

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum merupakan suatu aturan-aturan atau norma yang mengatur tingkah laku manusia yang bersifat mengikat dan memaksa yang jika dilanggar terdapat sanksi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan kepada tanah.¹ Bagi sebuah negara dengan populasi yang padat dan berbentuk kepulauan, tanah merupakan hal yang sangat bermasalah dan dapat menjadi penyebab utama terjadinya sengketa. Dapat dikatakan bahwa tanah hal yang penting dalam kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi, merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.² Dalam kepemilikan tanah dapat diperoleh suatu pihak melalui permohonan hak atas tanah kepada negara,

¹ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015), hal. 2.

² Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal. 2.

maupun dengan melakukan pembelian dari pihak lain yang sudah memperoleh suatu hak atas tanah. Menurut Pasal 1457 KUHPerdato perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli yang saling terikat untuk melakukan penyerahan hak milik atas suatu barang kepada pembeli sesuai kesepakatan para pihak.³

Secara yuridis perjanjian diatur didalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat dengan “KUHPerdato”) menyebutkan bahwa: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang sudah diatur dalam undang-undang.⁴ Sumber perikatan yaitu perikatan yang lahir dari undang-undang maupun perikatan yang lahir dari perjanjian. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak karena perjanjian tersebut dibuat dan didasarkan atas kesepakatan dan kehendak para pihak, sedangkan perikatan yang berasal dari Undang-Undang menurut Pasal 1352 KUHPerdato ikatan yang dilahirkan demi

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴ Sesa Merindah Putri dan Endang Pandamdari, “Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor: 571/PDT/2017/PT.BDG)”, Jurnal Hukum Adigama, Universitas Tarumanagara, hal.1.

undang-undang, timbul dari Undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat pekerjaan orang.⁵

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat dengan “KUHPerdata” menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:⁶

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat adanya kesepakatan dan kecakapan disebut sebagai syarat subjektif, sementara syarat adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut sebagai syarat objektif. Saat dipenuhinya empat syarat perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Jika dalam hal syarat obyektif, tidak dipenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini berarti dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Sedangkan dalam hal syarat subyektif, tidak dipenuhi, maka perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak hak yang berkepentingan untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah

⁵ KUHPerdata, Pasal 1352.

⁶ KUHPerdata, Pasal 1320.

pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.⁷

Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian timbal-balik yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang di buat. Isi janji itu yaitu dimana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak.⁸

Dalam perjanjian jual beli tanah, lazim terjadi didahului dengan membuat suatu perjanjian pendahuluan, yaitu dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut “PPJB”), merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan atau levering, yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.⁹

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermassa, 2005), hal.20.

⁸ Salim, *Teknik Pembuatan akta perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2017, hal. 266.

⁹ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, Agus Sugiarto, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Vol.11 No.1, 2023, hal. 273.

Perjanjian pengikatan jual beli menurut Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁰ Pada prinsipnya suatu (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum perdata tentang perikatan pada pasal 1313 KUHPerdata. Pihak yang membuat surat ikatan membeli dan menjual tanah dihadapan notaris. Perikatan dimaksud bagai janji terlebih dahulu dengan tujuan utama agar pihak melakukan pertukaran hak atas tanah. Perjanjian jual beli ini mengandung janji untuk menjual tanah jika syaratnya yang diperlukan telah dipenuhi.¹¹ Akta pengikatan perjanjian jual beli merupakan surat tanda bukti yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli¹²

Suatu PPJB yang juga merupakan suatu perjanjian, harus memenuhi syarat sah perjanjian sehingga dapat memiliki kekuatan mengikat, dan tujuan akhir dilakukannya jual beli dapat terpenuhi. Namun demikian masih terdapat permasalahan di masyarakat suatu perjanjian jual beli tanah yang diawali dengan PPJB tidak dapat diselesaikan karena adanya persoalan hukum. Seperti kasus yang penulis ambil dari Pengadilan Negri Jakarta

¹⁰ R. Subekti, *Aneka perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 75.

¹¹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal.12.

¹² Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, (Jakarta: RadjaGrafindo, 2017), hal. 266.

Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. Kasus ini bermula ketika Penggugat yang bernama Ny. Susilowati, S.Pd. bertemu dengan Tergugat I yang bernama Sera Pakasi dan Tergugat II yang bernama Yesaya Matias Hulir pada Februari 2018. Tergugat I hendak melakukan transaksi pengalihan Hak/Jual Beli atas 1 (satu) Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bacang No. C 293, RT.004/06, Kel. Rawasari, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat dan terdiri dari 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berdampingan, yakni:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.903/Rawasari luas 86M, yang terdaftar a/n Sera Pakasi (Tergugat I).
- b. Sertifikat hak milik (SHM) No.992/Rawasari Luas tanah 73M, yang terdaftar atas nama Sera Pakasi (Tergugat I).

Selanjutnya pada tanggal 6 Februari 2018 Tergugat I atau Sera Pakasi telah mendapatkan persetujuan suami yaitu selaku Tergugat II atau Yesaya Matias Hulir untuk mengadakan transaksi pengalihan Hak/Jual beli tanah tersebut. Maka antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah hadir di hadapan notaris Faridah., S.H., M.Kn untuk membuat dan menandatangani Akta-akta sebagai berikut :

- a. Akta Pengikatan Jual Beli No.16 tanggal 06 Februari 2018
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual No.17 tanggal 6 Februari 2018
- c. Akta Perjanjian Pengosongan No.18 tanggal 6 Februari 2018

Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli nomr 16 tanggal 06 Februari 2018 tersebut pada intinya, menyatakan telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli terhadap suatu tanah dan bangunan dengan harga sebesar Rp 600.000.000,-(enam ratus Juta Rupiah), dan selanjutnya setelah pembayaran dilunasi sesuai harga yang disepakati, merujuk pada akta pengosongan ditegaskan Tergugat I dan Tenggugat II sebagai penjual wajib mengosongkan tanah dan bangunan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. Namun karena Tergugat I dan tergugat II tidak mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, maka Penggugat selaku pembeli melakukan gugatan wanprestasi. Dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa harga yang disepakati seharusnya sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) dan bukan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah), oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II berpendirian akta PPJB harus dibatalan. Selain itu karena akta PPJB dibatalkan maka akta kuasa untuk menjual, dan akta pengosongan sudah seharusnya dinyatakan tidak sah.

Majelis hakim yang memeriksa perkara antara lain memutuskan bahwa Akta Pengikatan Jual-Beli No. 16 tanggal 06 Februari 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 17 tertanggal 06 Februari 2018, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 18 tertanggal 06 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah batal dan tidak mengikat, meskipun pada akta PPJB sudah disebutkan harga jual beli sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka diangkatnya penelitian yang berjudul: **ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst).**

B. Rumusan Masalah

Setelah Penulis menggambarkan latar belakang mengenai permasalahan yang akan dibahas, terdapat dua rumusan masalah yang akan dipecahkan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pembatalan perjanjian pengikatan jual beli karena tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian?
2. Bagaimana pertimbangan dan putusan Majelis Hakim atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara nomor: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penelitian agar efektif dan tepat sasaran, maka perlu ditetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses pembatalan perjanjian pengikatan jual beli karena tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian.
- b. Untuk mengetahui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dalam perkara nomor: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak yang melakukan jual beli serta masyarakat luas:

a) Manfaat Teoritis

1. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengembangkan konsep pemikiran secara lebih sistematis dalam meneliti permasalahan perlindungan terkait pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.
3. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah dari segi teoritis, diharapkan penulisan ini dapat memberikan masukan secara teoritis bagi pengembang ilmu pengetahuan hukum terutama dalam penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak.
4. Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian berikutnya.

b) Manfaat Praktis

1. Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah.
2. Manfaat yang bisa penulis ambil dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan Hukum khususnya tentang pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.

3. Menambah sumbangan pemikiran tentang akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.
4. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan referensi bagi paha pihak yang melakukan perjanjian jual beli untuk menyelesaikan permasalahan ini.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kumpulan pendapat, teori, tesis, dan kasus tentang suatu masalah atau kasus yang digunakan sebagai bahan perbandingan dan pegangan teoritis. Pendapat-pendapat ini dapat diterima atau ditolak, dan digunakan sebagai bagian dari pembuatan kerangka berpikir saat penyusun.¹³ Suatu kerangka teori harus dibuat untuk memuat pokok pikiran, menunjukkan dari sudut mana masalah akan disoroti, dan berfungsi sebagai dasar penelitian untuk memastikan tujuan dan arah penelitian.

1. Teori Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbruch

Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa.¹⁴ Dalam Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori tujuan hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori tujuan hukum.

¹³ M Solly Lubis, *Filsafat ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Madju, 1994), hal. 18.

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Kedua*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal. 520.

Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas.¹⁵

Teori Kepastian Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah sekumpulan aturan-aturan hukum,

norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengatakan ada tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tidak dapat dilepaskan dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor di luar hukum itu sendiri.

Keberlakuan hukum dalam masyarakat harus memperhatikan kepastian hukum didalamnya agar hukum tersebut diterima oleh masyarakat. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang

¹⁵ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2023, pukul 20.45 WIB.

sifatnya subjektif. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu:¹⁶


- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.¹⁷ Kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya

¹⁶ Aditya Raihan, <http://ngobrolinhukum.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/>, diakses 29 Oktober 2023, pukul 22.05 WIB.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hal. 158.

(*bepaal baarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.¹⁸



Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁹ Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Teori kedaulatan hukum menurut Krabbe:²⁰ bahwa hukum memiliki kedaulatan tertinggi. Bahwa hukum dalam konteks kredit adalah Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh para pihak (Kreditur-Debitur), sehingga para pihak terikat dan tunduk dalam suatu perjanjian yang telah mereka buat. Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada

¹⁸ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung: Revika Aditama, 2006), hal. 82-83.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki I, *op. cit.*, hal. 137.

²⁰ Sochino, *Ilmu Negara*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal. 156.

penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian.

2. Teori Perlindungan Hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat belindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.²¹ Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seharusnya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.²² Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satijipto Raharjo mengungkapkan bahwa “Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagi kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap

²¹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hal. 600.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1991), hal. 38.

kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membantu berbagai kepentingan di lain pihak.”²³ Perlindungan hukum merupakan kebutuhan dalam lalu lintas hukum masyarakat, karena lalu lintas tersebut terdapat kepentingan dalam hubungan hukum masyarakat yang disebut dengan kepentingan hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²⁴ Perlindungan hukum dalam masyarakat berjalan seiring dengan permasalahan yang muncul. Selain itu perlindungan hukum muncul dan lahir dari instrument hukum bertujuan untuk mengatur masyarakat dan tidak semata-mata dibuat begitu saja. Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya dibuat dan digali dari perilaku masyarakat berdasarkan kesepakatan antara masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat.

Mengingat ideology Negara Indonesia adalah Pancasila, oleh sebab itu Perlindungan hukum di dalam negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.²⁵ Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih

²³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 53.

²⁴ *Ibid.*, hal. 69.

²⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hal. 84.

dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah. Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal tersebut peran notaris sangat penting. Notaris

merupakan pejabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

3. Teori Perjanjian

Teori perjanjian dalam hukum perdata melibatkan dua pasal yaitu pasal 1320 dan pasal 1338 KUHPerdata. Adapun beberapa pendapat ahli tentang perjanjian sebagai berikut:

- a. Menurut Gustav Radbruch perjanjian itu bermula dari aliran hukum alam yang artinya membuat janji dengan orang lain sama saja membuat janji dengan tuhan, oleh karena itu perjanjian tidak boleh diingkari.
- b. Menurut Prof. R. Subekti, SH. berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

c. M. Yahya Harahap, SH berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

d. Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat, SH. yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.

2. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian didalam ketentuan KUHPerdata dalam Buku III berjudul “Perihal Perikatan” (*Verbintenis*), memiliki arti luas dibandingkan dari perkataan perjanjian. Menurut Subekti menyatakan bahwa suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang atau dimana dua orang itu saling berjanji unruk melaksanakan suatu hal.²⁶
2. Jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang laing sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1938), hal. 88.

peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.²⁷

Jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh Karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual.

3. Pembatalan perjanjian adalah suatu hal dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian²⁸, seperti diatur dalam Pasal 1265 KUHPertdata. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, ia hanyalah kewajiban si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksud terjadi.
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dalam hal ini biasanya masalah yang mungkin timbul adalah ketidakpastian unsur perjanjian dan pembelian antara lain, surat tanah yang masih belum terwujud karena masih didalam prosesnya, masih belum membayar pajak yang dipakai atas penjualan tanah yang belum dibayar oleh para penjual.²⁹

²⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 252-253.

²⁸ KUHPertdata, Pasal 1265.

²⁹ Sesa Merindah Putri & Endang Pandamdari, op, cit., hal. 4.

5. Tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropa).³⁰

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian terkait analisis yuridis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (studi kasus putusan nomor: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst) merupakan metode penelitian yang penulis gunakan yaitu jenis penelitian hukum normatif, yang dimana menggunakan hukum tertulis dikaji dari berbagai beberapa aspek seperti filosofi, perbandingna, teori, penjelasan undang-undang tiap pasal maupun secara umum, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta Bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat penulis simpulkan pada penelitian hukum normative mempunyai cakupan yang luas.³¹ Penelitian ini berbasis pada penelitian studi kasus yang terkait dengan ketentuan tertulis atau penelitian perpustakaan.³² Penelitian hukum normatif mencakup pada penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, sejarah hukum, dan taraf sinkronisasi *vertical* dan *horizontal* hukum.³³

³⁰ A. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung: Alumni, 1973), hal. 40.

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 51.

³² Moh. Askin & Masidin. *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Putusan Hakim*, (Jakarta: Kencana, 2023), hal. 17.

³³ Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Volume 8 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Januari-Maret, 2014, hal. 25.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti.³⁴

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang dipakai antara lain:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - 4) Undang-undang Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Putuan Nomor 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hal. 63.

- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang bukan berbentuk norma hukum, namun berupa pendapat ahli, bahan ini di dapat dari literatur atau buku-buku, artikel, jurnal yang berkaitan.
- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun

bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan yaitu:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Hukum

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berhubungan dengan penelitian ini yaitu: Studi Pustaka yaitu pengumpulan bahan hukum melalui penelusuran berupa peraturan perundang-undangan, buku fisik, *ebook*, artikel, dan jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian.

5. Analisis Data

Membahas pokok permasalahan dan menganalisis data yang telah diperoleh, maka penulis menggunakan segala informasi dan data yang telah diperoleh, baik data primer maupun data skunder. Kemudian penulis analisis secara kualitatif yang kemudian disajikan secara deskriptif. Setelah pengumpulan bahan hukum dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif, yakni dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan meghubungkan tiap-tiap data

yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan, amupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

Dimana data yang diperoleh tidak menggunakan rumus atau data statistik, melainkan berupa uraian-uraian, bahkan aturan yang satu dengan yang lainnya yang tidak bertentangan dengan cara:

- a. Memilih pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tentang paralegal kaidah-kaidah hukum serta mengintegrasikannya.
- b. Membuat sistematis dari pasal-pasal atau kaidah-kaidah hukum yang kemudian dihubungkan dengan masalah yang penulis angkat.

F. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran secara garis besar mengenai materi penulisan ini maka penulis menguraikan sistematika penulisan ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, DAN PEMBATALAN PERJANJIAN

Dalam bab ini kajian pustaka berkaitan dengan judul dan masalah yang diteliti yang akan memberikan landasan atau kerangka teori serta diuraikan mengenai kerangka

pemikiran. Kajian pustaka ini terdiri dari tinjauan umum tentang pembatalan perjanjian, tanah, dan jual beli.

BAB III FAKTA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERKARA NOMOR 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.

Pada bab ini akan disampaikan kasus posisi, pertimbangan hakim dan amar putusan mengenai ketentuan hukum terkait pembatalan pengikatan jual beli.

BAB IV ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.

Dalam bab ini, penulis akan mengurai tentang analisa pertimbangan hakim dalam memutuskan tergugat wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan.

BAB V PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan serta saran Penulis yang menjawab rumusan masalah dan saran berupa solusi yang berkaitan terhadap hasil temuan Penulis.