus memenuhi syarat tertentu agar dapat dianggap sah. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat utama: adanya kesepakatan di antara pihak yang terlibat, kedua pihak harus memiliki kapasitas hukum, objek perjanjian harus jelas, dan tujuan perjanjian harus sah menurut hukum. Syarat-syarat ini harus dipenuhi secara keseluruhan tanpa ada yang terlewat agar perjanjian tersebut diakui sah menurut hukum.⁵

Kepastian hukum menjadi tidak jelas ketika pemegang hak atas bidang tanah mengalami kerugian akibat pembatalan akta peralihan hak serta sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya, sebagaimana kasus Pada putusan hakim nomor

⁴ Subekti dan Veronika N. Sri Lestari, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, halaman 30.

⁵ Hadi H. Hadi dan Safiulloh, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuak Berdasarkan penipuan (Bedrog)*, Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2, 2022. DOI Issue: 10.46306/rj.v2i2

59/PDT/2021/PT SMR, pada mulanya, Tergugat I mendatangi Penggugat untuk menawarkan kerjasama pembangunan rumah di atas tanah milik Penggugat, dengan perjanjian bagi hasil sebesar 70% untuk Tergugat I dan 30% untuk Penggugat. Modal awal berupa tanah disediakan oleh Penggugat. Namun, Tergugat I kemudian melakukan pembatalan kesepakatan karena perjanjian tersebut belum dibubuhkan tandatangan. Selanjutnya tanggal 30 November 2018, Tergugat I kembali menemui Penggugat dengan tawaran baru untuk membangun rumah di atas tanah milik Penggugat, tetapi dengan pembagian keuntungan berbeda, yaitu 60% untuk Tergugat I dan 40% untuk Penggugat. Tergugat I membatalkan kesepakatan kerja sama bagi hasil sebelumnya dan pada tanggal 25 Mei 2019, Tergugat I membuat kesepakatan baru yang mengubah skema kerja sama menjadi jual beli tanah milik Penggugat di Jalan Nusantara, Kota Samarinda. Sebelum tanggal 25 Mei 2019, terdapat kesepakatan awal mengenai bagi hasil pembangunan rumah di Jalan Sentosa III/Jalan Nusantara Tipe 45, dengan harga tanah Rp350.000.000.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum karena Tergugat II telah melakukan wanprestasi. Dengan demikian, perjanjian dianggap batal, dan uang muka dianggap hangus. Selain itu, Penggugat juga menyebutkan kerugian lain, yakni ketidakmampuan untuk menawarkan tanah tersebut kepada pihak lain karena perbuatan Tergugat II

yang sudah menguasai tanah tersebut. Hal ini menyebabkan sengketa yang diketahui masyarakat, sehingga memunculkan keraguan terhadap hak kepemilikan tanah Penggugat. Dengan demikian, Penggugat menyatakan perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum, uang muka dinyatakan hangus, dan Penggugat menolak menerima pembayaran jual beli tanah sejumlah Rp400.000.000,-.

Perlindungan hukum bagi pembeli pada akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum atas dasar putusan hakim menjadi isu penting dalam praktik hukum. Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT seharusnya memberi kepastian hukum bagi pembeli. Namun, dalam beberapa kasus, putusan hakim dapat membatalkan akta tersebut, sehingga pembeli kehilangan haknya atas tanahnya yang sudah dibeli. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli agar hak-haknya tetap terlindungi meskipun akta dinyatakan batal demi hukum.

Dalam suatu proses hukum, Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan dokumen sah untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah, dapat dinyatakan batal demi hukum jika ditemukan adanya pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Penetapan batal demi hukum ini umumnya ditentukan oleh putusan hakim, yang berlandaskan pada analisis mendalam terhadap perbuatan hukum yang tercantum dalam akta tersebut. Untuk memahami lebih lanjut, perlu

dilakukan pengkajian mengenai penyebab-penyebab yang dapat menjadikan AJB batal demi hukum berdasarkan pertimbangan hakim dalam proses pengadilan.

Berdasarkan uraian kasus yang telah dijelaskan di atas, terlihat adanya ketidakjelasan hukum. Di satu sisi, persetujuan antara penjual dan pembeli terkait area tanah sudah dilakukan sesuai prosedur hukum, termasuk pembuatan akta di hadapan PPAT dan proses balik nama sertifikat telah diselesaikan. Namun, di sisi lain, akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris, serta sertifikat tanah yang telah selesai proses balik nama tersebut, justru dibatalkan oleh putusan Pengadilan Negeri. Hal ini menciptakan dilema hukum yang membutuhkan penyelesaian lebih lanjut.

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dijelaskan di atas, penulis merasa tertarik melakukan penelitian berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM”**.

B. Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, untuk memperoleh pembahasan yang terstruktur dan fokus sesuai tujuan penelitian, penulis menetapkan permasalahan antara lain:

1. Apa saja penyebab akta jual beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim ?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

- a. Penyebab akta jual beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim.
- b. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam AJB yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim.

2. Tujuan Penulisan:

- a. Untuk mendapat Gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari
- b. Dari segi hasil penelitian, diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum secara umum, terutama dalam ranah hukum perdata, dan lebih khusus lagi perlindungan hukum bagi pembeli dalam AJB yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim.

D. Kerangka Konseptual

Supaya terhindar dari kesalahpahaman yang tidak tepat terhadap istilah skripsi ini, maka akan diberikan penjelasan-penjelasan yang lebih rinci, antara lain :

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yaitu segala bentuk upaya oleh pihak berwenang untuk memberi keadilan, rasa aman dan kepastian hukum kepada individu atau kelompok, baik melalui penegakan peraturan, pengawasan, maupun pemberian sanksi, guna melindungi hak-hak mereka dari tindakan yang melanggar hukum. Perlindungan hukum merujuk pada upaya melindungi Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh pihak lain, yang bertujuan agar masyarakat menikmati hak yang dijamin hukum. Perlindungan hukum mencakup bermacam tindakan yang perlu dilakukan aparat penegak hukum untuk memastikan rasa aman secara mental maupun fisik, dari gangguan atau ancaman yang datang dari pihak mana pun.⁶ Perlindungan hukum merupakan suatu tindakan melindungi hak asasi manusia yang sudah dirugikan pihak lain, dengan tujuan supaya individu atau masyarakat bisa merasakan manfaat dari hak-hak yang telah dijamin oleh hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum melibatkan rangkaian prosedur oleh aparat penegak hukum untuk memastikan rasa aman bagi setiap orang secara fisik dan mental, dari potensi gangguan atau ancaman dari pihak mana pun.

2. Pembeli

Secara hukum, pengertian konsumen tidak hanya terbatas pada pembeli. Bahkan, jika kita merujuk pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan

⁶ Satjipto R., *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, halaman 74

Konsumen (UUPK), istilah "pembeli" tidak secara eksplisit disebutkan. Pembeli, dalam pengertian umum ialah setiap orang yang memperoleh jasa dan barang untuk digunakan dengan suatu tujuan. Pembeli yaitu pihak yang melakukan transaksi untuk memperoleh barang atau jasa dengan menukar sejumlah nilai, baik dalam bentuk uang, barang lain, maupun jasa, sesuai kesepakatan dengan pihak penjual. Pembeli memiliki hak atas kualitas barang atau jasa yang dibeli serta perlindungan hukum dalam setiap proses transaksi.

3. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia adalah dokumen resmi yang dibuat oleh PPAT untuk mengesahkan transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan. Akta ini berfungsi sebagai bukti peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, AJB adalah salah satu dari delapan jenis akta yang disusun PPAT sebagai bukti sah bahwa transaksi mengenai hak atas tanah telah dilakukan dengan tepat dan sesuai peraturan hukum. AJB menjadi dokumen yang sangat penting dalam mencatat transaksi jual beli tanah secara sah, yang kemudian digunakan sebagai dasar untuk proses pengurusan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. AJB merupakan dokumen resmi yang dibuat PPAT sebagai bukti tertulis atas pelaksanaan

perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Akta ini mencatat secara sah kesepakatan antara penjual dan pembeli, termasuk rincian objek tanah, harga, dan kondisi yang disepakati. AJB berfungsi sebagai dasar untuk mengajukan perubahan atau pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

4. Batal Demi Hukum

Batal demi hukum merupakan istilah yang digunakan saat suatu perjanjian dianggap tidak sah atau tidak berlaku sejak awal, sehingga perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila suatu perjanjian dalam pelaksanaannya tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana dijelaskan di awal, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Konsekuensinya, perjanjian dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilaksanakan. Hal tersebut juga diatur Pasal 1335 KUHPerdara yang menjelaskan persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu tidak mempunyai kekuatan.⁷ Batal Demi Hukum adalah suatu kondisi di mana suatu perjanjian atau tindakan hukum dianggap tidak pernah ada sejak awal karena bertentangan dengan ketentuan hukum. Hal ini terjadi tanpa memerlukan proses pembatalan oleh pihak berwenang, sebab perjanjian atau tindakan tersebut sudah dianggap cacat hukum sejak awal

⁷ Soerojo, I., *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002, halaman 23.

pembentukannya. Dalam istilah hukum, kondisi ini sering dikaitkan dengan pelanggaran terhadap undang-undang, moralitas, atau ketertiban umum yang menyebabkan perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum. Akibatnya, segala hak dan kewajiban yang timbul dari tindakan tersebut menjadi tidak sah dan tidak dapat dilaksanakan.

5. Putusan Hakim

Putusan hakim menjadi tindakan akhir dari seorang hakim dalam proses persidangan, dimana hakim memutuskan apakah seorang terdakwa akan dijatuhi hukuman atau dibebaskan dari tuntutan hukum. Dengan demikian, putusan hakim dapat diartikan sebagai pernyataan resmi yang dikeluarkan oleh hakim dalam rangka menyelesaikan suatu perkara di persidangan, yang memiliki sifat mengikat serta kekuatan hukum tetap. Secara prinsip, putusan hakim merupakan hasil dari proses menemukan hukum, yaitu upaya menetapkan bagaimana seharusnya hukum diterapkan terhadap suatu peristiwa atau kasus tertentu yang menyangkut kehidupan bermasyarakat di dalam kerangka negara hukum. Lebih lanjut, putusan hakim juga dapat dimaknai sebagai hasil dari musyawarah majelis hakim yang berlandaskan pada surat dakwaan dan didukung oleh fakta-fakta serta bukti-bukti yang terungkap selama proses pemeriksaan di persidangan. Putusan hakim adalah hasil akhir dari proses pemeriksaan perkara di pengadilan yang diberikan oleh hakim sebagai bentuk penyelesaian sengketa atau perkara hukum. Putusan ini

merupakan pernyataan resmi dari hakim yang memuat pertimbangan hukum dan keputusan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa. Putusan hakim dapat berupa penetapan hak, perintah untuk melaksanakan suatu tindakan, atau pengenaan sanksi, sesuai dengan jenis dan lingkup perkara yang ditangani. Putusan hakim bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum yang dapat dieksekusi oleh pihak yang bersangkutan.

E. Landasan Teoritis

Landasan teori adalah bagian penting dalam sebuah penelitian yang berfungsi untuk memberikan dasar pemikiran dan pengetahuan yang mendukung masalah yang akan dibahas. Dalam landasan teori, penulis menyajikan berbagai teori yang relevan yang dapat menjelaskan fenomena atau permasalahan yang sedang diteliti. Secara umum, teori merupakan sekumpulan prediksi, ide maupun penjelasan yang tersusun ilmiah. Dalam pendekatan positivistik, Kerlinger mengartikan teori adalah kumpulan proposisi, definisi, atau konstruk serta ide yang memberikan penjelasan terhadap fenomena secara terstruktur melalui penguraian hubungan antara variabel. Untuk mencapai hasil maksimal, penelitian ini menggunakan berbagai teori yang relevan, berikut ini.

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum berfokus pada upaya untuk memberikan jaminan bagi individu atau kelompok agar hak-hak mereka tidak dilanggar pihak lain, termasuk negara, dan untuk memastikan adanya pemulihan atau ganti rugi

atas pelanggaran yang terjadi. Teori ini menekankan bahwa hukum harus melindungi setiap individu secara adil dan setara, serta memberikan akses untuk mendapatkan keadilan. Perlindungan hukum tidak hanya bersifat preventif, yaitu mencegah terjadinya kerugian, tetapi juga bersifat represif, yaitu memberikan pemulihan atau sanksi terhadap pelanggaran yang telah terjadi. Dalam konteks hukum perdata dan pidana, teori ini berperan dalam memastikan bahwa pihak yang dirugikan dapat memperoleh perlindungan yang sesuai ketentuan hukum.

Fitzgerald dalam Satjipto Raharjo menjelaskan bahwa asal mula munculnya teori perlindungan hukum dapat ditelusuri kembali ke aliran hukum alam, yang pertama kali diperkenalkan oleh tokoh-tokoh besar seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno, yang juga dikenal sebagai pencipta aliran Stoic. Aliran hukum alam ini berpendapat hukum asalnya dari Tuhan dan memiliki sifat kekal serta berlaku secara universal. Hukum alam ini juga menekankan adanya hubungan erat antara moral dan hukum, yang tidak terpisahkan. Para penganut aliran hukum alam meyakini bahwa moral dan hukum adalah dua hal yang saling mencerminkan dan bersama-sama membentuk peraturan yang berlaku dalam kehidupan manusia, baik secara eksternal maupun internal, yang diartikulasikan melalui norma hukum dan moral.⁸

⁸ Satjipto R., *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, halaman 53

Fitzgerald menyatakan teori perlindungan hukum oleh Salmond sebagai tujuan utama hukum untuk mengkoordinasikan bermacam kepentingan masyarakat. Dalam konteks kepentingan yang saling bertabrakan, perlindungan terhadap satu kepentingan hanya bisa tercapai dengan pembatasan kepentingan lainnya. Hukum memiliki otoritas tertinggi dalam mengatur serta menyelesaikan berbagai hak dan kepentingan manusia, dengan memiliki hak penuh untuk menentukan prioritas kepentingan mana yang harus diatur maupun dilindungi. Menurut pandangan Fitzgerald, perlindungan hukum berkembang secara progresif melalui penerapan norma-norma serta peraturan-peraturan yang disusun dan disepakati oleh masyarakat. Norma-norma tersebut berfungsi sebagai dasar kesepahaman untuk mengelola hubungan atau interaksi antarindividu dalam masyarakat, termasuk hubungan individu dengan pemerintah yang berperan sebagai perwakilan dari kepentingan kolektif masyarakat secara menyeluruh.⁹

Satjipto R. menyatakan perlindungan hukum ialah upaya pembinaan yang bertujuan melindungi hak asasi manusia yang terancam atau dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan hukum bertujuan supaya setiap individu dapat menikmati hak-haknya yang telah diatur dalam peraturan hukum, sehingga masyarakat hidup dalam lingkungan yang berkeadilan dan adil.¹⁰

⁹ *Ibid*, halaman 54

¹⁰ Satjipto R., *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, halaman 69.

Phillipus M. Hadjon menyebutkan bahwa perlindungan hukum bagi masyarakat mempunyai dua sifat, yakni preventif dan responsif oleh pemerintah. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah munculnya konflik dengan mendorong pemerintah agar mengambil keputusan yang cermat dan sesuai kebijaksanaan yang ada. Perlindungan hukum responsif berfungsi menyelesaikan konflik yang sudah terjadi, termasuk penyelesaian melalui proses di pengadilan. Di sisi lain, Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra menyebutkan hukum memiliki kemampuan mewujudkan perlindungan yang tidak hanya fleksibel dan adaptif, tetapi juga bersifat antisipatif dan prediktif.

Pemahaman para pakar tersebut menunjukkan perlindungan hukum sebagai cerminan fungsi hukum dalam mencapai tujuan yang diinginkan, seperti memberikan manfaat, kepastian dan keadilan hukum. Perlindungan hukum ini sebagai bentuk perlindungan kepada subjek hukum atas dasar norma hukum, baik itu melalui sanksi maupun tindakan pencegahan melalui lisan maupun tertulis, dengan tujuan utama untuk menegakkan keadilan dalam sistem hukum.

2. Teori Putusan Hakim

Teori putusan hakim merujuk pada pendekatan atau dasar-dasar yang digunakan hakim dalam mengambil keputusan atau memutuskan perkara yang ada di pengadilan. Teori ini memberikan pemahaman mengenai bagaimana seorang hakim seharusnya membuat keputusan dalam suatu perkara, baik itu

berdasarkan hukum yang berlaku, moralitas, ataupun situasi sosial yang ada. Seorang hakim dalam proses penjatuhan putusan terhadap terdakwa tidak diperbolehkan untuk mengambil keputusan tersebut kecuali jika ia telah memperoleh keyakinan yang cukup, yang didasarkan minimal dua alat bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum. Hal ini bertujuan agar hakim dapat memastikan bahwa perbuatan yang dituduhkan benar-benar terjadi dan bahwa terdakwa ialah orang yang bertanggung jawab atas perbuatan tersebut, sesuai dengan ketentuan yang diatur Pasal 183 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP). Dengan demikian, keputusan hakim haruslah didasari oleh bukti kuat dan sah agar tidak terjadi kesalahan dalam penjatuhan putusan.¹¹

a. Pertimbangan yuridis

Pertimbangan yuridis merupakan alasan yang disusun oleh hakim berdasarkan berbagai faktor yang terungkap selama proses persidangan, serta sesuai ketentuan undang-undang yang mengharuskan elemen-elemen tersebut tercantum dalam putusan. Pertimbangan yang bersifat yuridis yaitu :

- 1) Dakwaan jaksa penuntut umum
- 2) Tuntutan
- 3) Keterangan saksi
- 4) Keterangan terdakwa

¹¹ Satjipto R., *Bunga Rampai Permasalahan Sistem Peradilan Pidana*, Pusat Pelayanan keadilan dan Pengabdian Hukum, Jakarta, 1998, halaman 11.

5) Barang bukti

6) Pasal dan undang-undang tentang Mata Uang.

b. Pertimbangan non yuridis

Dalam menjatuhkan putusan, hakim tidak hanya mengandalkan pertimbangan yang bersifat yuridis semata, karena dasar yuridis saja tidak cukup untuk menjadi landasan dalam mengambil keputusan. Pertimbangan hukum tersebut perlu dilengkapi dengan pertimbangan nonyuridis yang mencakup aspek sosiologis, psikologis, serta kriminologis, sehingga putusan yang diambil lebih komprehensif dan mencerminkan keadilan secara holistik.

F. Metode Penelitian

Metode merujuk pada serangkaian langkah yang harus diikuti untuk melaksanakan kegiatan penelitian hukum. Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode," yang berarti "cara untuk mencapai tujuan," dan sering dipahami sebagai kemungkinan atau teknik yang digunakan penelitian, serta sebagai pendekatan tertentu dalam melaksanakan suatu prosedur dalam konteks ilmu pengetahuan.

Penelitian hukum yaitu sebuah kegiatan ilmiah berdasarkan metode, sistematika, dan pola pikir tertentu dengan tujuan untuk memahami satu atau beberapa fenomena hukum tertentu. Proses ini melalui analisis lebih dalam pada fenomena tersebut, serta memeriksa secara rinci terhadap fakta hukum yang

relevan. Selanjutnya, penelitian ini bertujuan menemukan solusi atas berbagai permasalahan dalam fenomena hukum yang diteliti.

Penelitian ini dilakukan dalam kerangka *know-how* di bidang hukum, dengan hasil yang diharapkan berupa deskripsi tentang apa yang seharusnya menjadi solusi atas masalah yang dihadapi. Penelitian hukum berupaya menemukan kebenaran koherensi, yaitu mengkaji apakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum, apakah norma yang berisi perintah atau larangan tersebut selaras dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang sesuai tidak hanya dengan aturan hukum, tetapi juga dengan norma dan prinsip hukum yang berlaku.

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini dikenal sebagai yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini sering disebut juga sebagai penelitian doktrinal, di mana hukum dipahami sebagai apa yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau sebagai kumpulan kaidah atau norma yang berfungsi sebagai pedoman perilaku manusia yang dianggap layak dan sesuai nilai-nilai yang berlaku.¹² Penelitian hukum normatif merupakan suatu untuk mengidentifikasi aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang relevan, dengan tujuan memberikan jawaban atas permasalahan hukum yang sedang dihadapi.

¹² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004, halaman 134.

Berdasarkan pengertian tersebut, penelitian dalam kajian ini termasuk kategori penelitian hukum normatif. Penelitian ini menggunakan bahan kepustakaan sebagai sumber data utama dalam menganalisis suatu kasus, tanpa melibatkan penelitian lapangan. Metode ini berfokus pada penggunaan bahan-bahan pustaka (data sekunder). Secara umum, penelitian ini mencakup kajian terhadap asas-asas hukum, analisis sistematika hukum, penelaahan sinkronisasi hukum, studi sejarah hukum, serta perbandingan hukum.

2. Metode Pendekatan

Penelitian hukum terdapat berbagai macam pendekatan. Melalui pendekatan-pendekatan tersebut, peneliti dapat memperoleh informasi dari berbagai sudut pandang terkait isu yang sedang dicari solusinya. Salah satu pendekatan yang digunakan yaitu Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan kasus adalah metode yang dilakukan dengan menganalisis dan mengkaji kasus tertentu yang dapat dijadikan pedoman dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang sedang dihadapi. Penelitian ini akan menganalisis kasus putusan hakim nomor 59/PDT/2021/PT SMR.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber data tersebut diperoleh melalui

kegiatan penelitian kepustakaan (*library research*) yang bertujuan mendapatkan pedoman tertulis yang relevan dengan topik yang dikaji:

- 1) Bahan hukum primer mencakup Undang-Undang Dasar Tahun 1945, KUHPerdata, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang memiliki sifat pendukung dan berfungsi untuk memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dalam penelitian ini. Data sekunder biasanya digunakan sebagai pelengkap dari data primer, yang berperan dalam memberikan panduan dan arahan bagi langkah-langkah penelitian.¹³ Bahan hukum sekunder mencakup berbagai sumber seperti jurnal-jurnal hukum, hasil penelitian dalam bidang hukum, teori-teori hukum, pandangan para ahli hukum, serta literatur atau buku-buku terkait.

Bahan hukum tersier yaitu sumber yang memberikan penjelasan atau petunjuk terkait dengan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum,

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Perseroan Terbats Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hal. 142

ensiklopedia hukum, atau indeks hukum.¹⁴ Pada penelitian ini tidak menggunakan bahan tersier.¹⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai dokumen yang relevan, termasuk peraturan perundang-undangan, literatur terkait pemidanaan, buku, artikel ilmiah, jurnal, makalah seminar, serta berbagai informasi lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian, yang dapat diakses melalui berbagai media, termasuk internet.

Penelitian dokumen ini dilakukan untuk memperdalam pemahaman terhadap informasi yang sudah terkumpul dan untuk mencari informasi tambahan yang relevan dari sumber lain. Proses ini melibatkan pencarian serta pengumpulan data-data, baik yang bersifat primer ataupun sekunder, yang berkaitan dengan topik penelitian yang sedang dilakukan.

5. Analisa Data

Seluruh data yang terkumpul dianalisis menggunakan metode kualitatif normatif. Metode normatif berarti penelitian dilakukan dengan cara mengkaji sumber pustaka yang ada, sementara pendekatan kualitatif bertujuan untuk menyusun uraian yang jelas, terstruktur, logis, dan efektif, serta bebas dari

¹⁴ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2006, Hal. 296.

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif 'Suatu Tinjauan Singkat'*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman 14.

ambiguitas. Selanjutnya, analisis dilakukan dengan membahas materi hukum berdasarkan norma, teori, dan doktrin yang relevan, menggunakan pendekatan logika deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari prinsip-prinsip umum yang diterapkan pada masalah konkret yang sedang diteliti.¹⁶

G. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian adalah suatu cara atau metode yang digunakan untuk menyusun dan mengorganisir isi penelitian secara terstruktur, agar pembaca dapat memahami secara jelas alur dan tujuan dari penelitian tersebut. Sistematika penelitian biasanya terdiri dari 5 bab. Penyusunan sistematika tersebut yaitu :

Bab Satu, yang merupakan bab pendahuluan, menyajikan berbagai elemen penting yang memberikan gambaran umum mengenai penelitian ini. Di dalamnya akan diuraikan latar belakang permasalahan yang menjadi fokus penelitian, rumusan masalah yang perlu dijawab, tujuan dan manfaat dari penelitian ini, serta kerangka konseptual yang mendasari analisis. Selain itu, bab ini juga akan mengulas landasan teori yang relevan, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan yang memberikan alur yang jelas untuk mempermudah pembaca memahami isi penelitian skripsi ini.

¹⁶ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, PT Grafika, Jakarta, 2004, halaman 73.

BAB Dua Tinjauan Umum Tentang Perjanjian, maka akan disampaikan tentang Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli, Asas Perjanjian serta pengertian dan Sebab Pembatalan Perjanjian,

BAB Tiga Tinjauan Umum Tentang Akta, maka akan disampaikan tentang pengertian Akta, Macam-Macam Akta akta, dan Akibat Hukum Membuat Akta.

BAB Empat sebagai pembahasan hasil penelitian, maka membahas perumusan masalah yaitu penyebab akta jual beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim.

Bab lima yang merupakan bab penutup, menyajikan kesimpulan dan saran.

