

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Secara umum, jual beli atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang diatur dalam Undang-Undang, dan apabila terdapat pihak yang beritikad tidak baik, maka terdapat sanksi hukum bagi pihak yang melanggar perikatan atas jual beli tersebut.¹ Disatu sisi, jual beli hak atas tanah dan atau bangunan, baru dapat dikatakan sah apabila terdapat adanya Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 23 huruf a angka 2, yang menyatakan bahwa,

Untuk keperluan pendaftaran hak: hak atas tanah baru dibuktikan dengan: asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.”²

Jual beli atas tanah melalui jual beli pada dasarnya diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan.³ Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah.⁴ Syarat Formil

¹ Gunawan Wiradi, *Bersaksi Untuk Pembaruan Agraria*, Yogyakarta : Insist Press, 2003.hlm. 3.

² Wahyu Kuncoro, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015.hlm. 14.

³ Ronal Z. Titahelu, *Penetapan Asas-Asas Hukum Umum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesarbesar Kemakmuran Rakyat*, Yogyakarta : Deepublisher, 2016.hlm. 51.

⁴ Rachmat Trijono, etc., *Hak Menguasai Negara Di Bidang Pertanahan*, Jakarta

dan materiil tersebut diatur berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di mana, syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut :⁶

1. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat

BPHN.2015.hlm.72.

⁵ Dadan Darmawan, *75 Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Jakarta : Visimedia, 2016. hlm. 42.

⁶ Arie S. Hutagalung, etc., *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*, Jakarta:Universita Indonesia, 2012 .hlm. 114.

untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Apabila syarat formil dan syarat materiil tersebut tidak dipenuhi, maka Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dapat ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional, maupun dapat di batalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷ Selain itu terhadap Akta Jual Beli yang diajukan untuk didaftarkan tanpa memenuhi syarat Formil dan Materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan juga dapat menerima sanksi berupa sanksi administratif, sanksi pidana maupun sanksi dalam bentuk perdata.⁸

Berdasarkan penjelasan tersebut, diketahui bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat akta Tanah memiliki peran yang cukup penting dalam suatu proses pendaftaran kepemilikan tanah, maupun dalam proses jual beli tanah.

Pada kenyataannya, seringkali juga terjadi dimana salah satu pihak baik dari pihak penjual maupun pembeli tanah dan atau bangunan melanggar akta yang dibuat maupun tidak memberikan hak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merasa dirugikan maupun merasa terdapat kejanggalan dari adanya pelanggaran oleh salah satu pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah mengajukan gugatan pembatalan atas Akta Jual Beli atas tanah yang telah dibuatnya, demi kepentingan pihak yang dirugikan, atau berpotensi akan dirugikan.

Kondisi ini dapat dilihat pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg., dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG., dimana dalam perkara ini pihak penggugat yaitu Rian Pratama selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah menemukan adanya kejanggalan terhadap adanya transaksi jual beli yang dilakukan Tergugat I yang bernama Yo Swie Tjin, dan Tergugat II yang bernama Eva

⁷ Triana Rejekiningsih, *Hukum Agrarian Bagi Warganegara*, Tanpa Penerbit: Surakarta, 2011.hlm.33.

⁸ Tim Penyusun Penelitian Direktorat Jenderal Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Hak Atas.KepemilikanTanah*, Jakarta Direktorat Jenderal Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2010. hlm.87.

Fatimah. Kejanggalan yang dimaksud oleh penulis, adalah kejanggalan dalam hal ditemukan adanya indikasi itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I yang bernama Yo Swie Tjin dalam bentuk tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten Kulon dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten Kulon dalam bentuk asli kepada Penggugat, serta tidak membayarkan pajak penjual, dan pajak pembeli, hal ini menyebabkan Penggugat menunda pembuatan Akta Jual Beli. Namun berkat tipu daya yang dilakukan pihak Tergugat I melalui stafnya dengan alasan adanya tekanan dari suami Tergugat II, yang mengakibatkan Penggugat membuatkan salinan Akta Jual Beli atas nama Tergugat I selaku penjual, dan Tergugat II selaku pembeli, dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan 251/2012 tertanggal 19 Juni 2012.

Adapun dalam perkara ini diketahui pihak penggugat yang merasa curiga karena pihak tergugat I sampai dengan gugatan diajukan, masih belum juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten Kulon dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten Kulon dalam bentuk asli kepada penggugat, penggugat pun melakukan pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melihat apakah kondisi sertipikat asli tersebut dalam keadaan clear tidak ada pembebanan Hak Tanggungan, sitaan atau blokir dari pihak lain, dan dalam perkembangannya penggugat menemukan kenyataan bahwa pihak Tergugat I telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten Kulon dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten Kulon, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank Nagari atas nama Andriyati sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten Kulon ada di Bank Mandiri atas nama Tuan Andri. Setelah mengetahui sertipikat dalam jaminan, Penggugat memberitahukan Tergugat II dan bermaksud untuk menarik Akta Jual Beli karena sertipikat ada dalam jaminan maka Akta Jual Beli harus dibatalkan, dan kondisi tersebut dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan pembatalan Akta Jual Beli yang telah dibuatnya.

Kemudian, majelis hakim pada putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg telah menjatuhkan putusan sehubungan dengan gugatan Pengugat tersebut yang dalam amarnya memutuskan menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum dan akta tersebut batal demi hukum, namun Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg kemudian dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG putusan tersebut dinyatakan batal dan majelis Pengadilan Tinggi

Bandung hanya menyatakan Akta Jual Beli No. 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum, karena dalam pertimbangannya majelis hakim berpendapat bahwa berdasarkan yurisprudensi mahkamah agung nomor 1420 K/sip/1978 pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta.

Sedangkan dalam perkara ini, penggugat yang merupakan pejabat pembuat akta tanah justru menemukan indikasi adanya pelanggaran hukum terhadap ketentuan Pasal 1320 yaitu mengenai sebab yang halal atau itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian atau perikatan, dimana setelah dibuatnya Akta Jual Beli oleh Tergugat I dan Tergugat II, pihak Tergugat I seakan menghindari kewajibannya kepada Tergugat II dan penggugat, bahkan menghilangkan diri yang mengakibatkan keberadaannya tidak diketahui. Kondisi tersebut tentunya memenuhi ketentuan Pasal 1305 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian seharusnya Akta Jual Beli No. 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 sudah selayaknya dibatalkan.

Disatu sisi, perbuatan Tergugat II yang tidak membayarkan Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan yang diatur pada Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan serta ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Ayat 2 Juncto Pasal 3 Ayat 1 Huruf d, Juncto Pasal 24 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan sanksinya diatur pada Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis hendak melakukan penelitian lebih lanjut mengenai masalah kewenangan pembatalan akta jual beli oleh Hakim Peradilan dalam perkara jual beli tanah Kavling, dan akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul,

**GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DI
AJUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI PENGADILAN.**

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, diketahui permasalahan yang hendak diidentifikasi dalam karya tulis ini, adalah berkenaan dengan diajukan pembatalan akta jual beli yang diajukan oleh PPAT, dan dikabulkan oleh majelis hakim pada putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg telah menjatuhkan putusan sehubungan dengan gugatan Pengugat tersebut yang dalam amarnya memutuskan menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum dan akta tersebut batal demi hukum, namun Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg kemudian dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015 /PT.BDG putusan tersebut dinyatakan batal dan majelis Pengadilan Tinggi Bandung hanya menyatakan Akta Jual Beli No. 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli 251/2012 tanggal 16 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Penggugat adalah cacat hukum, karena dalam pertimbangannya majelis hakim berpendapat bahwa berdasarkan yurisprudensi mahkamah agung nomor 1420 K/sip/1978 pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta.

Di satu sisi adanya tindakan pengajuan pembatalan yang dilakukan oleh PPAT, apabila ditelusuri merupakan dampak dari akibat kelalaian yang dilakukan oleh PPAT itu sendiri, karena telah membuat suatu AJB tanpa didahului adanya pembayaran PPH dan BPHTB, hal tersebut menyebabkan tindakan PPAT maupun tergugat II tentunya melanggar Pasal 4 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian identifikasi masalah di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang hendak di bahas dalam proposal penelitian tesis ini sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli?

2. Apakah yang menjadi pertimbangan majelis hakim dalam perkara pembatalan Akta Jual Beli?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka dapat diketahui mengenai tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli.
2. Untuk mengetahui yang menjadi pertimbangan majelis hakim dalam perkara pembatalan Akta Jual Beli.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Kegunaan teoritis penelitian ini adalah sebagai karya ilmiah untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya Ilmu Hukum, dan mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli.

2. Manfaat Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini adalah sebagai masukan ilmiah kepada penegak hukum dalam Ilmu Hukum, khususnya dalam hal dalam mengenai akibat hukum dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli.

1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran

1.4.1. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut pendapat Jimly Asshidiqie, Hukum memiliki fungsi menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum

orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya yang pada akhirnya timbul keresahan. Jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, dan ketat mentaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap seperti demikian, harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-undang terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (undang-undang itu kejam tetapi memang demikianlah bunyinya).⁹

Lebih lanjut menurut pendapat Jimly Asshidiqqie dalam paham Negara Hukum yang demikian, harus diadakan jaminan bahwa hukum itu sendiri dibangun dan ditegakkan menurut prinsip-prinsip demokrasi. Karena prinsip supremasi hukum dan kedaulatan hukum itu sendiri pada pokoknya berasal dari kedaulatan rakyat. Oleh sebab itu, prinsip negara hukum hendaklah dibangun dan dikembangkan menurut prinsip-prinsip demokrasi atau kedaulatan rakyat (*demokratische rechtsstaat*). Hukum tidak boleh dibuat, ditetapkan, ditafsirkan dan ditegakkan dengan tangan besi berdasarkan kekuasaan belaka (*Machtsstaat*).¹⁰

Mengenai kepastian hukum, Jimmly Ashidiqqie berpendapat bahwa, makna asas kepastian hukum yaitu, setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum¹¹. Dimana jaminan yang dimaksud berasal dari muatan undang-undang-undang atau peraturan itu sendiri maupun dari segi pelaksanaannya.

2. Teori Keadilan

Perihal pembahasan tentang, keadilan, Agus Suroño mengemukakan bahwa, Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan asas Indonesia sebagai negara hukum yang berbunyi sebagai berikut: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”¹⁰, yang memiliki tujuan hukum untuk menciptakan keadilan, kepastian dan kesejahteraan rakyat. Hal ini berarti bahwa sejak kemerdekaan Negara Republik Indonesia, telah menganut konsep negara hukum dan secara konsisten terus dianut sekalipun Indonesia pernah berganti Konstitusi

⁹ Jimly Asshidiqqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta : Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi, 2016. hlm. 55.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 55.

¹¹ Jimmly Asshidiqqie, *Perihal Undang-Undang*, Jakarta : Mahkamah Konstitusi, 2013. hlm. 204.

dengan Konstitusi Republik Indonesia Serikat (Konstitusi RIS) dan Undang-undang Dasar Sementara 1950 (UUDS 1950).¹²

Keberadaan keadilan sebagai tujuan utama adanya hukum diharapkan menjadi cita-cita luhur dari perkembangan ilmu hukum itu sendiri, yaitu dalam mencari format ideal dari suatu sistem hukum terbaik bagi masyarakatnya.¹³

Menurut pendapat Plato yang menyebutkan, *In his view, justice consists in a harmonious relation, between the various parts of the social organism . Every citizen must do his duty in his appointed place and do the thing for which his nature is best suited.*(Terjemahannya : dalam pandangannya, keadilan terdiri dari hubungan yang harmonis, antara berbagai bagian dari organisme sosial. Setiap warga negara harus melakukan tugasnya di tempat yang telah ditentukan dan melakukan hal yang sifatnya paling sesuai.)¹⁴

Lain halnya dengan Aristoteles, menurutnya keadilan berisi suatu unsur kesamaan, bahwa semua benda-benda yang ada di alam ini dibagi seeara rata yang pelaksanaannya dikontrol oleh hukum. Dalam pandangan Aristoteles keadilan dibagi menjadi dua bentuk. *Pertama*, keadilan distributif, adalah keadilan yang ditentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak, dan kebaikan bagi anggota-anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional. *Kedua*, keadilan korektif, yaitu keadilan yang menjamin, mengawasi dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan ilegal!. Fungsi korektif keadilan pada prinsipnya diatur oleh hakim dan menstabilkan kembali *status quo* dengan cara mengembalikan milik korban yang bersangkutan atau dengan cara mengganti rugi atas miliknya yang hilang.¹⁵

3. Teori Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan bagian dari teori Perikatan, yang diatur pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan tersebut

¹² Agus Surono, *fiksi Hukum Dalam Pembuatan Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta AlAzhar, 2013. hlm. 10.

¹³ *Ibid.*, hlm. 77-78.

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta : UGM Press, 2016. hlm. 46-47.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 47-48.

menyebutkan bahwa, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”¹⁶

Menurut Darda Syahrizal, istilah perikatan dalam Hukum Perdata memiliki arti lebih luas daripada perjanjian. Perikatan ada yang bersumber dari perjanjian, dan ada pula yang bersumber dari perbuatan hukum, baik perbuatan hukum yang melanggar hukum, maupun yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan. Perikatan mengatur mengenai hak dan kewajiban yang terbit dari perjanjian, perbuatan melanggar hukum, dan peristiwa lain yang menerbitkan hak dan kewajiban perseorangan.¹⁷

Lebih lanjut menurut Nanda Amalia, asas kebebasan berkontrak merupakan konsekwensi dari berlakunya asas kontrak yang bersifat mengatur. Asas ini maksudnya adalah memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau untuk tidak membuat perjanjian, serta bebas untuk menentukan isi dari perjanjiannya sendiri. Namun demikian asas ini dibatasi dengan adanya rambu-rambu sebagai berikut:¹⁸

- a. Harus dipenuhinya persyaratan-persyaratan sebagai suatu kontrak;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Harus dilaksanakan dengan itikad baik.

1.4.2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual pada penelitian ini, peneliti hendak menjelaskan mengenai adanya penggunaan istilah-istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini sehubungan dengan tema yang diambil pada penelitian ini yaitu Pembatalan Akta Jual Beli Atas Rumah yang Diajukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Putusan Pengadilan

¹⁶ Tim Visi Yustisia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang HukuAcara Perdata*, Jakarta : Tim Visi Yustisia, 2015. hlm. 251.

¹⁷ Darda Syahrizal, *Kasus-Kasus Hukum Perdata Di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Grhatama, 2011. hlm. 14.

¹⁸ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe : Unimal Press, 2012. hlm. 42.

Tinggi Bandung Nomor 451/PDT /2015/PT.BDG), adapun penggunaan istilah tersebut diantaranya adalah :

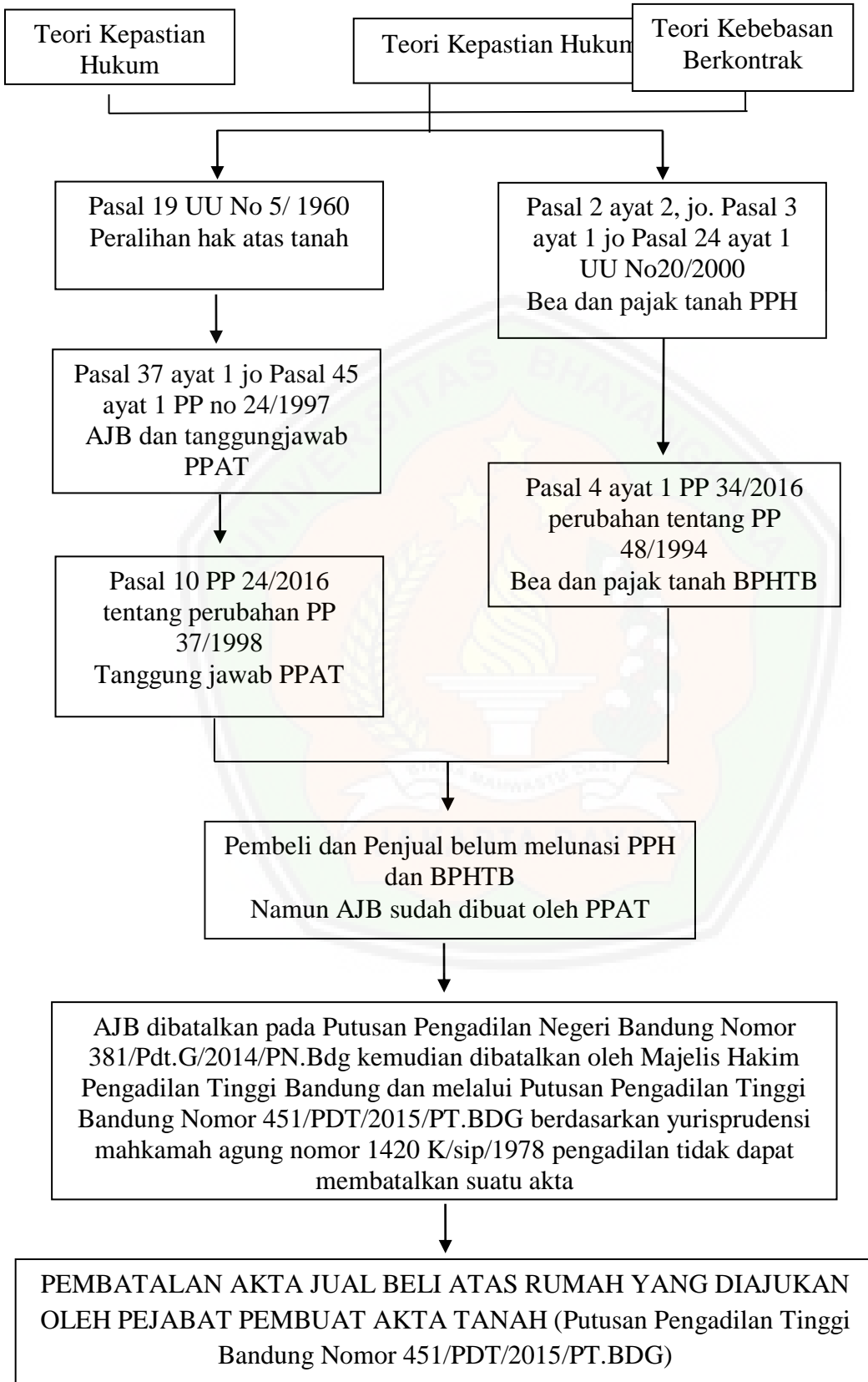
1. Pembatalan adalah suatu tindakan membatalkan suatu perbuatan atau janji atau perjanjian yang telah dibuat oleh seseorang dengan pihak lain, yang dilakukan sebelum suatu perbuatan, atau janji, atau perjanjian tersebut terlaksana.¹⁹
2. Akta Jual Beli adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.²⁰
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²¹

¹⁹ Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Departemen Pendidikan Nasional, 2018. hlm.161.

²⁰ Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011.

²¹ Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2009.

3. Kerangka Pemikiran





1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan penjelasan mengenai dasar diangkatnya judul penelitian dan dasar masalah dilakukannya penelitian, seperti latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan penelitian, dan teori yang digunakan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan teori-teori hukum yang dipergunakan untuk menganalisa objek penelitian diantaranya, teori Kewenangan Hakim, Hukum Perdata, Hukum Perikatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembatalan Akta, dan Akta Jual Beli.

BAB III METODE PENELITIAN

Berisikan pembahasan mengenai metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN.

Berisikan analisa dan pembahasan mengenai bentuk tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli dan pertimbangan majelis hakim dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG dalam membatalkan Akta Jual Beli.

BAB V PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian ini.