

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum perjanjian merupakan salah satu bagian fundamental dalam hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian lahir dari adanya kesepakatan para pihak yang secara sukarela mengikatkan diri untuk mencapai tujuan tertentu yang dibenarkan oleh hukum. Dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menganut asas kebebasan berkontrak sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.¹

Perjanjian merupakan sumber utama lahirnya hubungan hukum keperdataan antara para pihak. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak secara timbal balik.

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut berpotensi batal

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014, hlm. 1.

demikian hukum atau dapat dibatalkan.² Keabsahan perjanjian menjadi aspek krusial yang menentukan kekuatan mengikat dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Dalam sistem hukum perdata, hubungan hukum antarindividu pada umumnya lahir dari adanya perjanjian. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar normatif mengenai perjanjian, dengan menekankan pentingnya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, serta sebab yang halal sebagai syarat sahnya suatu perjanjian.

Keempat syarat ini menjadi landasan untuk menentukan apakah suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat atau tidak. Perjanjian telah menjadi bagian yang penting didalam kehidupan manusia, termasuk dalam dunia hukum dan bisnis. Perjanjian dalam dunia bisnis lazimnya dilakukan secara tertulis, baik perjanjian yang dibuat secara notariil dihadapan Notaris, maupun perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak.

Dalam konteks kehidupan bermasyarakat di Indonesia, perjanjian perdata memiliki implikasi yang sangat signifikan baik dari aspek hukum, sosial, maupun ekonomi. Perjanjian perdata tidak hanya dipandang sebagai instrumen hukum formal, tetapi juga sebagai sarana pengaturan hubungan hukum antarindividu yang berlandaskan pada asas kesepakatan dan itikad baik. Berikut ini beberapa fungsi dari perjanjian perdata dalam menciptakan kepastian dan keteraturan dalam hubungan hukum keperdataan.

² KUHPerdata, Pasal 1320

Perjanjian perdata berfungsi memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi. Kepastian hukum tersebut tercermin dari kejelasan mengenai hak, kewajiban, serta konsekuensi hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Perjanjian yang dituangkan secara tertulis, terlebih lagi dalam bentuk akta autentik, memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa. Hal ini sejalan dengan pendapat para ahli hukum perdata yang menekankan bahwa perjanjian merupakan alat preventif untuk meminimalisasi konflik, karena sejak awal para pihak telah menyepakati ruang lingkup dan batas-batas tanggung jawab masing-masing.³

Perjanjian perdata berperan penting dalam membangun kepercayaan (*trust*) dan kerja sama yang sehat di tengah masyarakat. Kepercayaan merupakan elemen fundamental dalam setiap hubungan hukum dan ekonomi. Dengan adanya perjanjian yang sah dan mengikat, para pihak merasa terlindungi secara hukum sehingga berani melakukan tindakan hukum, termasuk dalam transaksi yang bernilai ekonomi tinggi. Keberadaan perjanjian juga mencerminkan adanya kepastian mengenai penegakan hukum (*law enforcement*), yang pada akhirnya meningkatkan rasa aman dalam berinteraksi secara sosial dan ekonomi.⁴

Perjanjian perdata memiliki peran strategis dalam mendukung aktivitas dan pertumbuhan ekonomi nasional. Hampir seluruh kegiatan ekonomi modern seperti perdagangan, investasi, perbankan, industri, hingga transaksi pertanahan dilandasi oleh perjanjian perdata. Keberadaan perjanjian yang sah dan dapat

³ Agus Yudha Hernoko, "Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial," Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 18 No. 3, 2011, hlm. 431.

⁴ Salim HS, "Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia," Jurnal Rechtsvinding, Vol. 2 No. 2, 2013, hlm. 155.

dipertanggungjawabkan secara hukum memberikan jaminan kepastian bagi para pelaku usaha, baik skala kecil maupun besar. Kepastian hukum dalam perjanjian menjadi salah satu indikator penting.

Dalam konteks negara hukum seperti Indonesia, perjanjian perdata juga berkaitan erat dengan prinsip perlindungan hukum terhadap para pihak, khususnya pihak yang beritikad baik. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui mekanisme penegakan perjanjian di pengadilan maupun melalui penyelesaian sengketa alternatif. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian tidak hanya bersifat privat, tetapi juga memiliki dimensi publik karena berkaitan dengan peran negara dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi warganya.⁵

Salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian jual beli. Jual beli merupakan perjanjian timbal balik, di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati.⁶ Dalam konteks hukum perdata, jual beli tidak hanya melibatkan aspek kesepakatan, tetapi juga berkaitan erat dengan objek yang diperjualbelikan. Dalam konteks objek berupa tanah, perjanjian jual beli memiliki dimensi hukum yang lebih luas karena tidak hanya tunduk pada ketentuan KUHPerdata, tetapi juga pada hukum agraria nasional.

Berikut adalah pengertian perjanjian berdasarkan KUHPerdata:

- a. Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan

⁵ Siti Malikhatun Badriyah, “Perlindungan Hukum bagi Pihak Beritikad Baik dalam Perjanjian,” *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 45 No. 1, 2016, hlm. 67.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 7.

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Makna pasal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, di mana para pihak tersebut secara sadar dan sukarela mengikatkan diri untuk menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban. Dengan demikian, perjanjian menjadi dasar lahirnya suatu perikatan dalam hukum perdata.⁷

- b. Pasal 1314 KUHPdata berbunyi “Suatu persetujuan dibuat dengan cuma-cuma atau dengan atas beban.” Makna pengertian ini menegaskan bahwa perjanjian dapat dibedakan berdasarkan ada atau tidaknya imbalan antara para pihak, yaitu Perjanjian cuma-cuma, yakni perjanjian yang memberikan keuntungan kepada satu pihak tanpa kewajiban memberikan prestasi balasan; dan Perjanjian atas beban, yakni perjanjian yang mewajibkan para pihak untuk saling memberikan prestasi sebagai imbalan.⁸

Maka dari itu, pentingnya pemahaman terkait perjanjian kerjasama yang sesuai dengan aturan perjanjian dan memiliki kekuatan hukum untuk masyarakat awam dalam melakukan kepentingan perjanjian ataupun kontrak, sehingga para pihak yang melakukan perjanjian/kontrak dan mereka yang berkepentingan tidak saling merugikan dan tidak adanya persoalan yang terjadi akibat adanya suatu perjanjian tersebut.

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia. Selain sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tanah juga memiliki nilai ekonomi tinggi yang sering menjadi objek

⁷ KUHPdata, Pasal 1313

⁸ KUHPdata, Pasal 1314

transaksi hukum. Pengaturan mengenai tanah di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya di sebut dengan (UUPA) yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemakmuran rakyat.⁹

Ketetapn di dalam UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah, salah satunya adalah Hak Milik. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.¹⁰ Sebagai hak yang paling kuat, Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum tertentu, termasuk melalui jual beli.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai serta dibuktikan dengan yang disebut Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB berfungsi sebagai alat bukti otentik bahwa telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli.

Selanjutnya, AJB tersebut menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama pemilik baru.¹¹ Sertipikat Hak Milik berfungsi sebagai tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2007, hlm. 45.

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015, hlm. 91.

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 52.

Pendaftaran Tanah.¹² Sertipikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak yang kuat atas tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh negara untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.¹³ Namun demikian, kekuatan sertipikat sebagai alat bukti tidak bersifat mutlak. Sertipikat dapat dibatalkan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan perbuatan hukum yang cacat atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam praktik penyelenggaraan pendaftaran tanah, sering dijumpai permasalahan yang berkaitan dengan pembatalan akta jual beli maupun sertipikat hak atas tanah. Permasalahan tersebut dapat timbul akibat adanya cacat kehendak, sengketa kepemilikan, kesalahan administrasi, maupun ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi faktual di lapangan.¹⁴ Kondisi ini menimbulkan ketegangan antara tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan realitas sosial yang sering kali kompleks.

Dalam hukum perdata Indonesia, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, salah satunya adalah "suatu sebab yang halal". Syarat ini dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 1335-1337 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa sebab halal harus bukan tanpa sebab, bukan sebab palsu, dan bukan sebab terlarang yaitu yang dilarang undang-

¹² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2007, hlm. 152.

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 60.

¹⁴ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 27 No. 2, 2020, hlm. 300.

undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau ketertiban umum.

Pasal 1335 KUHPerdato menegaskan bahwa persetujuan tanpa sebab, atau berdasarkan sebab palsu/terlarang, batal demi hukum. Pasal 1336 mendefinisikan sebab terlarang secara implisit melalui konteks, sementara Pasal 1337 secara eksplisit menyatakan sebab terlarang jika melanggar undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Ketentuan ini menjaga integritas perjanjian agar tidak disalahgunakan untuk tindakan ilegal, seperti perjanjian nominee yang menyembunyikan hak milik sebenarnya.¹⁵

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 6, yang menyatakan: "Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dalam hal ini hak tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum." Menegaskan fungsi sosial hak atas tanah, yang mengharuskan penggunaan tanah memenuhi kepentingan rakyat dan negara demi kesejahteraan umum. Hal ini bertentangan dengan fleksibilitas Pasal 1335-1337 KUHPerdato, karena sebab halal dalam KUHPerdato hanya membatasi pelanggaran hukum umum, tanpa secara spesifik mengikat fungsi sosial tanah seperti di UUPA. Misalnya, perjanjian nominee atas tanah bisa memenuhi sebab halal KUHPerdato jika tidak ilegal secara formil, tapi melanggar Pasal 6 UUPA karena mengabaikan prinsip hak tanah untuk kesejahteraan sosial.¹⁶

Pembatalan Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik tidak hanya berdampak pada hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga berimplikasi terhadap kewenangan dan tanggung jawab Kantor Pertanahan sebagai instansi

¹⁵ KUHPerdato

¹⁶ UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

administrasi negara. Kantor Pertanahan pada prinsipnya memiliki kewenangan administratif dalam melakukan pencatatan dan pembatalan sertipikat yang mengandung cacat administrasi.

Namun, kewenangan tersebut harus dijalankan dengan berpedoman pada asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum, kecermatan, dan perlindungan hukum.¹⁷ Persoalan tersebut menjadi semakin kompleks ketika Kantor Pertanahan melakukan pembatalan terhadap Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT dengan alasan tertentu yang berkaitan dengan kondisi fisik tanah.

Permasalahan ini merupakan studi kasus yang di angkat pemilih, yaitu kasus pembatalan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 01681 atas sebidang tanah yang terletak di Ujung Batu Timur, Kabupaten Rokan Hulu, yang tercatat atas nama Siti Maisarah. Sebagai pemegang Hak Milik yang sah, Siti Maisarah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli atas tanah tersebut dengan pihak lain, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun, dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu membatalkan Akta Jual Beli yang telah dibuat. Alasan pembatalan yang dikemukakan adalah tidak adanya akses jalan menuju objek tanah. Alasan ini menimbulkan persoalan hukum yang mendasar, karena ketiadaan akses jalan pada dasarnya berkaitan dengan aspek pemanfaatan dan kondisi fisik tanah, bukan dengan keabsahan perjanjian jual beli atau status

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Peradaban, 2019, hlm. 74.

Hak Milik atas tanah tersebut.

Pembatalan Akta Jual Beli dengan alasan tidak adanya akses jalan menimbulkan pertanyaan mengenai batas kewenangan Kantor Pertanahan dalam menilai dan membatalkan perbuatan hukum perdata. Di satu sisi, Kantor Pertanahan berkewajiban menjaga tertib administrasi pertanahan, namun di sisi lain tidak boleh melampaui kewenangannya dengan membatalkan perjanjian yang secara hukum perdata telah sah. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Milik dan pihak pembeli yang beritikad baik, serta dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah.¹⁸

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dikemukakan di atas, penulis menilai bahwa permasalahan pembatalan Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan merupakan isu hukum yang kompleks dan membutuhkan kajian yuridis yang mendalam. Pembatalan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif pertanahan serta aspek finansial dan perpajakan, seperti kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak, serta potensi kerugian ekonomi yang dialami para pihak, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap keabsahan perjanjian jual beli, perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik, serta jaminan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah.

Dasar hukum utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 112.

perjanjian dan jual beli. Akta Jual Beli merupakan perbuatan hukum perdata yang lahir dari suatu perjanjian, sehingga keabsahan maupun pembatalannya harus terlebih dahulu diuji berdasarkan ketentuan hukum perdata. Terdapat pada pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pasal ini menegaskan bahwa perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli, merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak. Dengan demikian, AJB adalah produk hukum perdata yang lahir dari kesepakatan para pihak, bukan keputusan administrasi negara.

Oleh karena itu, penting untuk dikaji secara komprehensif mengenai dasar kewenangan Kantor Pertanahan dalam melakukan pembatalan Akta Jual Beli, batas-batas kewenangan administratif tersebut, serta implikasi hukumnya terhadap hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Atas dasar pertimbangan tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat dan meneliti permasalahan ini dalam sebuah penelitian skripsi dengan judul **“Implikasi Hukum terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik (SHM) pada Kantor Pertanahan.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan di penelitian ini terdapat dua masalah, yaitu:

1. Apa implikasi hukum yang ditimbulkan akibat pembatalan akta jual beli SHM pada kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu bagi para pihak yang terlibat?
2. Bagaimana solusi hukum terhadap pembatalan akta jual beli SHM pada kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki dua tujuan, yaitu:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui implikasi hukum yang ditimbulkan akibat pembatalan Akta Jual Beli SHM oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.
2. Untuk mengkaji dan merumuskan solusi hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak terkait terhadap pembatalan Akta Jual Beli SHM oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperkaya kajian ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum pertanahan, terkait implikasi hukum pembatalan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.
2. Secara praktis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik serta solusi hukum yang dapat ditempuh. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi Kantor Pertanahan dan PPAT dalam menjalankan kewenangannya sesuai dengan prinsip kepastian dan perlindungan hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam proposal skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bagian utama yaitu sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang pemilihan judul proposal skripsi, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai tinjauan umum tentang perjanjian dan jual beli, penjelasan hak atas tanah dan SHM, penjelasan mengenai akta jual beli dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), serta kewenangan kantor pertanahan dalam pembatalan akta jual beli SHM.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang di gunakan seperti Pendekatan Penelitian, Alasan Pemilihan Lokasi, Jenis dan Sumber Data, Teknik pengumpulan data, dan Teknik Analisis Data.

DAFTAR PUSTAKA

Bab ini menguraikan sumber-sumber yang di gunakan penulis untuk memperoleh materi dalam skripsi. Sumbernya terdiri dari buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, dan internet.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan dasar utama lahirnya hubungan hukum keperdataan antara para pihak. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada Pasal 1313 KUHPerdata:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”¹⁹

Pada Pasal 1313 KUHPerdata ini mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi ini menunjukkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar dan sukarela oleh para pihak untuk menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.

Perjanjian dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, selama tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, dan memenuhi syarat sah yang ditetapkan oleh legislator.²⁰ Artinya, bentuk perjanjian tidak menentukan keabsahan selama substansi syarat-syarat sahnya terpenuhi. Perjanjian dalam hukum perdata Indonesia merupakan perbuatan hukum yang melahirkan hubungan hukum keperdataan

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁰ Fathoni, M. Yazid, Sahruddin, S., & Dilaga, Z. Arifin. (2024). *Penyuluhan Hukum tentang Syarat-Syarat Sah Perjanjian Jual Beli*. Jurnal Pepadu, 5(3), 415-420

antara dua pihak atau lebih dan konsekuensinya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan. Secara normatif, pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Meskipun Pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi yuridis mengenai perjanjian, beberapa ahli hukum berpendapat bahwa rumusan pasal tersebut masih memiliki kelemahan, karena hanya menekankan pada tindakan “mengikatkan diri” tanpa secara tegas menyebutkan adanya persetujuan atau kesepakatan kehendak. Oleh karena itu, doktrin hukum perdata kemudian melengkapi pengertian perjanjian dengan menekankan unsur kesepakatan (*consensus*) sebagai syarat utama lahirnya perjanjian.²¹

Dalam praktik hukum modern, perjanjian semakin berkembang dalam berbagai bentuk, termasuk perjanjian elektronik (*e-contract*) yang kini diatur pula dalam regulasi khusus seperti Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dan sejumlah putusan pembentuk preseden hukum terkait kontrak digital. Dalam konteks ini, meskipun bentuknya berbeda, prinsip syarat sah perjanjian tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata, yang dipakai sebagai pijakan dalam menilai sah atau tidaknya kontrak yang dibuat secara elektronik.²²

²¹ Hermawan, R. O. “Kedudukan Perjanjian sebagai Sumber Perikatan dalam Hukum Perdata Indonesia.” *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 1, 2023.

²² Hermawan, R. O., et al. (2025). *Kajian Hukum Penerapan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Kontrak Elektronik*. *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*.

Pasal 1320 KUHPerdato

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”²³

Selain itu, perkembangan praktik perjanjian di Indonesia juga didukung oleh pengaturan administratif dan yurisprudensi yang dapat diakses melalui sumber hukum berbasis internet. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia serta Mahkamah Agung Republik Indonesia secara aktif menyediakan publikasi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan naskah akademik yang menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdato tetap berlaku terhadap berbagai bentuk perjanjian modern. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya juga menegaskan bahwa sepanjang suatu perjanjian memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdato, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak, tanpa membedakan media atau bentuk pembuatannya.

2. Syarat Sah Perjanjian dalam Hukum Perdata

Dalam sebuah perjanjian hukum perdata terdapat syarat objektif dan syarat subjektif. Jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif seperti objek

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

atau sebab yang sah, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak menimbulkan akibat hukum disebut dengan (*void*) batal demi hukum. Sementara jika ketidakpenuhan terjadi pada syarat subjektif seperti kecakapan, maka perjanjian tetap ada tetapi dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan atas permintaan pihak yang dirugikan disebut dengan (*voidable*) dapat dibatalkan.

a. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan merupakan pertemuan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan ini harus lahir secara bebas tanpa adanya cacat kehendak. Dalam doktrin hukum perdata, kesepakatan dianggap tidak sah apabila terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata.²⁴

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”²⁵

Kesepakatan menjadi syarat subjektif karena berkaitan dengan kehendak para pihak. Apabila kesepakatan diperoleh secara tidak bebas, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang dirugikan. Hal ini bertujuan untuk melindungi pihak yang secara nyata berada dalam posisi lemah dalam suatu hubungan perjanjian.²⁶ Dalam praktik, kesepakatan biasanya diwujudkan melalui penandatanganan perjanjian

²⁴ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁶ Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

tertulis, termasuk dalam perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

b. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan berarti kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Pasal 1330 KUHPdata menentukan bahwa yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang berada di bawah pengampuan, serta pihak-pihak lain yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kecakapan juga termasuk syarat subjektif perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak cakap secara hukum, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, bukan batal demi hukum. Pembatalan ini dimaksudkan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang secara hukum dianggap belum mampu bertindak secara penuh.²⁷

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga adalah adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas, dapat ditentukan jenisnya, dan dapat diperdagangkan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPdata.

Pasal 1332 KUHPdata

“Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.”

Pasal 1333 KUHPdata

²⁷ Hidayat, T. “Keabsahan Perjanjian dalam Perspektif Pasal 1320 KUHPdata.” *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 11 No. 2, 2022.

“Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”²⁸

Objek perjanjian tidak harus ditentukan secara rinci sejak awal, tetapi setidaknya dapat ditentukan kemudian. Dalam perjanjian jual beli tanah, objek perjanjian harus berupa bidang tanah tertentu yang jelas batas-batasnya dan status hukumnya, misalnya Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan nomor tertentu. Syarat objek tertentu termasuk syarat objektif perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sejak awal.²⁹

d. Sebab yang Halal

Sebab yang halal merupakan salah satu syarat sah perjanjian yang bersifat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdota. Yang dimaksud dengan “sebab” bukanlah motif subjektif para pihak, melainkan tujuan hukum objektif dari perjanjian yang hendak dicapai. Oleh karena itu, suatu perjanjian tetap dianggap memiliki sebab yang halal meskipun motif pribadi para pihak berbeda, sepanjang tujuan hukumnya tidak bertentangan dengan hukum.³⁰ Ketentuan lebih lanjut mengenai sebab yang halal diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang,

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁹ Wibowo, A. “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat Sah Perjanjian.” *Jurnal Ilmu Hukum Legalitas*, Vol. 15 No. 2, 2024.

³⁰ Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2021.

kesusilaan, atau ketertiban umum.³¹ Perjanjian yang dibuat untuk tujuan melanggar hukum, menyelundupi peraturan, atau melegitimasi perbuatan melawan hukum dinyatakan batal demi hukum, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.³² Sebagai syarat objektif, tidak terpenuhinya sebab yang halal mengakibatkan perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal.

3. Prinsip dan Asas dalam Hukum Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian atau tidak, memilih dengan siapa perjanjian dibuat, dan menentukan isi, bentuk, dan syarat perjanjian. Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdota:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”³³

Yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, kebebasan tersebut dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan, dan

³¹ KUHPerdota, Pasal 1337

³² Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ketertiban umum.³⁴

Kebebasan ini mencakup beberapa aspek utama:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Memilih pihak dengan siapa perjanjian dibuat.
- c) Menentukan isi, kausa, objek, dan syarat-syarat perjanjian, termasuk menyimpang dari ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Meski luas, kebebasan ini dibatasi oleh ketentuan hukum, seperti tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, kepatutan, atau undang-undang yang mengikat, serta harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip ini juga terkait dengan asas konsensualisme, di mana perjanjian hanya sah jika ada kesepakatan sukarela tanpa paksaan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya telah lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak, tanpa memerlukan formalitas tertentu. Kesepakatan menjadi unsur utama dalam lahirnya perikatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato.³⁵ Dengan demikian, perjanjian sudah mengikat sejak adanya persetujuan kehendak, kecuali undang-undang menentukan lain. Asas ini berarti perjanjian sah hanya jika ada persesuaian kehendak dan pernyataan kedua belah pihak secara bebas, tanpa kekhilafan, paksaan, atau penipuan sebagaimana diatur Pasal 1321 KUHPerdato. Pengecualian berlaku untuk perjanjian formal seperti hibah atau matrimonial yang memerlukan akta notaris. Asas

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), Pasal 1338 ayat (1).

³⁵ KUHPerdato, Pasal 1320.

konsensualisme saling melengkapi asas kebebasan berkontrak, memastikan otonomi pihak tapi dibatasi itikad baik dan ketertiban umum. Ini membedakan perjanjian konsensual (umum) dari formal, menjaga kepastian hukum dalam transaksi sehari-hari.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas pacta sunt servanda berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menegaskan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.³⁶ Asas ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak bahwa hak dan kewajiban yang diperjanjikan harus dipenuhi. Asas ini menjamin kepastian hukum dengan mengikat para pihak pada isi kontrak yang telah disepakati, menciptakan kepercayaan dan prediktabilitas dalam transaksi. Ia menjadi konsekuensi logis dari asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme yang telah dibahas sebelumnya. *Pacta Sunt Servanda* dapat disimpangi dalam kondisi tertentu, seperti *force majeure*, itikad tidak baik, atau pelanggaran undang-undang, untuk menjaga keadilan. Prinsip ini melengkapi asas lain agar pelaksanaan kontrak tetap adil dan sesuai ketertiban umum.

d. *Asas Itikad Baik (Good Faith)*

Asas itikad baik menuntut agar perjanjian dilaksanakan secara jujur, wajar, dan tidak merugikan pihak lain. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata secara tegas menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014, hlm. 5.

baik.³⁷ Asas ini berlaku pada tiga tahap: prakontraktual (negosiasi), kontraktual (pembuatan), dan pascakontraktual (pelaksanaan), mencegah penipuan, manipulasi, atau pengingkaran komitmen. Ia mencakup itikad baik subjektif (niat tulus) dan objektif (tindakan wajar menurut standar profesi).

e. Asas Kepribadian (*Personality Principle*)

Asas kepribadian berarti bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan selain untuk dirinya sendiri, serta Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan perjanjian hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.³⁸ Asas ini menjamin bahwa pihak di luar perjanjian tidak dibebani kewajiban tanpa persetujuannya.

f. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menuntut adanya proporsionalitas antara hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian tidak boleh menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang terlalu dominan atau merugikan pihak lainnya. Asas ini berkembang dalam praktik dan doktrin sebagai bentuk perlindungan terhadap pihak yang lemah dalam perjanjian.³⁹ Asas ini mengharuskan keseimbangan dalam negosiasi, isi, dan pelaksanaan

³⁷ KUHPerdara, Pasal 1338 ayat (3).

³⁸ KUHPerdara, Pasal 1340.

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2011, hlm. 32.

kontrak, sehingga perjanjian yang timpang dapat dibatalkan karena melanggar rasa keadilan. Prinsip ini mendapat pengakuan internasional seperti dalam *Unidroit Principles*.

2.2 Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama (*benoemde contract*) yang memiliki pengaturan khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pengaturan tersebut termuat dalam Buku III KUHPerdata, mulai dari Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540.

Keberadaan pengaturan yang khusus ini menunjukkan bahwa jual beli memiliki kedudukan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum perdata, terutama dalam hubungan hukum yang berkaitan dengan pertukaran harta kekayaan antar subjek hukum. Jual beli merupakan salah satu perjanjian yang paling sering digunakan dalam kehidupan masyarakat, baik dalam bidang ekonomi, perdagangan, maupun perdata pada umumnya.

Jual beli adalah suatu perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian tersebut telah lahir dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.⁴⁰ Hal ini menunjukkan bahwa jual beli termasuk perjanjian yang tidak memerlukan formalitas tertentu untuk sahnya perjanjian.

Secara normatif, pengertian jual beli dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan

⁴⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014, hlm. 79.

pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁴¹ Definisi ini menegaskan bahwa jual beli merupakan hubungan hukum yang bersifat timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki kewajiban utama yang saling berhadapan, yaitu kewajiban menyerahkan barang dan kewajiban membayar harga.

Dalam perspektif akademik kontemporer, jual beli juga dipahami sebagai instrumen hukum yang berfungsi mengatur distribusi dan pertukaran kekayaan dalam masyarakat. Sementara itu, dalam perkembangan modern, pengertian jual beli mengalami perluasan seiring dengan munculnya transaksi elektronik.

Jual beli tidak lagi selalu dilakukan secara tatap muka, tetapi juga melalui media elektronik (*e-commerce*). Meskipun demikian, secara yuridis pengertian jual beli tetap merujuk pada unsur utama berupa kesepakatan, objek, dan harga.⁴² Dengan demikian, substansi pengertian jual beli tetap sama, meskipun cara pelaksanaannya mengalami perubahan.

Selain itu, penguatan terhadap pengertian dan karakteristik jual beli juga dapat ditemukan dalam regulasi dan kebijakan hukum yang dipublikasikan melalui sumber hukum berbasis internet. Pemerintah melalui Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Nasional (JDIHN) dan Kementerian Perdagangan Republik Indonesia menegaskan bahwa jual beli, termasuk yang dilakukan secara elektronik, tetap merupakan hubungan perikatan yang tunduk pada ketentuan hukum perdata umum, khususnya Buku III KUHPerdata.

Dalam konteks transaksi elektronik, hukum positif Indonesia menempatkan

⁴¹ KUHPerdata, Pasal 1457

⁴² Agus Yudha Hernoko, “*Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*” Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 24 No. 3, 2017, hlm. 410.

jual beli sebagai perjanjian yang sah sepanjang memenuhi unsur kesepakatan para pihak, adanya objek tertentu, serta harga yang disepakati, tanpa menghilangkan prinsip-prinsip dasar jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan teknologi tidak mengubah hakikat jual beli sebagai perjanjian keperdataan, melainkan hanya memodifikasi sarana dan mekanisme pelaksanaannya.⁴³

2. Syarat-Syarat Khusus dalam Perjanjian Jual Beli

Syarat-syarat khusus dalam perjanjian jual beli merujuk pada klausul atau ketentuan tambahan di luar syarat umum sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), yang disesuaikan dengan kesepakatan para pihak untuk mengatur hak, kewajiban, dan risiko. Ketentuan ini sering muncul dalam jual beli dengan sistem angsuran atau beli sewa untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak.

Syarat umum sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan terdiri dari empat syarat kumulatif yang harus dipenuhi agar perjanjian mengikat secara hukum. Syarat ini mencakup aspek subjektif (kesepakatan dan kecakapan) serta objektif (objek dan sebab).

- a) Kesepakatan para pihak: Kedua pihak harus sepakat secara sukarela tanpa paksaan, penipuan, atau kekhilafan; jika cacat, perjanjian dapat dibatalkan.
- b) Kecakapan membuat perikatan: Para pihak harus dewasa (21 tahun atau kawin), tidak di bawah pengampuan, dan cakap menurut hukum.
- c) Suatu hal tertentu: Objek perjanjian harus jelas jenis, kualitas, dan jumlahnya; tidak boleh kabur atau tidak ada.

⁴³ <https://jdih.go.id>

- d) Suatu sebab yang halal: Tujuan perjanjian tidak melanggar undang-undang, susila, atau ketertiban umum; jika melanggar, batal demi hukum.⁴⁴

Syarat subjektif gagal menyebabkan perjanjian voidable (dapat dibatalkan), sedangkan syarat objektif gagal berakibat batal demi hukum. Contoh: Jual beli barang ilegal gagal syarat keempat, sehingga tidak sah.

Syarat khusus dan klausul tambahan dalam perjanjian jual beli merupakan ketentuan tambahan di luar syarat sah umum Pasal 1320 KUHPerdara, yang disepakati para pihak untuk mengatur pelaksanaan, risiko, dan pemenuhan kewajiban. Syarat ini sering bersifat kondisional (suspensif atau resolutif) dan umum pada jual beli cicilan atau beli sewa.

- a) Syarat suspensif: Kewajiban tertunda hingga syarat terpenuhi, misalnya hak milik alih setelah lunas cicilan; selama masa tunggu, risiko pada pembeli.
- b) Syarat resolutif: Kewajiban berakhir jika syarat terjadi, seperti jual beli gugur akibat wanprestasi pembayaran.
- c) Klausul larangan: Pembeli dilarang jual ulang atau gadai barang hingga pelunasan penuh.⁴⁵

Selain syarat sah perjanjian secara umum, jual beli juga memiliki syarat khusus yang membedakannya dari perjanjian lain, yaitu:

a.) Adanya Barang (*Objectum*)

Barang yang diperjualbelikan harus merupakan barang yang dapat

⁴⁴ Bernadetha Aurelia. "4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Terpenuhi". [hukumonline.com](https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/). Diakses pada 20 Februari 2026 pukul 11.20 WIB.

⁴⁵ Kejaksaan Republik Indonesia. "Syarat Perjanjian Jual Beli". [kejaksaan.go.id](https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2024-BTKK). diakses pada 20 Februari 2026 pukul 11.30 WIB.

diperdagangkan dan tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Barang tersebut harus memiliki objek dan bentuk yang jelas. Barang tersebut juga harus berada dalam penguasaan hukum penjual atau setidaknya dapat diserahkan di kemudian hari.⁴⁶

b.) Adanya Harga (*Pretium*)

Harga merupakan unsur esensial dalam jual beli dan harus dinyatakan dalam bentuk uang. Tanpa adanya harga, suatu perjanjian tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai jual beli, melainkan sebagai perjanjian lain, seperti hibah atau tukar-menukar.⁴⁷ Kesepakatan mengenai harga merupakan indikator utama dalam sebuah transaksi jual beli, supaya tercipta sebuah keseimbangan prestasi dalam perjanjian jual beli.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dalam konteks hukum, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda fisik, tetapi juga sebagai objek hak yang menimbulkan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah tersebut. Hubungan hukum ini dikenal sebagai hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai

⁴⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014, hlm. 80.

⁴⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2016, hlm. 61.

oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.⁴⁸ Ketentuan ini menegaskan bahwa hak atas tanah bersumber dari kewenangan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak atas tanah sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya, sepanjang diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.⁴⁹

Konsep sentral dalam hukum agraria nasional adalah hak menguasai dari negara. Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara bukan berarti negara sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai pihak yang memiliki kewenangan publik untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi peruntukan serta penggunaan tanah.⁵⁰

Negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai penguasa yang memiliki kewenangan untuk menetapkan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah.⁵ Dengan demikian, seluruh hak atas tanah yang ada di Indonesia bersumber dari hak menguasai negara.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 19 UUPA dan dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁴⁸ UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1).

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hlm. 283.

⁵⁰ UUPA, Pasal 2 ayat (1).

tentang Pendaftaran Tanah.⁵¹ Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak akan memperoleh sertipikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah.

Setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA. Artinya, penggunaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara, serta tidak boleh merugikan kepentingan umum.⁵² Konsep fungsi sosial ini menunjukkan bahwa hak atas tanah tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh kepentingan sosial yang lebih luas.

Dalam perkembangan hukum agraria modern, hak atas tanah tidak hanya dipahami sebagai hak individual, tetapi juga harus memperhatikan aspek sosial, lingkungan, dan keberlanjutan. Jurnal-jurnal hukum agraria menegaskan bahwa reformasi agraria dan penataan hak atas tanah menjadi instrumen penting dalam mewujudkan keadilan sosial dan kepastian hukum.⁵³ Hal ini menunjukkan bahwa macam-macam hak atas tanah harus dipahami secara dinamis sesuai perkembangan masyarakat dan kebijakan pertanahan nasional.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam perkembangan hukum agraria modern, hak atas tanah tidak hanya dipahami sebagai hak individual, tetapi juga harus memperhatikan aspek sosial, lingkungan, dan keberlanjutan. Jurnal-jurnal hukum agraria menegaskan bahwa reformasi agraria dan penataan hak atas tanah menjadi instrumen penting dalam mewujudkan keadilan sosial dan kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa

⁵¹ UUPA, Pasal 19; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵² UUPA, Pasal 6.

⁵³ Nurhasan Ismail, “Arah Politik Hukum Pertanahan Indonesia” Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 25 No. 2, 2018, hlm. 189.

macam-macam hak atas tanah harus dipahami secara dinamis sesuai perkembangan masyarakat dan kebijakan pertanahan nasional. Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah, antara lain sebagai berikut:

a.) Hak Milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan paling penuh dibandingkan hak-hak lainnya. Ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁵⁴ Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh undang-undang. Hak milik dapat beralih dan dialihkan melalui peristiwa hukum seperti jual beli, hibah, pewarisan, dan tukar-menukar, dengan syarat dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

b.) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 28 UUPA.⁵⁵ HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang. Subjek HGU dapat berupa warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. HGU merupakan instrumen hukum agraria yang penting dalam mendukung pembangunan sektor agraria dan investasi di bidang pertanian.

⁵⁴ UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1).

⁵⁵ UUPA, Pasal 28.

c.) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. HGB diatur dalam Pasal 35 UUPA.⁵⁶ HGB banyak digunakan dalam praktik pembangunan perumahan, kawasan industri, dan properti komersial. Jangka waktu HGB adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang. Penggunaan dan fungsi dari HGB yaitu untuk kepentingan negara, pemilik tanah, dan pelaku usaha.

d.) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain. Ketentuan hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA.⁵⁷ Hak pakai dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum. Hak pakai ini bersifat fleksibel dan sering digunakan untuk kepentingan sosial, keagamaan, atau perumahan bagi pihak asing.

e.) Hak Sewa untuk Bangunan

Hak sewa untuk bangunan adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa. Hak ini diatur dalam Pasal 44 UUPA.⁵⁸ Hak sewa tidak memberikan kewenangan kepemilikan atas tanah, melainkan hanya hak menggunakan tanah sesuai perjanjian. Hak ini sering ditemukan dalam praktik perjanjian perdata sederhana dan bersifat

⁵⁶ UUPA, Pasal 35.

⁵⁷ UUPA, Pasal 41.

⁵⁸ UUPA, Pasal 44.

sementara.

f.) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 16 ayat (1) huruf f UUPA juga mengenal hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Hak-hak ini bersumber dari hukum adat dan pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh peraturan perundang-undangan.⁵⁹

Hak ini menunjukkan adanya pengakuan terhadap hak-hak tradisional masyarakat hukum adat, sepanjang masih hidup dan sesuai dengan kepentingan nasional.

g.) Hak-Hak Lain yang Bersifat Sementara

Pasal 53 UUPA mengatur adanya hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.⁶⁰ Hak-hak ini berasal dari hukum adat dan pada dasarnya bersifat sementara karena dianggap tidak sejalan dengan cita-cita pembaruan hukum agraria nasional. Tujuan UUPA adalah menghapuskan hak-hak tersebut secara bertahap, karena berpotensi menimbulkan eksploitasi, tidak mencerminkan keadilan sosial, dan sering merugikan petani kecil. Namun sejatinya hak-hak ini belum dihapus, tetapi tidak dikembangkan dan tidak dianjurkan.

2.4 Sertipikat Hak Milik (SHM)

1. Pengertian Sertipikat Hak Milik (SHM)

Sertipikat Hak Milik adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai hasil dari proses pendaftaran

⁵⁹ UUPA, Pasal 16 ayat (1) huruf f.

⁶⁰ UUPA, Pasal 53.

tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Sertipikat Hak Milik menjadi bukti tertulis yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek tanah yang bersangkutan.⁶¹

Secara normatif, Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sertipikat Hak Milik merupakan perwujudan administratif dari Hak Milik tersebut.⁶²

Sertipikat hak atas tanah, termasuk Sertipikat Hak Milik, bukanlah sumber lahirnya hak, melainkan alat pembuktian yang kuat atas hak yang telah ada menurut hukum. Dengan demikian, sertipikat berfungsi sebagai sarana legalisasi dan kepastian hukum, bukan sebagai pencipta hak itu sendiri.⁶³

Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, sertipikat Hak Milik memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti yang kuat, tetapi bukan alat bukti yang mutlak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997,

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”⁶⁴

Pasal ini menyatakan bahwa sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

⁶¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 239.

⁶² UUPA, Pasal 20 ayat (1)

⁶³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hlm. 383.

⁶⁴ PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Sistem ini dikenal sebagai sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, di mana negara tidak menjamin secara absolut kebenaran data dalam sertifikat, namun tetap memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang beritikad baik.

Sertifikat Hak Milik (SHM) berkaitan erat dengan asas kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Kepastian hukum diwujudkan melalui kejelasan subjek, objek, dan status hukum tanah. Tanah yang telah bersertifikat memberikan jaminan hukum yang lebih kuat dibandingkan tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat yang resmi. Lemahnya kepastian hukum atas tanah yang belum bersertifikat menjadi salah satu faktor utama tingginya sengketa pertanahan di Indonesia.⁶⁵ Oleh karena itu, sertifikasi tanah dipandang sebagai instrumen penting dalam pencegahan konflik dan perlindungan hak masyarakat terkhususnya dalam bidang pertanahan.

Sertifikat Hak Milik juga memiliki peran strategis dalam administrasi pertanahan dan pelayanan publik. Melalui sistem informasi pertanahan yang dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sertifikat hak atas tanah menjadi dasar bagi berbagai tindakan hukum dan administrasi, seperti peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, serta penyelesaian sengketa pertanahan.

Publikasi resmi ATR/BPN menegaskan bahwa pendaftaran dan penerbitan sertifikat bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum

⁶⁵ Nurhasan Ismail, “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 23 No. 3, 2016, hlm. 418.

kepada pemegang hak, sekaligus menciptakan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, Sertipikat Hak Milik tidak hanya berfungsi sebagai bukti hak bagi pemegangnya, tetapi juga sebagai instrumen negara dalam mewujudkan tata kelola pertanahan yang transparan dan akuntabel.⁶⁶

2. Unsur-Unsur dan Isi Sertipikat Hak Milik (SHM)

Secara yuridis dan administratif, Sertipikat Hak Milik mengandung dua unsur utama, yaitu data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

a.) Data Fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai keadaan fisik bidang tanah yang tercantum dalam sertipikat, meliputi letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, dan peta bidang tanah atau surat ukur. Data fisik ini diperoleh melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 1 angka 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

“Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.”⁶⁷

Yaitu data fisik merupakan informasi mengenai lokasi, batas, dan luas bidang tanah yang dipetakan dan diukur secara resmi.⁶⁸ Data fisik berfungsi untuk memberikan kepastian mengenai objek hak sehingga dapat mencegah terjadinya tumpang tindih penguasaan tanah.

⁶⁶ <https://www.atrbpn.go.id>

⁶⁷ PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

⁶⁸ Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 6.

b.) Data Yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan subjek haknya, yang meliputi Jenis hak atas tanah (Hak Milik), nama pemegang hak, dasar perolehan hak (jual beli, hibah, waris, dll.), tanggal dan nomor pendaftaran, adanya beban atas tanah (misalnya Hak Tanggungan), dan riwayat peralihan hak. Pasal 1 angka 7 PP Nomor 24 Tahun 1997:

“Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban- beban lain yang membebaninya.”

Menyebutkan bahwa data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan pemegang haknya.⁶⁹ Data yuridis inti dari kepastian hukum, menunjukkan siapa subjek hak yang sah.

Berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah, Sertipikat Hak Milik secara umum memuat isi sebagai berikut:

- a.) Identitas Sertipikat Meliputi nomor sertipikat, jenis hak (Hak Milik), dan kantor pertanahan yang menerbitkan sertipikat.
- b.) Identitas Pemegang Hak Berisi nama, tempat tinggal, dan keterangan lain mengenai pemegang Hak Milik atas tanah.
- c.) Keterangan Mengenai Tanah Meliputi letak, luas, penggunaan tanah, dan batas-batas bidang tanah sebagaimana tercantum dalam surat ukur.
- d.) Dasar Perolehan Hak Mencantumkan peristiwa hukum yang menjadi dasar timbulnya Hak Milik, seperti jual beli, hibah, atau pewarisan.

⁶⁹ PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 7.

- e.) Tanggal dan Nomor Pendaftaran Menunjukkan waktu didaftarkannya hak tersebut dalam buku tanah.
- f.) Catatan Beban dan Pembatasan Hak Memuat keterangan mengenai adanya Hak Tanggungan, sita, blokir, atau pembatasan lain yang melekat pada tanah.
- g.) Tanda Tangan dan Cap Resmi Pejabat yaitu Sertipikat ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dan dibubuhi cap Kantor Pertanahan sebagai tanda keabsahan.

2.5 Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Pembatalan Akta jual Beli dan Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkedudukan di tingkat kabupaten/kota dan berwenang melaksanakan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Kantor Pertanahan dibentuk untuk menyelenggarakan fungsi administrasi pertanahan secara langsung kepada masyarakat, terutama dalam hal pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan, penataan penguasaan dan pemilikan tanah, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan dalam batas kewenangannya.

Secara yuridis, keberadaan dan kewenangan Kantor Pertanahan merupakan perwujudan pelaksanaan asas penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."⁷⁰

Pasal 6 UUPA

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Hak-hak agraria utama: Meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Sewa (Pasal 16 UUPA), semuanya diberikan negara dengan batas waktu dan syarat untuk kesejahteraan umum. Larangan monopoli dan spekulasi: Maksimal luas tanah perorangan dibatasi agar tidak merugikan rakyat kecil (Pasal 17-19 UUPA).

Kantor Pertanahan adalah perangkat administrasi negara yang menjalankan fungsi negara dalam bidang agraria, khususnya dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dan berkelanjutan.⁷¹ Dalam pandangan ini, kantor Pertanahan berperan sebagai pelaksana kebijakan pertanahan nasional di tingkat daerah.

Dari perspektif hukum administrasi negara, kantor Pertanahan dapat dikualifikasikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara karena menjalankan fungsi pemerintahan dan menghasilkan keputusan administrasi berupa sertifikat hak atas tanah. Keputusan tersebut merupakan *beschikking* yang memiliki akibat hukum bagi masyarakat, sehingga pelaksanaannya harus tunduk pada asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).

⁷⁰ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁷¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hlm. 95.

Selain itu, jurnal hukum agraria menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan merupakan ujung tombak pelaksanaan kebijakan pertanahan nasional, karena seluruh proses peralihan, pembebanan, dan penghapusan hak atas tanah pada akhirnya bermuara pada administrasi yang dilaksanakan oleh kantor pertanahan.⁷²

Dalam jurnal hukum agraria, dijelaskan bahwa kewenangan kantor pertanahan terhadap AJB bersifat pasif administratif, artinya kantor pertanahan hanya bertindak berdasarkan permohonan dan dokumen yang diajukan, tanpa kewenangan intervensi terhadap substansi perbuatan hukum jual beli.⁷³ Apabila kantor pertanahan melampaui kewenangannya dengan membatalkan AJB, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh badan atau pejabat pemerintahan.

Dalam praktik penyelenggaraan administrasi pertanahan, batas kewenangan kantor pertanahan juga ditegaskan melalui ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang dipublikasikan secara resmi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Melalui pedoman dan regulasi yang tersedia dalam jaringan dokumentasi dan informasi hukum nasional (JDIHN).

Ditegaskan bahwa kantor pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk menilai atau membatalkan keabsahan perbuatan hukum keperdataan yang menjadi dasar pendaftaran, seperti Akta Jual Beli, kecuali dalam rangka

⁷² Siti Nurjanah, "Peran Kantor Pertanahan dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 6 No. 2, 2017, hlm. 89.

⁷³ Siti Nurjanah, "Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, Vol. 7 No. 1, 2018, hlm. 45.

melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau kewenangan administratif yang secara tegas diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Oleh karena itu, setiap tindakan kantor pertanahan yang menyangkut pembatalan hak atas tanah harus didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan prosedur yang sah, guna mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan serta menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.⁷⁴

2. Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pertanahan terhadap AJB

a.) Pemeriksaan Administratif terhadap AJB

Kewenangan utama Kantor Pertanahan terhadap AJB adalah melakukan pemeriksaan administratif, yang meliputi kelengkapan syarat formil AJB, kewenangan PPAT yang membuat AJB, kesesuaian data subjek dan objek hak, kebenaran sertifikat atau alas hak sebelumnya, dan pemenuhan kewajiban pajak terkait peralihan hak. Pemeriksaan ini bersifat formal administratif, bukan pemeriksaan substansi perjanjian jual beli. Proses ini bertujuan memverifikasi keaslian dokumen, memastikan tidak ada sengketa atau penyitaan tanah, serta menghindari tunggakan pajak. Tanpa pemeriksaan ini, PPAT tidak akan menerbitkan AJB, sehingga transaksi batal demi kepastian hukum.

Dokumen yang Diperiksa

- a) Sertifikat tanah asli untuk cek balik nama dan status hukum.
- b) SPPT PBB 5 tahun terakhir beserta bukti pembayaran (STTS).

⁷⁴ <https://www.atrbpn.go.id>

c) IMB/PBG, surat roya (jika terhipotek), dan bukti pembayaran utilitas.

Proses Pelaksanaan

PPAT menerima berkas dari pemohon, lalu melakukan verifikasi menyeluruh sebelum penandatanganan. Jika ditemukan masalah seperti sengketa, proses dihentikan; sebaliknya, lanjut ke pelunasan pajak dan balik nama sertifikat.

b.) Kewenangan Mendaftarkan Peralihan Hak

Apabila hasil pemeriksaan administratif menunjukkan bahwa AJB telah memenuhi persyaratan, kantor pertanahan berwenang untuk mencatat peralihan hak dalam buku tanah, memperbarui data yuridis pemegang hak, dan menerbitkan sertipikat atas nama pemegang hak baru. Kewenangan ini merupakan pelaksanaan fungsi pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 dan 23 mewajibkan setiap peralihan hak tanah didaftarkan untuk kepastian hukum. PP No. 24 Tahun 1997 serta Permen ATR/BPN terbaru (No. 5/2025) mengatur pelimpahan kewenangan dari Menteri ke Kepala BPN dan PPAT sebagai pendukung. PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar pendaftaran, wajib memeriksa sertifikat sebelumnya, dan menyerahkan AJB beserta dokumen ke Kantor Pertanahan dalam 7 hari. PPAT bertanggung jawab pribadi atas keabsahan akta, tapi bukan mendaftar langsung. Pemohon (pembeli) mengajukan AJB, bukti pajak, dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan; kepala kantor berwenang menolak jika ada sengketa atau data tak sesuai. Pendaftaran selesai dengan balik nama sertifikat.

c.) Kewenangan Menolak atau Menunda Pendaftaran

Kantor pertanahan berwenang menolak atau menunda pendaftaran peralihan hak berdasarkan AJB apabila ditemukan ketidaksesuaian data administratif, cacat formil dalam AJB, objek tanah sedang dalam sengketa, dan adanya blokir atau sita. Penolakan ini tidak berarti pembatalan AJB, melainkan tindakan administratif untuk menjaga tertib administrasi pertanahan. Kewenangan penolakan pendaftaran oleh kantor pertanahan merupakan bentuk pengendalian administratif agar peralihan hak tidak menimbulkan konflik hukum di kemudian hari. Kewenangan ini diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 dan Pasal 6, yang mendelegasikan dari BPN ke Kantor Pertanahan. Selain itu, PP No. 10 Tahun 1961 Pasal 28 ayat (1)d memberikan wewenang penolakan jika syarat tidak terpenuhi.

Alasan Penolakan

- a) Tidak lengkapnya dokumen seperti AJB, bukti pajak, atau sertifikat asli.
- b) Adanya sengketa, putusan pengadilan belum inkraacht, atau cacat hukum pada sertifikat.
- c) Tanah dalam kawasan lindung, absentee, atau tunggakan PBB.

Alasan Penundaan

Penundaan dilakukan jika data sedang diverifikasi lebih lanjut, seperti cek balik nama atau konflik administratif sementara. Pemohon dapat mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan jika merasa penolakan tidak berdasar.

3. Batas Kewenangan Kantor Pertanahan terhadap AJB

Kantor Pertanahan memiliki batas kewenangan terbatas terhadap Akta Jual Beli (AJB), yaitu hanya sebagai penerima dan pendaftar AJB sebagai dasar balik nama sertifikat, bukan pembuat atau pembatal AJB. Kantor Pertanahan berwenang memeriksa kelengkapan AJB dan dokumen pendukung saat pendaftaran peralihan hak, serta menolak jika ada cacat formil atau materiil seperti sengketa. Namun, mereka tidak boleh membatalkan AJB yang sah karena pembuatan AJB eksklusif wewenang PPAT.

a.) Tidak Berwenang Membatalkan AJB

Kantor pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan Akta Jual Beli, karena AJB merupakan perbuatan hukum perdata, pembatalan perbuatan hukum perdata hanya dapat dilakukan oleh pengadilan, dan Kantor Pertanahan bukan lembaga yudisial. Kantor Pertanahan tidak dapat menyatakan suatu AJB batal atau tidak sah karena hal tersebut berada di luar kewenangan administratifnya.⁷⁵ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihaknya, sehingga pembatalan hanya mungkin melalui kesepakatan kedua belah pihak atau putusan pengadilan. PPAT atau Kantor Pertanahan tidak memiliki wewenang membatalkan AJB; PPAT hanya boleh menolak pembuatannya sebelum ditandatangani.

b.) Tidak Berwenang Menilai Keabsahan Materiil Perjanjian

1.6 Kantor Pertanahan juga tidak berwenang menilai mengenai adanya cacat

⁷⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 314.

kehendak, wanprestasi, dan itikad tidak baik para pihak. Semua aspek tersebut merupakan domain hukum perdata dan menjadi kewenangan pengadilan. Kantor Pertanahan hanya memeriksa kelengkapan formil AJB seperti tanda tangan, identitas pihak, dan lampiran sertifikat, tanpa boleh menyelidiki substansi perjanjian seperti motif jual beli atau kesepakatan isinya. Kewenangan materiil sepenuhnya milik pengadilan negeri melalui gugatan para pihak, sesuai Pasal 1865 KUHPperdata. Dasar Hukum PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 38 membatasi BPN pada pemeriksaan administratif pendaftaran, sementara keabsahan materiil diatur KUHPperdata dan wewenang perdata pengadilan. PPAT yang membuat AJB bertanggung jawab atas pemeriksaan materiil awal, tapi BPN tak boleh campur tangan.

4. Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Pembatalan Sertipikat

Kantor Pertanahan memiliki ruang lingkup kewenangan terbatas dalam pembatalan sertifikat tanah, yaitu hanya untuk kasus cacat hukum administratif atau yuridis berdasarkan permohonan atau putusan pengadilan. Kewenangan ini diatur Permen ATR/BPN No. 21/2020 Pasal 29, di mana Kantor Pertanahan memproses permohonan tertulis ke Menteri ATR/BPN untuk cacat seperti kesalahan luas tanah, tumpang tindih, atau pemalsuan. Proses melibatkan verifikasi data fisik/yuridis sebelum menerbitkan akta pembatalan.

Pasal 29

- (1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:
 - a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;

- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

(2) Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

a.) Pembatalan Sertipikat karena Cacat Administratif

Pembatalan sertifikat tanah karena cacat administratif dilakukan melalui prosedur khusus untuk mengoreksi kesalahan seperti tumpang tindih, kesalahan luas, atau data prosedural, dengan batas waktu 5 tahun sejak penerbitan. PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 64 mengatur pembatalan hanya untuk sertifikat pertama kali atau belum dialihkan dengan itikad baik buruk, serta kasus tumpang tindih hak. Permen ATR/BPN No. 9/1999 dan No. 21/2020 menetapkan tiga cara: permohonan ke Menteri ATR/BPN, gugatan Pengadilan Negeri, atau PTUN dalam 90 hari.

Prosedur Permohonan

- a) Ajukan surat tertulis ke Kantor Pertanahan setempat dengan identitas pemohon, fotokopi sertifikat, dan bukti cacat seperti kesalahan batas atau pemalsuan.
- b) Kantor Pertanahan verifikasi data fisik/yuridis, lalu eskalasi ke Menteri untuk akta pembatalan jika terbukti.
- c) Jika lewat 5 tahun, wajib melalui pengadilan.

Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah apabila ditemukan cacat administratif, antara lain kesalahan prosedur pendaftaran tanah, kesalahan pengukuran dan pemetaan, kesalahan subjek atau objek hak, penerbitan sertipikat yang melampaui kewenangan pejabat, dan adanya data fisik dan data yuridis yang tidak benar. pembatalan sertipikat oleh pejabat administrasi hanya dapat dilakukan sepanjang tidak menyangkut sengketa hak antar subjek hukum dan semata-mata bertujuan memperbaiki kesalahan administrasi.⁷⁶

b.) Pembatalan Sertipikat sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan

5. Pembatalan sertifikat tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan oleh Kantor Pertanahan berdasarkan putusan inkraacht (berkekuatan hukum tetap) dari Pengadilan Negeri atau PTUN, memastikan eksekusi administratif setelah proses peradilan selesai. Proses ini diatur Permen ATR/BPN No. 9/1999 Pasal 104 ayat (2) dan PP No. 24/1997, di mana Kantor Pertanahan wajib melaksanakan putusan pengadilan yang memerintahkan pembatalan sertifikat akibat cacat hukum atau sengketa. Pihak yang menang mengajukan salinan putusan inkraacht ke Kantor Pertanahan; kantor memverifikasi, memblokir sertifikat lama, dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pemenang setelah bukti kuasa fisik tanah diserahkan. Penundaan hanya jika ada putusan bertentangan atau status blokir/sita.

⁷⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hlm. 412.

Apabila terjadi sengketa hak atas tanah dan telah diputus oleh pengadilan serta memiliki kekuatan hukum tetap, maka Kantor Pertanahan wajib melaksanakan putusan pengadilan, dan melakukan pembatalan sertipikat sebagai tindakan administratif lanjutan. Dalam hal ini, kantor pertanahan tidak bertindak sebagai pengambil keputusan, melainkan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat.

6. Batas Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Pembatalan Sertipikat

Kewenangan kantor pertanahan dalam pembatalan sertipikat hak atas tanah memiliki batasan yang tegas dan bersifat limitatif. Pada prinsipnya, kantor pertanahan tidak memiliki kewenangan mutlak untuk secara sepihak membatalkan sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan, karena sertipikat merupakan produk administrasi negara yang menimbulkan akibat hukum bagi pemegang hak. Oleh karena itu, setiap tindakan pembatalan harus didasarkan pada alasan hukum yang jelas serta mengikuti prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pembatalan sertipikat oleh kantor pertanahan hanya dimungkinkan dalam ranah administrasi, khususnya apabila terbukti terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya, seperti kesalahan prosedur, kesalahan data fisik atau data yuridis, tumpang tindih hak, atau penerbitan sertipikat yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan bertindak sebagai pejabat tata usaha negara yang melakukan koreksi atas keputusan administrasi yang keliru, bukan sebagai lembaga yang menilai keabsahan perbuatan hukum perdata yang melandasi perolehan hak tersebut. Tindakan pembatalan sertipikat

tanpa dasar kewenangan yang jelas dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintahan.

Penjabaran mengenai batas kewenangan kantor pertanahan dalam pembatalan sertipikat hak atas tanah, yaitu sebagai berikut :

- a.) Tidak berwenang membatalkan sertipikat apabila terdapat sengketa keperdataan yang belum diputus pengadilan;
- b.) Tidak berwenang menilai keabsahan perbuatan hukum perdata yang menjadi dasar penerbitan sertipikat;
- c.) hanya berwenang membatalkan sertipikat karena cacat administratif;
- d.) wajib menjunjung asas kepastian hukum, kehati-hatian, dan perlindungan hak masyarakat.

2.6 Implikasi Pembatalan Akta Jual Beli

1. Implikasi Pembatalan AJB terhadap Keabsahan Perjanjian Jual Beli

Pembatalan Akta Jual Beli dapat terjadi apabila dalam pembuatannya tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, baik terkait syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata maupun ketentuan administratif pertanahan. Secara doktrinal, pembatalan dibedakan menjadi batal demi hukum (*nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Apabila syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian dan AJB yang dibuat berdasarkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Sebaliknya, apabila syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan.⁷⁷ Dalam praktik, pembatalan AJB umumnya dilakukan melalui putusan pengadilan yang telah

⁷⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2021, hlm. 20–23.

berkekuatan hukum tetap, terutama apabila terdapat sengketa mengenai keabsahan perjanjian, pemalsuan data, penyalahgunaan kewenangan, atau pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta oleh PPAT.

Pembatalan AJB berimplikasi langsung terhadap keabsahan perjanjian jual beli tanah yang menjadi dasar pembuatannya. AJB merupakan manifestasi formil dari perjanjian jual beli, sehingga apabila AJB dibatalkan, maka perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Akibat hukum yang timbul adalah dikembalikannya para pihak pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi.⁷⁸

Penelitian dalam jurnal hukum pertanahan menunjukkan bahwa pembatalan AJB menyebabkan hapusnya hubungan hukum antara penjual dan pembeli, serta membuka kemungkinan tuntutan ganti rugi apabila salah satu pihak mengalami kerugian akibat pembatalan tersebut.⁷⁹ Dengan demikian, pembatalan AJB tidak hanya berdampak administratif, tetapi juga berdampak pada substansi perikatan perdata.

2. Implikasi Pembatalan AJB terhadap Sertipikat Hak Milik

Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan AJB yang sah dapat kehilangan kekuatan hukumnya apabila AJB tersebut dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertipikat hak atas tanah merupakan produk administrasi yang bersumber dari data yuridis dan data fisik yang benar. Apabila dasar yuridis berupa AJB dinyatakan tidak sah, maka sertipikat yang terbit berdasarkan AJB tersebut juga dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum

⁷⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2020, hlm. 78.

⁷⁹ Elvan Agustin dkk., "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan," *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 5 No. 2, 2023, hlm. 145.

mengikat.⁸⁰

Pembatalan sertipikat hak atas tanah yang didasarkan pada perbuatan hukum yang tidak sah merupakan konsekuensi logis dari asas legalitas dan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Namun, kondisi ini seringkali menimbulkan konflik kepentingan, khususnya apabila sertipikat tersebut telah dikuasai oleh pihak yang beritikad baik.

Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah memiliki implikasi signifikan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM), karena AJB merupakan dasar utama penerbitan sertifikat oleh BPN sesuai Pasal 19 UUPA dan PP No. 24/1997. Pembatalan ini mengembalikan hak atas tanah ke penjual secara hukum, meski prosesnya memerlukan putusan pengadilan inkraacht untuk eksekusi administratif.

Pembatalan AJB biasanya melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri karena cacat formil (misalnya, penjual bukan pemilik sah) atau materil (penipuan, paksaan; Pasal 1321 KUHPperdata). Setelah putusan berkekuatan hukum tetap, BPN wajib coret nama pembeli dari buku tanah dan kembalikan SHM ke penjual atau penerbit sah.

Adapun dampak terhadap sertifikat hak milik yaitu sebagai berikut:

- a) Batal demi hukum sertifikat: SHM pembeli kehilangan kekuatan pembuktian mutlak (Pasal 32 PP 24/1997); dianggap tidak pernah ada peralihan hak.
- b) Pengembalian status quo: Hak milik kembali ke penjual; pembeli hanya klaim ganti rugi uang jual (tanpa tanah).

⁸⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2021, hlm. 201.

- c) Proses administratif BPN: Putusan PN dikirim ke BPN untuk blokir, coret, dan terbitkan SHM baru (Peraturan Menteri ATR No. 13/2017).

Pembeli beritikad baik dilindungi jika SHM sudah terbit dan dikuasai fisik (SEMA No. 4/2016), tapi batal jika AJB cacat terbukti. Penjual/pembeli disarankan verifikasi sebelum transaksi; konsultasi PPAT atau pengacara esensial untuk hindari litigasi panjang.

3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik

Hukum tidak boleh hanya berorientasi pada kepastian formal, tetapi juga harus menjamin keadilan substantif.⁸¹ Salah satu implikasi paling kompleks dari pembatalan AJB adalah perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan cara yang sah, tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada AJB atau perjanjian jual beli. Pembatalan AJB yang mengakibatkan hilangnya hak pembeli beritikad baik dapat menimbulkan ketidakadilan apabila tidak disertai mekanisme perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, dalam pembatalan AJB, hakim dan pejabat administrasi pertanahan seharusnya mempertimbangkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.

Dasar Hukum Utama

- a) KUHPPerdata: Pasal 1338 (perjanjian mengikat seperti undang-undang) dan Pasal 1339 (itikad baik dalam pelaksanaan).
- b) UUPA (UU No. 5/1960): Pasal 19 ayat (1) menjamin kepastian bagi pembeli beritikad baik melalui pendaftaran sertifikat.

⁸¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021, hlm. 55.

- c) PP No. 24/1997: Pasal 32 melindungi pemegang sertifikat sah yang menguasai tanah secara nyata.
- d) SEMA No. 4/2016: Memberikan parameter perlindungan, meski tidak mengikat seperti UU; diperkuat Surat Edaran Menteri Agraria No. 7/2012.

Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan melalui:

- a) Pemeliharaan hak kepemilikan: Sertifikat pembeli tetap berlaku; pemilik asal hanya gugat ganti rugi ke penjual (Putusan MA No. 1440 K/Pdt/2016).
- b) Ganti rugi negara: Jika cacat akibat kesalahan BPN, pembeli bisa klaim kompensasi.
- c) Yurisprudensi MA: Hakim prioritaskan pembeli yang sudah balik nama dan kuasai tanah.

Syarat Mendapat Perlindungan Pembeli harus:

- a) Lakukan due diligence (cek sertifikat, blokblok, riwayat tanah).
- b) Transaksi via PPAT dan daftarkan balik nama dalam 7 hari (Pasal 37 Peraturan Menteri ATR No. 13/2017).
- c) Kuasai tanah secara nyata (penguasaan fisik).

Tanpa kehati-hatian, perlindungan bisa hilang jika terbukti lalai. Untuk kasus spesifik, konsultasikan pengacara atau BPN setempat.

4. Implikasi Administratif, Finansial, dan Perpajakan

Selain implikasi yuridis, pembatalan Akta Jual Beli (AJB) juga menimbulkan dampak administratif dan finansial yang signifikan. Dari sisi

administratif, pembatalan AJB mengharuskan Kantor Pertanahan untuk melakukan pembatalan, pencabutan, atau perbaikan terhadap data pendaftaran tanah, baik dalam buku tanah maupun pada sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan. Proses jual beli mengharuskan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, diikuti balik nama sertifikat di BPN dalam 7 hari kerja. Kegagalan pendaftaran menyebabkan hak tidak terlindungi, sehingga pembeli beritikad baik rentan kehilangan prioritas. Selain itu, perlu laporan ke kelurahan/desa untuk update data PBB dan blokbook.

Dari sisi finansial, pembatalan AJB berdampak langsung pada kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak, serta berbagai biaya administrasi pertanahan yang telah dibayarkan oleh para pihak dalam rangka pelaksanaan transaksi jual beli dan pendaftaran peralihan hak. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi bagi para pihak, khususnya bagi pembeli yang beritikad baik, serta menciptakan ketidakpastian hukum dalam praktik transaksi pertanahan.

Ketidakjelasan pengaturan tersebut menunjukkan adanya kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) dalam aspek administratif dan perpajakan yang berkaitan dengan pembatalan AJB. Penyelesaian atas dampak finansial pembatalan AJB seringkali bergantung pada kebijakan masing-masing instansi atau putusan pengadilan, yang menimbulkan perbedaan perlakuan antara satu kasus dengan kasus lainnya. Pembatalan AJB merupakan persoalan hukum yang bersifat multidimensional, juga melibatkan aspek administrasi pertanahan dan perpajakan

yang berimplikasi langsung terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris. Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta perundang-undangan yang sesuai dengan penelitian ini. Selain itu penulis juga melakukan pendekatan penelitian dengan wawancara untuk memperoleh informasi dari narasumber yang mengetahui terkait permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3.2 Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian berpusat di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu ATR/BPN. Penulis memilih lokasi tersebut karena terdapat beberapa data dan narasumber yang bisa di jadikan bahan kajian dalam penelitian analisis yuridis. Selain itu lokasi tersebut juga merupakan lokasi pengambilan sampel bahan penelitian yang sedang di teliti penulis.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a.) Data primer yaitu yaitu keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, baik dengan cara wawancara atau studi lapangan secara langsung dalam penelitian ini.
- b.) Data sekunder yaitu keterangan atau fakta yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan

berbagai buku, arsip, dokumen, peraturan perundang-undangan, buku kuhp pidana, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang telah diteliti.

- c.) Data Tersier, yaitu bahan yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Ini biasanya diperoleh dari media internet, kamus ensiklopedi dan lain sebagainya.

3.4 Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a.) Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai sumber informasi dan meminta pandangan dari narasumber terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Wawancara akan dilakukan kepada narasumber Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu ATR/BPN selaku ketua pada kantor pertanahan yang menangani akta jual beli SHM yang sedang diteliti oleh penulis. Selanjutnya kepada narasumber Siti Maisarah selaku pemilik Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 01681 yang merupakan objek yang sedang diteliti penulis.

b.) Observasi

Penulis melakukan teknik observasi dalam mengumpulkan data dengan pengamatan kepada objek yang lebih jelas. Observasi dilakukan karena penulis ingin memperoleh data secara akurat.

c.) Studi Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode dengan cara pengumpulan data yang menghasilkan catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti sehingga akan diperoleh data lengkap, sah bukan berdasarkan perkiraan. Dalam penelitian sosial fungsi data berasal dari dokumentasi lebih banyak yang digunakan sebagai data pendukung dan pelengkap data primer.

d.) Studi Kepustakaan Teknik

penulis dalam mengumpulkan data dalam studi kepustakaan ini penulis mendapat data yang bersifat teoritis yaitu dengan jalan membaca dan mempelajari buku-buku, literatur, dokumen, majalah, internet, peraturan perundang-undangan, dan hasil penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Populasi dalam penelitian yuridis empiris merupakan keseluruhan subjek, objek, atau peristiwa hukum yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang diteliti. Populasi tidak hanya mencakup norma hukum yang berlaku, tetapi juga mencakup aparat penegak hukum, lembaga pemerintahan, serta masyarakat sebagai pelaku atau pihak yang terlibat dalam pelaksanaan hukum tersebut.

Sampel merupakan bagian dari populasi yang dipilih secara terencana dan sistematis untuk mewakili keseluruhan populasi dalam penelitian. Pemilihan sampel dalam penelitian yuridis empiris dilakukan dengan mempertimbangkan keterwakilan, relevansi, serta kemudahan akses terhadap data. Sampel dapat berupa responden, informan, atau kasus tertentu yang dipandang mampu

memberikan informasi yang akurat dan mendalam mengenai pelaksanaan hukum di lapangan.

Dalam penelitian ini teknik penentuan contoh yang digunakan adalah *purposive sampling*.

Tabel 3 .1 Data Populasi dan Sampel dalam Penelitian

No	Populasi	Teknik Sampling	Sampel	Jumlah
1.	Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu ATR/BPN	<i>Purposive Sampling</i>	Kepala/pegawai Kantor Pertanahan	1 orang
2.	Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah	<i>Purposive Sampling</i>	Masyarakat pemegang sertipikat	1 orang
	Total Sampel Penelitian			2 orang

Sumber : Data Diolah Oleh Penulis

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis penulis dalam mengumpulkan data dengan mengumpulkan informasi dan penanganannya. Agar data yang diperoleh dapat dijadikan sebagai bahan yang akurat, maka penulis menggunakan metode pengelolaan dan analisis data dengan cara kualitatif yaitu dengan mengambil data hasil teknik pengumpulan data kemudian dilakukan klarifikasi dan pengelompokkan data yang sesuai dengan permasalahan yang ingin dikaji.

3.7 Definisi Operasional

Definisi Operasional yang dimaksud dalam penulisan penelitian ini bertujuan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang

berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul, dengan penelitian yang berjudul ***“Implikasi Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli SHM Pada Kantor Pertanahan.”*** untuk itu definisi operasional yang perlu dijelaskan sebagai berikut:

1. Implikasi hukum

Implikasi hukum dalam penelitian ini dimaknai sebagai akibat hukum yang timbul secara normatif maupun praktis sebagai konsekuensi dari adanya pembatalan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik. Akibat hukum tersebut tidak hanya terbatas pada aspek keabsahan perjanjian jual beli, tetapi juga mencakup perubahan atau penghapusan hak atas tanah, pergeseran kedudukan hukum para pihak, serta tanggung jawab institusional Kantor Pertanahan. Implikasi hukum dianalisis dari berbagai cabang hukum yang saling berkaitan, yaitu hukum perdata (terkait sah atau tidaknya perjanjian dan akibatnya bagi para pihak), hukum agraria (terkait status hak atas tanah dan sertipikat), serta hukum administrasi negara (terkait kewenangan dan batas kewenangan Kantor Pertanahan). Dengan demikian, implikasi hukum dalam penelitian ini dipahami secara komprehensif sebagai rangkaian akibat yuridis yang muncul setelah terjadinya pembatalan Akta Jual Beli.

2. Pembatalan Akta Jual Beli

Pembatalan Akta Jual Beli adalah peniadaan atau hapusnya kekuatan hukum Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, sehingga akta tersebut tidak lagi dapat dijadikan dasar yang sah dalam proses pendaftaran peralihan hak. Pembatalan ini dapat terjadi karena adanya cacat hukum dalam

perjanjian atau karena adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam penelitian ini, pembatalan Akta Jual Beli dipahami sebagai pembatalan yang bersifat yuridis dan final, bukan sekadar penolakan administratif, penangguhan proses pendaftaran, atau koreksi administratif oleh Kantor Pertanahan. Artinya, pembatalan AJB yang dimaksud adalah pembatalan yang memiliki konsekuensi hukum nyata terhadap keberlakuan peralihan hak atas tanah.

3. Sertipikat Hak Milik (SHM)

Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai hasil dari pendaftaran tanah, yang memberikan kekuatan pembuktian yang kuat kepada pemegang hak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam konteks penelitian ini SHM diposisikan sebagai objek hukum yang terdampak oleh pembatalan AJB.

4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat kabupaten/kota yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan, serta tindakan administratif di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, Kantor Pertanahan dipahami sebagai lembaga administrasi negara yang tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan Akta Jual Beli, karena AJB merupakan produk pejabat umum (PPAT) dan perbuatan hukum perdata. Namun demikian, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk

melakukan tindakan administratif terhadap Sertipikat Hak Milik, termasuk pembatalan sertipikat, sepanjang dilakukan dalam batas kewenangan administratif atau sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

5. Pembatalan Sertipikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan

Pembatalan Sertipikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan adalah tindakan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mencabut atau meniadakan keberlakuan Sertipikat Hak Milik, baik karena adanya cacat administratif dalam penerbitannya atau sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.