

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BATANGHARI**



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA
JUAL BELI YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN
PUTUSAN HAKIM**

*Disampaikan sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

Oleh

**YOLA LATRI MONIKA
NIM. 2100874201032**

**TAHUN AKADEMIK
2025**

**UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : YOLA LATRI MONIKA
N.I.M : 2100874201032
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI
YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM**

Telah Disetujui Untuk Diuji Pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Februari 2025

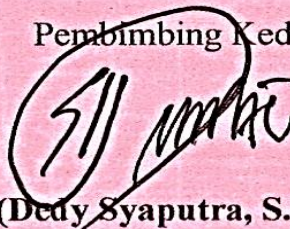
Menyetujui:

Pembimbing Pertama,



(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

Pembimbing Kedua,



(Dedy Syaputra, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata



(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : YOLA LATRI MONIKA
N.I.M : 2100874201032
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI YANG
BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Sabtu Tanggal 1 Bulan Januari Tahun 2025 Pukul 09.00 WIB-selesai
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan oleh:

Pembimbing Pertama,



(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

Pembimbing Kedua,



(Dedy Syaputra, S.H., M.H.)



Jambi, Februari 2024

Ketua Bagian Hukum Perdata



(Syarifah Mahila, S.H., M.H.)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum)

UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama : YOLA LATRI MONIKA

N.I.M : 2100874201032

Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

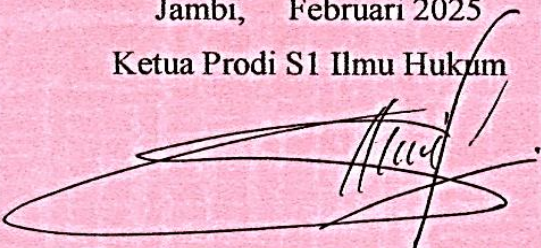
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI
YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM**

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Sabtu Tanggal 1 Bulan Januari Tahun 2025 Pukul 09.00 WIB-selesai
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
H. Abdul Hariss, S.H., M.Hum.	Ketua	
Nur Fauzia, S.H., M.H.	Penguji Utama	
Syarifa Mahila, S.H., M.H.	Anggota	
Dedy Syaputra, S.H., M.H.	Anggota	

Jambi, Februari 2025

Ketua Prodi S1 Ilmu Hukum


(Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YOLA LATRI MONIKA
N.I.M : 2100874201226
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta
Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan
Putusan Hakim

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Februari 2025
Mahasiswa yang bersangkutan



(YOLA LATRI MONIKA)

ABSTRAK

Monika, Yola Latri. 2025. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi. Syarifah Mahila, S.H., M.H. Sebagai Pembimbing I dan Dedy Syaputra, S.H., M.H. Sebagai Pembimbing II.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, AJB, Batal demi hukum.

Secara umum penelitian ini untuk mengetahui penyebab akta jual beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim. Penelitian ini ialah penelitian yuridis normatif. Hasil penelitiannya yaitu penyebab umum Akta Jual Beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim yaitu jika melanggar syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPer), seperti kesepakatan cacat, pihak tidak cakap hukum, objek tidak jelas, atau tujuan melanggar hukum. Objek bermasalah (dalam sengketa, bukan milik penjual, atau terikat hak lain) juga menjadi alasan. Pelanggaran formalitas, seperti AJB tidak dibuat di hadapan PPAT atau dokumen tidak lengkap, membuatnya cacat hukum. Pemalsuan dokumen atau penipuan dalam proses juga berakibat batal. Selain itu, AJB melanggar UUPA jika melampaui batas penguasaan tanah atau pelaku tidak memenuhi syarat hukum. Kegagalan memenuhi kewajiban pajak juga dapat membatalkannya. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim meliputi pengembalian uang atau ganti kerugian atas kerugian materiil dan immateriil, serta restitusi untuk memulihkan keadaan sebelum transaksi, termasuk pembatalan balik nama sertifikat tanah. Pembeli juga dapat menuntut penjual yang bertindak dengan itikad buruk secara pidana atau perdata atas perbuatan melawan hukum. Selain itu, pembeli berhak mengajukan sita jaminan untuk melindungi objek dari pengalihan pihak lain. Prinsip itikad baik memberikan perlindungan tambahan berupa hak restitusi dan ganti rugi. Pembeli juga dapat menggugat PPAT atas kelalaian terkait keabsahan transaksi.

ABSTRACT

Monika, Yola Latri. 2025. Legal Protection for Buyers in Deeds of Sale and Purchase that are Nullified by Law Based on the Judge's Decision. Thesis, Faculty of Law, Batanghari University, Jambi. Syarifah Mahila, S.H., M.H. As Supervisor I and Dedy Syaputra, S.H., M.H. As Supervisor II.

Keywords: *Legal Protection, AJB, Null and void.*

In general, this research is to find out the cause of the sale and purchase deed being null and void based on the judge's decision and to find out the legal protection for buyers in the Sale and Purchase Deed which is null and void based on the judge's decision. This research is normative juridical research. The results of the research are that the common causes of a Sale and Purchase Deed being null and void based on a judge's decision are if it violates the legal conditions of the agreement (Article 1320 of the Civil Code), such as a flawed agreement, the party is not legally competent, the object is unclear, or the purpose violates the law. Problematic objects (in dispute, not belonging to the seller, or subject to other rights) are also a reason. Violations of formalities, such as the AJB not being made before the PPAT or the document being incomplete, make it legally defective. Forgery of documents or fraud in the process also results in invalidation. Apart from that, AJB violates UUPA if it exceeds land control limits or the perpetrator does not fulfill legal requirements. Failure to fulfill tax obligations can also invalidate them. Legal protection for buyers in a Sale and Purchase Deed that is null and void based on a judge's decision includes refunds or compensation for material and immaterial losses, as well as restitution to restore the situation before the transaction, including cancellation of the title of the land certificate. Buyers can also sue sellers who act in bad faith criminally or civilly for unlawful acts. In addition, the buyer has the right to submit a security confiscation to protect the object from being transferred to another party. The principle of good faith provides additional protection in the form of the right to restitution and compensation. Buyers can also sue PPAT for negligence regarding the validity of the transaction.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari dengan Judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM ”**.

Penulis menyadari terselesainya penelitian ini tidak terlepas dari segala bantuan, bimbingan, petunjuk dan arahan dari banyak pihak. Untuk itu rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Ibu Afdalisma, S.H., M.Pd., Pejabat Sementara Rektor Universitas Batanghari.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Batanghari.
4. Ibu Syarifa Mahila, S.H., M.H, Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari sekaligus Pembimbing Pertama yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penelitian ini
5. Bapak Dedy Syaputra, S.H., M.H., Pembimbing Kedua yang sudah banyak membimbing penulis dalam menulis penelitian ini.
6. Bapak Kemas Abdul Kemas, S.H., M.H., Pembimbing Akademik yang telah memberi bimbingan selama perkuliahan dan bantuannya selama masa kuliah.
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah mengajar dan mendidik penulis selama kuliah beserta Staf/Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Batanghari yang membantu mempermudah pengurusan akademis.

8. Cinta pertama saya kepada Alm. Papa H. Abdul Latip, beliau memang tidak sempat menemani saya dalam perjalanan selama menempuh pendidikan. Alhamdulillah kini saya sudah berada di tahap ini, banyak hal yang menyakitkan saya lalui, tanpa sosok papa babak belur dihajar kenyataan yang terkadang tidak sejalan. Rasa iri dan rindu yang sering kali membuat saya terjatuh tertampar realita. Tapi itu semua tidak mengurangi rasa bangga dan terima kasih atas kehidupan yang papa berikan. Maka, tulisan ini saya persembahkan untuk malaikat pelindung di surga. Semoga Allah SWT melapangkan kubur dan menepatkan Papa ditempat yang paling mulia disisi Allah SWT.
9. Pintu surgaku, Mama Hj. Yusparina yang tak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu jadi penguat saya yang paling hebat. Dan memberikan motivasi serta doa hingga saya mampu menyelesaikan pendidikan ini sampai sarjana.
10. Kepada abang saya Billy Saputra dan istri nya apt. Putri Amelia, S.Farm terimakasih banyak atas dukungannya secara moril maupun materil. Terimakasih juga atas motivasi dan dukungannya yang diberikan kepada saya sehingga saya mampu menyelesaikan pendidikan ini sampai sarjana.
11. Kepada partner teman hidup saya yang terkasih yang tak kalah penting kehadirannya, Muhammad Rizki Y S.M yang menjadi salah satu penyemangat karena selalu ada dalam suka maupun duka dan tak henti-hentinya memberikan semangat dan dukungan serta bantuan baik itu tenaga, pikiran, materi maupun moril. Terimakasih banyak telah menjadi bagian dari perjalanan hidup saya berkontribusi banyak dalam pendidikan ini. Telah menjadi rumah tempat berkeluh kesahku di waktu lelahmu, menjadi pendengar yang baik, menghibur, penasehat yang baik, senantiasa memberikan cinta dan semangat untuk pantang menyerah. Semoga Allah

mengganti berkali-kali lipat dan sukses selalu untuk kedepannya untuk kita berdua.. Amin.

Akhirnya penulis berharap semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak yang memerlukan.

Jambi, Februari 2025
Penulis

YOLA LATRI MONIKA
NIM. 2100874201032



DAFTAR ISI

COVER

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	8
D. Kerangka Konseptual.....	8
E. Landasan Teoritis	13
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penelitian.....	23

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

A. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli.....	25
B. Asas Perjanjian.....	32
C. Pengertian dan Sebab Pembatalan Perjanjian.....	37

BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA

A. Pengertian Akta.....	40
B. Macam-Macam Akta.....	43
C. Akibat Hukum Membuat Akta.....	45

**BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
AKTA JUAL BELI YANG BATAL DEMI HUKUM
BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM**

A. Penyebab Akta Jual Beli Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim.....	50
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim.....	58

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	66
B. Saran	67

DAFTAR PUSTAKA



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 KUHPerdata, 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 KUHPdata, 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 Dibuat 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 KUHPerdata 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 Wisa 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.

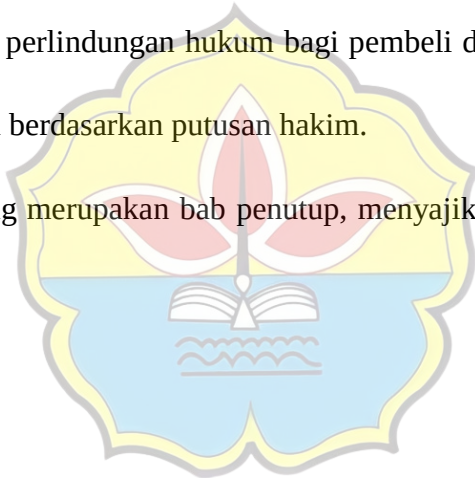
¹⁶ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, PT Grafika, Jakarta, 2004, halaman 73.

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.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) adalah sebagai berikut : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.¹⁰ Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH-Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.¹⁷

¹⁷ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, cet. 2, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990, halaman 430

Dikatakan, bahwa Hukum Belanda mempunyai satu system tertutup, sedangkan hukum Perjanjian menganut system terbuka. Artinya bermacam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan yang diberikan tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Kebebasan disini bukan berarti tidak memperhatikan syarat-syarat tertentu untuk sahnyanya perjanjian.

Hal ini berarti bahwa para pihak bebas, tidak ada paksaan dari pihak manapun diluar perjanjian yang dibuatnya. Kebebasan melakukan perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengandung beberapa makna antara lain:

- a. Setiap orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian.
- b. Setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga.
- c. Setiap orang bebas menentukan isi perjanjian.
- d. Bebas menentukan syarat-syarat dalam perjanjian.
- e. Setiap orang bebas menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu tunduk.

Untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata ditetapkan sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat yang ketiga dan ke empat merupakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Perbedaan syarat subjektif dan syarat subjektif ini membawa konsekuensi kepada akibat hukumnya dalam hal tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut. Apabila syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat-syarat objektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian tersebut akibatnya batal demi hukum dan dari semula perjanjiannya dianggap tidak pernah ada.

Lebih jelasnya mengenai ke empat syarat sahnya perjanjian akan diuraikan sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat pertama dari adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain.¹⁸

Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Artinya disini subyek hukum dapat melakukan perbuatan secara mandiri.

Menurut Pasal 1329 KUHPdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan

¹⁸ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, halaman 33.

perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Ada beberapa golongan oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa.

Menurut Pasal 330 KUHPdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.

- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

Orang yang demikian ini menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam Pasal 433 KUHPdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.

- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjianperjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 KUHPerdara dikatakan, bahwa seorang perempuan bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya. Oleh karena itu, seorang isteri dimasukkan dalam golongan yang tidak cakap menurut hukum, akan tetapi dengan dikeluarkannya SEMA No. 3 Tahun 1963, Pasal 108 KUHPerdara dianggap tidak berlaku lagi, sehingga setiap perempuan yang bersuami sejak adanya SEMA No. 3 Tahun 1963, walaupun tanpa bantuan suami, seorang isteri dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan perbuatan perjanjian yang dibuatnya adalah sah menurut hukum.

3. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak

menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Suatu sebab yang halal

Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdara, dikatakan bahwa perjanjian harus dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal, baik itu dinyatakan atau tidak, perjanjian itu tidak memiliki kekuatan yang sah apabila perjanjian tersebut :

- a. Dibuat karena suatu sebab yang palsu.
- b. Karena suatu sebab yang terlarang, yaitu yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah di buat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Adapun menurut Pasal 1336 KUHPerdara, menyebutkan bahwa: “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”. Pasal 1337 KUHPerdara, menyebutkan bahwa : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila di larang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang.

B. Asas Perjanjian Akta

1. Asas kebebasan berkontrak

Hukum perjanjian Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kata semua dalam Pasal tersebut memungkinkan setiap orang dapat membuat perjanjian dengan siapa saja, asal itu tidak dilarang oleh Undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum seperti yang dikatakan dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang

oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”.

2. Asas konsensual

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini tersirat dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perikatan ini berasal dari kata latin consensus yang berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas Konsensualisme adalah: Pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak dari terciptanya kesepakatan.

3. Asas kekuatan mengikat

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menerangkan segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya dimaksudkan oleh Pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak, yang tersirat pula ajaran asas kekuatan mengikat yang dikenal juga *adagium-adagium (Pacta sunt servanda)* yang berarti janji yang mengikat.¹⁹

¹⁹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1982, halaman 127

4. Asas itikad baik

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Suatu asas yang mengajarkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus benar-benar mempunyai maksud untuk mentaati dan memenuhi perjanjian dengan sebaik-baiknya.

Dan Pasal 1340 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Maksudnya adalah bahwa mengikat diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi untuk melakukan sesuatu, sedangkan untuk minta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atau sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Hal ini sudah sewajarnya, karena perikatan yang disebabkan oleh suatu perjanjian hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang lain. Dengan demikian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian saja.

5. Asas kepribadian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1315 Jo Pasal 1340 KUHPerdara, Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Pada umumnya tidak

seorang pun dapat mengikatkan diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”.

6. Asas keseimbangan

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyebutkan bahwa: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Artinya bahwa asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian, seperti halnya kedudukan kreditur diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan antara kreditur dan debitur seimbang.

7. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak, bahwa satu sama lain akan memegang perjanjiannya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya. Tanpa kepercayaan itu maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan kedua belah pihak mengikatkan dirinya dan bagi keduanya perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.

8. Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan,

kekuasaan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

9. Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian tersebut, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak.

10. Asas moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

11. Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, sehingga asas ini harus dipertahankan karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukannya juga adalah rasa keadilan dalam masyarakat.

12. Asas kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 Jo 1347 KUHPerdara, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas di atur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti. Menurut Pasal 1339 KUHPerdara, persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang. Pasal 1347 KUHPerdara menyatakan pula hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

C. Pengertian dan Sebab Pembatalan Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya. Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi.

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan

bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.²⁰

Di sini dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian, merupakan perbuatan hukum dimana dua pihak saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal, yang merupakan kewajiban bagi masing-masing pihak. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.²¹

Keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, halaman 17

²¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 4

kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Pembatalan perjanjian tentunya disebabkan oleh beberapa hal yang tidak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian yang sudah ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.

Pembatalan perjanjian adalah keadaan di mana perjanjian dianggap tidak pernah ada dan hubungan kontraktualnya diputus. Akibat hukum pembatalan perjanjian adalah para pihak dikembalikan ke kondisi sebelum perjanjian dibuat. Pembatalan kontrak sangat terkait dengan pihak yang melakukan kontrak, dalam arti apabila pihak yang melakukan kontrak tersebut tidak cakap menurut hukum, baik itu karena belum cukup umur 21 tahun atau karena dibawah pengampuan, kontrak tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang tidak cakap tersebut, yaitu apakah diwakili oleh wali atau pengampunya, atau setelah dia sudah berumur 21 tahun atau sudah tidak dibawah pengampuan.

Pembatalan perjanjian dan pengembalian kepada keadaan semula bagi orang yang tidak cakap melakukan kontrak hanya dapat dilakukan selama barang tersebut masih ada pada pihak lawan atau pihak lawan tersebut telah memperoleh manfaat darinya atau berguna bagi kepentingannya.

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA

A. Pengertian Akta

Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.²²

Menurut Daeng Naja mengatakan bahwa akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²³

Ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R), yang sama bunyinya dengan Pasal 285 *Recht Reglement voor de Buitengewesten* (RBg), yang berbunyi “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan

²² Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, halaman 252

²³ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, halaman 1

bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) dan Pasal 285 *Recht Reglement voor de Buitengewesten* (RBg) tersebut di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPdt, yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.

Akta adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.²⁴

Akta adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk

²⁴ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, halaman 11

kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan.

Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi adalah akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. kata bentuk di sini adalah terjemahan kata belanda vorm dan tidak diartikan bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya. Akan tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.

Syarat kedua akta adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata dihadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut :

1. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
2. Hari dan tanggal pembuatan akta.
3. Tempat akta dibuat.

Apabila seorang Notaris membuat suatu laporan tentang rapat yang dihadiri dalam suatu rapat umum pemegang saham perseroan terbatas maka laporan itu merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Seorang juru sita Pengadilan Negeri yang memanggil seorang tergugat atau seorang saksi, maka Berita Acara Pemanggilan itu termasuk akta autentik yang dibuat oleh juru sita. Akta ini sebenarnya laporan yang dibuat oleh pegawai umum tentang perbuatan resmi yang dilakukan.

B. Macam-Macam Akta

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut: Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang

dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:²⁵

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

2. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam Pasal 1874 KUHPdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai 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 perantara seorang pejabat umum.

C. Akibat Hukum Membuat Akta

Akta yang dibuat Notaris mempunyai kekuatan hukum sempurna, karena dibuat dalam bentuk Akta otentik, dalam tataran hukum Kenotariatan yang benar mengenai Akta Notaris dan Notaris, jika suatu Akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak maka:

1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat Akta pembatalan atas Akta tersebut dan dengan demikian Akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak dan para pihak menanggung dari segala pembatalan Akta tersebut.
2. Jika para pihak tidak sepakat untuk membatalkan Akta bersangkutan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan Akta Notaris menjadi Akta dibawah tangan, setelah didegradasikan maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas Akta Notaris, apakah tetap mengikat para pihak atau batal demi hukum, hal ini tergantung pada pembuktian dan penilaian hakim.²⁶

Hal yang paling penting adalah walaupun semua syarat dan unsur-unsur Akta otentik telah terpenuhi, suatu Akta tetap dikatakan Akta otentik jika Akta tersebut sepanjang tidak ada orang atau pihak lain yang mempermasalahkan keotentikan Akta tersebut dan seseorang itu tidak dapat membuktikan bahwa Akta tersebut cacat, maka Akta itu tetap dianggap berasal dari pejabat yang berwenang dan sah demi hukum. Sebaliknya jika Akta tersebut dapat dibuktikan oleh pihak lain, ternyata cacat, maka demi hukum, Akta tersebut adalah batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta Notaris dapat dibatalkan karena jika ada gugatan dari

²⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Aditama, Surabaya, 2007, halaman 58

para pihak yang tersebut dalam Akta untuk membatalkan Akta Notaris.

Pembatalan Akta Notaris hanya dapat dilakukan oleh para pihak itu sendiri.²⁷

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum ini dapat terbagi dalam 3 wujud yakni:

1. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akibat Hukum Terhadap Pembuatan Akta Otentik Yang Tidak Memenuhi Kewajiban Notaris Berdasarkan Revisi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris maka Notaris mendapat sanksi yaitu:

1. Sanksi Perdata

Sanksi ini berupa pengantian biaya, ganti rugi dan bunga yang merupakan akibat yang harus diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta

²⁷ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, halaman 22.

dibawah tangan atau Akta akan menjadi batal demi hukum. Akta yang batal demi hukum maka Akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan sesuatu yang tidak pernah dibuat maka tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi.

2. Sanksi Administratif

Sanksi ini berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat. Dalam menegakkan sanksi administratif pada Notaris yang menjadi instrument pengawas adalah Majelis Pengawas.

Notaris yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7) UUN yang tidak membacakan akta kepada para penghadap pada saat sebelum penandatanganan akta berarti Notaris tersebut telah lalai dan melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Salah satu akibat hukum ketika para pihak tidak benar-benar menghadap ke Notaris sehingga Notaris tidak membacakan akta pada saat penandatanganan akta akan menyebabkan akta mengalami degradasi. Degradasi akta ini menyebabkan perubahan status akta yang seharusnya akta autentik berubah menjadi akta dibawah tangan.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan bilamana pada saat proses pembuatan terjadinya akta autentik tersebut tidak

memenuhi formalitas yang memang sudah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta Notaris tersebut dapat kehilangan nilai pembuktian yang sempurna dan hanya menjadi akta di bawah tangan, dan apabila dapat dibuktikan dalam sidang pengadilan bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum maka akta Notaris tersebut dapat dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.



BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM

A. Penyebab Akta Jual Beli Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim

Pada putusan hakim nomor 59/PDT/2021/PT SMR, pada awalnya, Tergugat I mendatangi Penggugat untuk menawarkan kerja sama 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 membatalkan kesepakatan tersebut karena perjanjian tersebut belum ditandatangani secara tertulis. Selanjutnya, pada 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 yang terletak 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 rincian harga tanah sebesar Rp350.000.000.

Setelah kembali dari ibadah Haji pada bulan September 2019, Penggugat memeriksa lokasi tanahnya di Jalan Nusantara karena tidak ada itikad baik dari Tergugat II untuk melunasi pembayaran. Penggugat terkejut mendapati bahwa di atas tanah miliknya di Jalan Nusantara telah berdiri dua bangunan. Hal ini terjadi tanpa adanya pelunasan terlebih dahulu dari Tergugat II. Dari dua bangunan tersebut, satu sudah ditempati hingga saat ini, sedangkan bangunan lainnya sedang dalam proses pembangunan lantai dua. Penggugat kemudian melakukan penelusuran lebih lanjut dan menemukan bahwa bangunan di atas tanah miliknya ternyata didirikan oleh Tergugat I. Hal ini terjadi meskipun sebelumnya telah ada kesepakatan terkait pembayaran uang panjar antara Penggugat dan Tergugat II.

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 yang telah dibayarkan dianggap hangus. Selain itu, Penggugat juga menyebutkan kerugian lain, yakni ketidakmampuan untuk menawarkan tanah tersebut kepada pihak lain karena perbuatan Tergugat II yang telah menguasai tanah tersebut. Hal ini menyebabkan sengketa yang diketahui masyarakat, sehingga memunculkan keraguan terhadap hak kepemilikan tanah Penggugat. Oleh karena itu, 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,-.

Berdasarkan surat somasi Penggugat tertanggal 2 Desember 201, dinyatakan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dianggap batal demi hukum. Hal ini disebabkan oleh tindakan Tergugat II yang hanya memberikan uang muka sebesar Rp200.000.000,- kepada Penggugat dengan janji akan melunasi sisanya dalam waktu satu bulan. Namun, setelah beberapa kali dihubungi oleh Penggugat, Tergugat II terus memberikan alasan tanpa menyelesaikan kewajibannya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, wanprestasi yang terjadi menyebabkan perjanjian batal demi hukum, dan uang muka tersebut dinyatakan hangus.

Jual beli ialah sebuah perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan barang, sementara pihak lainnya wajib membayar harga yang telah disepakati. Meskipun objek barang belum diserahkan atau harga belum dibayar sesuai Pasal 1457-1458 KUHPerdata, setelah objek dan harga disepakati, transaksi jual beli antara pembeli dan penjual dianggap telah dilakukan. Karena peralihan hak atas barang dalam jual beli tidak terjadi serta merta, perjanjian jual beli digunakan sebagai bukti kesepakatan untuk peralihan hak tersebut. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu tindakan hukum di mana satu

pihak mengikatkan dirinya pada satu pihak lainnya atau lebih, yang menimbulkan akibat hukum yang dapat ditegakkan oleh hukum.²⁸

Berdasarkan bentuknya, perjanjian merupakan susunan kata-kata yang memuat kesepakatan atau janji-janji yang dinyatakan secara lisan maupun tertulis oleh para pihak yang terlibat. Kesepakatan tersebut biasanya dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis, baik berupa perjanjian di bawah tangan maupun akta autentik. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena hanya melibatkan kedua belah pihak yang bersangkutan. Sebaliknya, perjanjian yang dituangkan dalam akta autentik, yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan dapat menjadi alat bukti yang sah di pengadilan.²⁹

Akta sebagai dokumen tertulis yang ditandatangani dan berfungsi sebagai alat bukti yang dibuat untuk mendukung tujuan tertentu sesuai dengan maksud pembuatannya. Akta mencatat berbagai peristiwa yang menjadi dasar timbulnya suatu hak atau kesepakatan yang telah disepakati oleh para pihak sejak awal. Berdasarkan pandangan para ahli, dapat disimpulkan bahwa akta adalah dokumen resmi yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, dengan tujuan

²⁸ Laurensius Arliman S, *Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim*, Deepublish, Yogyakarta, 2015, halaman 26.

²⁹ R. Puspita S, L. Tyestas ALW, dan A. Paramita Prabandari, *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*, Jurnal Vol. 13, No. 2, 2020.

utama sebagai alat pembuktian yang sah di hadapan hakim. Akta ini akan digunakan apabila di kemudian hari isi dari dokumen tersebut menjadi bahan sengketa dalam proses hukum, baik dalam lingkup hukum acara perdata maupun hukum acara pidana.

Suatu akta dapat dibatalkan jika ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menetapkan bahwa akta tersebut tidak berlaku. Proses pembatalan akta ini dapat diajukan oleh salah satu pihak yang merasa bahwa unsur subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi. Pembatalan terhadap akta notaris yang dapat dibatalkan akan mulai berlaku ketika ada keputusan pengadilan yang menetapkan pembatalan tersebut. Sebelum putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dikeluarkan, akta notaris tetap berlaku dan mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Namun, begitu ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah, maka akta notaris tersebut menjadi tidak mengikat dan tidak berlaku lagi, meskipun sebelumnya akta tersebut masih dianggap sah.

Akta yang bisa dibatalkan maupun akta yang batal demi hukum, maupun akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan, tetap berlaku dan mengikat selama hakim belum menjatuhkan putusan dengan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan hal sebaliknya. Dengan kata lain, akta tersebut masih sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat hingga ada keputusan

hukum yang menyatakan status akta tersebut berubah. Akta notaris akan kehilangan kekuatan mengikatnya jika suatu saat ada putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa akta tersebut batal demi hukum, bisa dibatalkan, atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan, yang mengubah kedudukan hukum akta tersebut sesuai putusan pengadilan.

Setiap pihak yang terlibat dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian wajib untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan seluruh perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik. Ini berarti, perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan harus dengan dasar kepercayaan kuat serta niat dari kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak menunjukkan itikad buruk ketika proses tersebut, maka pihak yang bertindak dengan itikad baik berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dinyatakan perjanjian jual beli tanah akan dianggap batal jika objek yang dijual ternyata bukan milik penjual, melainkan milik orang lain. Pembeli memiliki hak untuk menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan, serta ganti rugi dan bunga atas transaksi tersebut. Namun, tuntutan tersebut akan menjadi batal dan tidak dapat dilanjutkan jika terbukti bahwa pembeli telah mengetahui sebelumnya bahwa penjual tidak mempunyai hak mengalihkan kepemilikan tanah.

Akta Jual Beli (AJB) dapat dibatalkan demi hukum melalui putusan hakim jika ditemukan cacat hukum atau pelanggaran terhadap ketentuan peraturan yang berlaku. Berikut adalah beberapa penyebab umum AJB batal demi hukum berdasarkan putusan hakim.

1. Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata menyatakan perjanjian harus sesuai kriteria empat syarat sah:

- a. Apabila terjadi pemaksaan salah satu pihak, tertipu, atau kondisi tertekan, maka kesepakatan dianggap tidak sah.
- b. Apabila salah satu pihak tidak cakap hukum (misalnya di bawah umur atau dalam pengampuan), maka perjanjian dapat dibatalkan.
- c. Objek jual beli (tanah atau properti) harus jelas dan tidak dalam sengketa.
- d. Jika AJB didasarkan pada tujuan yang melanggar hukum atau kesusilaan, perjanjian batal demi hukum.

2. Objek Tidak Jelas atau Sedang dalam Sengketa

Jika objek yang diperjualbelikan ternyata:

- a. Sudah dimiliki pihak lain (bukan milik penjual).
- b. Masih dalam proses sengketa hukum di pengadilan.

- c. Tidak dapat dijual karena terikat hak-hak lain, seperti hak tanggungan, fidusia, atau sita jaminan.

3. Melanggar Ketentuan Formalitas Pembuatan AJB

Pembuatan AJB harus memenuhi prosedur hukum, seperti:

- a. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
- b. Disertai dokumen yang lengkap (sertifikat tanah, identitas, bukti lunas pajak).

Jika syarat-syarat formal ini dilanggar, maka AJB dapat dianggap cacat hukum.

4. Pemalsuan atau Penipuan dalam Proses Pembuatan AJB

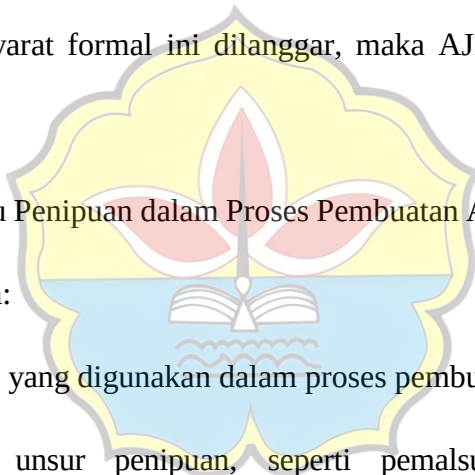
Jika ditemukan:

- a. Dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan AJB palsu.
- b. Terdapat unsur penipuan, seperti pemalsuan tanda tangan atau manipulasi data, maka AJB dapat dibatalkan demi hukum.

5. Melanggar Undang-Undang Agraria

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli tanah harus sesuai asas-asas hukum agraria, seperti:

- a. Tanah yang diperjualbelikan tidak boleh melebihi batas maksimum penguasaan tanah.



- b. Penjual harus memenuhi kualifikasi subjek hukum, misalnya warga negara Indonesia untuk tanah hak milik.

6. Tidak Memenuhi Kewajiban Pajak dan Retribusi

Kewajiban pajak seperti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPh (Pajak Penghasilan) harus diselesaikan sebelum AJB dibuat. Jika tidak dipenuhi, AJB dapat dianggap tidak sah secara hukum.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim

Berdasarkan hasil putusan hakim yaitu Menimbang, memori banding dari Pembanding (semula Tergugat I dan Tergugat II) pada pokoknya menyatakan kekeliruan dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda. Kekeliruan tersebut terletak pada penafsiran bukti P1-P2 sebagai suatu perjanjian, padahal menurut Pembanding, bukti tersebut berupa coretan yang tidak bisa dianggap menjadi perjanjian yang sah. Pembanding juga mengajukan keberatan lain, yaitu kesesuaian antara bukti T1, T2, dan P2 yang diperkuat keterangan beberapa saksi yang bisa memberikan bukti bahwa peristiwa tersebut adalah perjanjian murni jual beli tanah.

Menimbang, memori banding dari Pembanding/ Terbanding (semula Penggugat) pada pokoknya mendukung putusan Pengadilan Negeri Samarinda. Pembanding/Terbanding meminta perbaikan atas putusan tersebut atau

penambahan petitum berupa ganti rugi atas kerugian yang diderita karena tanah milik Pembanding/Terbanding (semula Penggugat) tidak dapat dijual atau dialihkan kepada pihak ketiga akibat permasalahan hukum ini.

Mengajukan dalil dalam memori banding oleh para pihak dianggap tidak beralasan. Hal ini didasarkan pada analisis terhadap bukti-bukti yang diajukan. Bukti P1, berupa antar pihak telah sepakat untuk bekerjasama, memang belum dibubuhkan tanda tangan oleh para pihak (pihak pertama, Khoirul Anam/ Pembanding/Terbanding semula Tergugat I, dengan Wasiah/ Pembanding/ Terbanding semula Penggugat). Namun, jika dikaitkan bukti P2 seperti coretan mengenai pembagian keuntungan dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, bukti ini menunjukkan adanya kelanjutan dan hubungan dengan bukti P1. Dengan demikian, bukti P2 dianggap menjadi bukti kerja sama menurut bukti P1. Sementara itu, bukti P3 adalah pembayaran harga tanah, tidak bisa diinterpretasikan sebagai perjanjian jual beli tanah. Perjanjian jual beli tanah yang telah bersertifikat harus dihadapan PPAT. Tanpa adanya pengesahan dari PPAT, bukti pembayaran tersebut tidak cukup untuk membuktikan adanya kesepakatan jual beli tanah yang sah secara hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dengan itikad baik diberikan karena pembeli memperoleh hak kebendaan dengan dasar niat yang baik. Ini berarti

bahwa pembeli tidak menyadari adanya kekurangan atau masalah dalam proses perolehan barang, sesuai ketentuan Pasal 531 KUHPerdara.

Perlindungan bagi pembeli mencakup hubungan antara pembeli dan barang yang dibelinya. Pemberian perlindungan karena pembeli mendapat hak dengan itikad baik. Perjanjian jual beli menjadi landasan hukum yang melindungi hak pembeli atas barang tersebut dari gangguan pihak lain. Proses jual beli ini disertai pengalihan hak kebendaan penjual dan pembeli.

Perlindungan hukum bukan hanya untuk *bezit* yang beritikad baik, namun juga kepada *bezit* yang beritikad buruk. Pihak tertentu dianggap *bezit* beritikad buruk jika sudah menyadari bahwa benda yang dikuasainya adalah milik orang lain.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terkait penguasaan fisik tanah diatur dalam Pasal 24 dan mengenai pemegang sertifikat hak atas tanah tercantum dalam Pasal 32. Pasal 24 ayat (2) huruf a menyebutkan bahwa penguasaan tanah harus menunjukkan itikad baik dan terbuka oleh pihak yang berhak atas tanah tersebut, serta didukung kesaksian dari pihak yang bisa diberikan kepercayaan.

Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara, perjanjian jual beli yang melibatkan barang milik orang lain dianggap batal dan bisa menimbulkan kewajiban mengganti biaya, bunga dan kerugian apabila pembeli tidak mengetahui barang itu bukan miliknya. Jika perjanjian dinyatakan batal demi hukum, artinya kondisi

semula sebelum perjanjian dibuat harus dikembalikan. Akibat dari pembatalan tersebut, seluruh klausul yang ada dalam perjanjian menjadi tidak berlaku, dan segala akibat yang muncul akibat wanprestasi dalam perjanjian tersebut juga akan hilang.

Menurut Pasal 1473 KUHPerdara, perjanjian pembuatan akta jual beli mengharuskan penjual supaya menyampaikan informasi yang jujur mengenai barang atau objek jual beli. Penjual berkewajiban untuk menjelaskan maksud dan tujuannya dalam perjanjian tersebut. Jika terdapat janji yang tidak jelas dan bisa ditafsirkan dengan bermacam pengertian, maka interpretasi tersebut akan merugikan pihak penjual.

Pasal ini dengan jelas mengatur bahwa penjual wajib menyampaikan informasi akurat kepada pembeli tentang barang yang akan dijual. Informasi tersebut akan menjadi dasar bagi pembeli untuk memutuskan apakah akan melanjutkan perjanjian jual beli. Jika penjual tidak menyampaikan informasi dengan jujur, hal ini dapat merugikan pembeli, namun pembeli akan mendapatkan perlindungan hukum. Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan penjual mempunyai dua kewajiban utama, yakni melakukan penyerahan barang kepada pembeli dan menjamin keadaan barang tersebut.

Seperti penjelasan sebelumnya, implementasi asas itikad baik harus selalu sejalan asas hukum yang berlaku dalam perjanjian dan peraturan perundang-

undangan. Asas itikad baik berperan penting dalam pembuatan kontrak, karena memastikan bahwa setiap pihak bertindak dengan niat yang baik dan tidak merugikan pihak lainnya. Dalam konteks pelaksanaan kontrak, itikad baik mengacu pada standar obyektif yang digunakan untuk menilai apakah suatu pihak bertindak dengan cara yang wajar, jujur, dan sesuai kewajiban hukum yang ada. Dengan demikian, penilaian terhadap itikad baik dalam setiap kontrak harus berdasarkan pada prinsip-prinsip yang berlaku di masyarakat, yang mencakup faktor objektif dan bukan hanya persepsi pribadi pihak yang terlibat.

Seharusnya, pembeli yang menjadi pihak yang dirugikan dalam transaksi jual beli tanah dengan itikad baik harus memperoleh perlindungan hukum. Hal ini mengingat bahwa pembeli tersebut telah melakukan pembelian dengan niat yang baik, sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa setiap melakukan kontrak harus dengan itikad baik. Ketentuan ini semakin ditegaskan melalui SEMA No.7 Tahun 2012 yang menegaskan pembeli yang beritikad baik memiliki hak atas perlindungan hukum, dan pemilik tanah yang sah hanya bisa menuntut ganti rugi terhadap penjual yang tidak berhak. Konsep perlindungan terhadap pembeli beritikad baik juga diperkuat dan diperjelas lebih lanjut dengan SEMA No.4 Tahun 2016 mencakup rumusan hasil pleno Kamar Mahkamah Agung pada tahun 2016. Surat edaran tersebut menjelaskan bahwa pembeli yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum apabila membeli tanah dari penjual yang

sah, dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, serta jual beli dilakukan dihadapan PPAT, dan pada saat transaksi berlangsung, objek tanah yang dijual tidak status sita maupun sengketa hukum.

Dalam SEMA No.5 Tahun 2014, menegaskan ada dua kriteria utama yang harus dipenuhi agar seorang pembeli dapat dianggap beritikad baik, yaitu: pertama, pembeli harus melakukan transaksi jual beli sesuai ketentuan peraturan dan undang-undang; dan kedua, pembeli harus menunjukkan kehati-hatian yang memadai dengan memeriksa dan meneliti berbagai hal terkait objek yang diperjualbelikan. Kedua syarat ini harus dipenuhi secara bersamaan dan saling melengkapi, yang berarti bahwa keduanya merupakan syarat kumulatif yang harus dipenuhi oleh pembeli. Dalam hal ini, PT. Makmur Persada Indonesia selaku pembeli dapat dianggap beritikad baik karena telah memenuhi kedua kriteria tersebut. Mereka telah menjalankan transaksi jual beli dengan mengikuti peraturan hukum yang berlaku serta telah melakukan prinsip kehati-hatian yang diperlukan, seperti yang dijelaskan sebelumnya, sehingga transaksi yang dilakukan sesuai ketentuan hukum dan memenuhi standar.

Dalam konteks perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, Pasal 1491 KUH Perdata memberi jaminan perlindungan kepada pembeli melalui dua hal utama yang menjadi tanggung jawab penjual. Pertama, penjual wajib menjamin bahwa pembeli bisa menguasai barang yang dibeli dengan aman dan

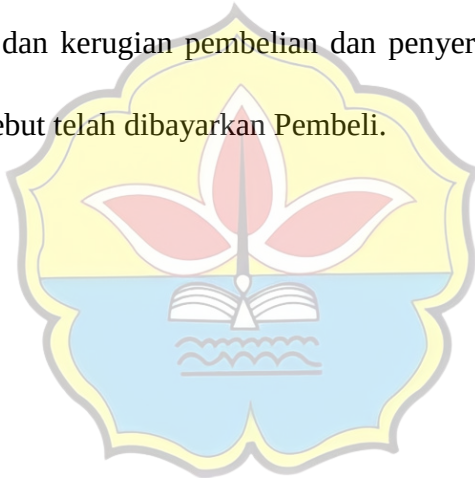
tanpa gangguan. Kedua, penjual harus menjamin barang yang dijual tidak cacat tersembunyi atau masalah lain yang dapat menjadi alasan pembatalan pembelian tersebut. Perlindungan ini bertujuan agar pembeli mendapatkan haknya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dalam transaksi jual beli.

Mengacu Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUHPerdara, sebagai berikut:

1. Meskipun ada kesepakatan yang menyatakan bahwa penjual tidak akan bertanggung jawab atas apapun, penjual tetap memikul tanggung jawab atas akibat tindakannya. Semua perjanjian yang bertolak belakang dengan hal ini akan dianggap batal demi hukum.
2. Penjual, jika terdapat janji serupa, wajib mengembalikan harga pembelian apabila pembeli dihukum menyerahkan barang yang sudah dibelinya kepada pihak lain. Hal ini kecuali jika pada saat pembelian, pembeli sudah mengetahui adanya keputusan pengadilan yang mengharuskan penyerahan barang tersebut atau apabila pembeli membeli barang tersebut dengan pernyataan tegas bahwa ia bersedia menanggung segala risiko yang mungkin timbul.

Jika terdapat penghukuman yang mengharuskan barang yang telah dibeli diserahkan kepada pihak lain, maka pembayaran berhak untuk dituntut kembali oleh Pembeli, sebagai bentuk perlindungan terhadap haknya yang terlanggar akibat adanya keputusan yang mempengaruhi kepemilikan barang tersebut:

1. Uang dikembalikan sesuai harga pembelian;
2. Hasil-hasil akan dibeli apabila ia diwajibkan untuk diserahkan kepada Pemilik Asal yang melakukan tuntutan penyerahan;
3. Biaya terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Pembeli akan menjadi tanggung jawab pihak yang bersangkutan, demikian pula dengan biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat Asal akan ditanggung sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Biaya perkara dan kerugian pembelian dan penyerahannya akan digantikan, sejauh hal tersebut telah dibayarkan Pembeli.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagai penutupan dari pembahasan yang telah dilakukan, kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Penyebab umum Akta Jual Beli batal demi hukum berdasarkan putusan hakim yaitu melibatkan sengketa jual beli tanah karena wanprestasi dan pelanggaran Pasal 1320 KUHPerdara. Kesepakatan awal bagi hasil berubah menjadi jual beli, namun pembayaran tidak dilunasi, dan bangunan didirikan tanpa izin pemilik tanah. Perjanjian dianggap batal demi hukum karena objek dalam sengketa, tidak memenuhi syarat sah perjanjian, dan pelanggaran formalitas pembuatan AJB. Selain itu, penyebab lain termasuk pemalsuan, pelanggaran hukum agraria, serta ketidakpatuhan terhadap kewajiban pajak. AJB dapat dibatalkan demi hukum melalui putusan hakim jika terdapat cacat hukum atau pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum berdasarkan putusan hakim meliputi putusan hakim menegaskan bahwa bukti P1 dan P2 menunjukkan adanya kerja sama, bukan jual beli tanah, karena perjanjian jual beli tanah bersertifikat harus dihadapan

PPAT. Pembeli beritikad baik dilindungi hukum sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mensyaratkan kehati-hatian dan kepatuhan terhadap hukum. Jika perjanjian batal demi hukum, pembeli berhak menuntut ganti rugi dari penjual, mencakup harga pembelian, hasil, dan biaya gugatan. Prinsip ini menjamin perlindungan terhadap pembeli yang bertindak dengan itikad baik meski terjadi cacat hukum pada objek jual beli.

B. Saran

Saran berdasarkan kesimpulan di atas adalah:

1. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, disarankan agar pembeli dan penjual memastikan legalitas tanah dan perjanjian yang akan dibuat dengan melibatkan pejabat yang berwenang, seperti PPAT. Verifikasi ini penting untuk menghindari sengketa dikemudian hari dan memastikan tidak ada pelanggaran hukum atau sengketa terhadap objek yang diperjualbelikan.
2. Para pihak yang terlibat perjanjian jual beli harus menyusun kesepakatan secara jelas, lengkap, dan memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku, termasuk tentang status tanah, pembayaran, serta hak dan kewajiban dua belah pihak. Akta yang dibuat harus akta autentik dan dihadapan pejabat berwenang untuk menghindari permasalahan hukum yang dapat merugikan pihak yang beritikad baik. Pembeli dengan beritikad baik ketika melaksanakan perjanjian mendapat perlindungan dalam hal ini jual beli tanah

yaitu ketika awal pra perjanjian dan setelah dilakukan perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1341 dan Pasal 1491 KUH Perdata.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004.
- Agus Yudho Hermoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Prenamedia Group, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, cet. 2, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990.
- Laurensius Arliman S, *Notaris dan Penegakan Hukum oleh Hakim*, Deepublish, Yogyakarta, 2015.
- Lilik Mulyadi, *Kompilasi Hukum Pidana Dalam Perspektif Teoritis Dan Prakter Pradilan*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- N.H.T. Siahaan, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Cet. ke-1, Grafika Mardi Yuana, Bogor, 2005.
- Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, PT Grafika, Jakarta, 2004.
- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Satjipto Rahardjo, *Bunga Rampai Permasalahan Salam Sistem Peradilan Pidana, Pusat Pelayanan keadilan dan Pengabdian Hukum*, Jakarta, 1998.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004.
- Soerojo, Irawan, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif 'Suatu Tinjauan Singkat'*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1982.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990.

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

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2003.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No.5893.

Kementerian Agraria. Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

C. Jurnal, Artikel dan Makalah

Alberich Martin Setiawan, Nany Suryawati, *Keabsahan Pemenuhan Suatu Perjanjian yang Tidak Memiliki Alas Hukum Yang Sah*, Wajah Hukum, Vol 8, No 2, 2024, halaman 515-522. DOI 10.33087/wjh.v8i2.1439

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

Ida Ayu Gita Srinita, dkk., *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris*, Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 5 No. 3, 2020, halaman 621-630. DOI : 10.24843/AC.2020.v05.i03.p16

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

R. Puspita S, L. Tyestas ALW, dan A. Paramita Prabandari, *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*, Jurnal Vol. 13, No. 2, 2020.