

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan objek hak kebendaan yang memiliki kedudukan strategis dalam hukum perdata karena bersifat tetap, bernilai ekonomi tinggi, serta berkaitan langsung dengan kepentingan sosial dan keberlangsungan hidup manusia¹. Dalam sistem hukum Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda dalam pengertian Pasal 499 KUH Perdata, tetapi juga sebagai objek penguasaan negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kedudukan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menempatkan hak atas tanah sebagai hak yang bersumber dari hak menguasai oleh negara². Oleh karena itu, kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib, sah, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Nilai strategis tanah inilah yang menjadikannya sebagai objek hukum yang sering menjadi sumber konflik dan sengketa keperdataan.

Dalam konteks peralihan hak, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni kesepakatan, kecakapan, objek

¹ Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

² Kheista, K., Rhemrev, E. A., & Christie, M. (2024). Implementasi Hukum Benda (Zaak) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 880-892.

tertentu, dan causa yang halal³. Selain tunduk pada hukum perdata, transaksi jual beli tanah juga harus memenuhi ketentuan hukum pertanahan nasional, khususnya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁴. Tingginya nilai ekonomi tanah sering kali mendorong para pihak untuk mengabaikan prinsip kehati-hatian dan itikad baik demi memperoleh keuntungan. Akibatnya, tidak jarang timbul sengketa yang disebabkan oleh cacat kehendak, wanprestasi, maupun perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Kondisi ini menunjukkan bahwa sengketa pertanahan merupakan permasalahan struktural yang memerlukan kajian hukum mendalam.

Perjanjian jual beli tanah dalam hukum perdata merupakan perbuatan hukum *obligatoir* yang melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli⁵. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lain untuk membayar harga yang

³ Indarta, D. W., Mangar, I., & Ristasaputra, J. I. (2025). Pemisahan Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuh Perdata. *Jurnal Hukum Sasana*, 11(2), 345-356.

⁴ Junus, N., & Elfikri, N. F. (2025). Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan. *El-Izdiwaj: Indonesian Journal of Civil and Islamic Family Law*, 6(2), 127-146.

⁵ Utari, F., & Hasna, H. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Terlaksana Akta Jual Beli Akibat Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(2), 191-209.

telah dijanjikan⁶. Dalam tahap perjanjian, hak milik atas tanah belum berpindah sebelum dilakukan levering melalui akta otentik. Oleh karena itu, perjanjian jual beli memiliki peran penting sebagai dasar hukum bagi perbuatan hukum lanjutan. Keabsahan perjanjian tersebut menjadi kunci utama bagi sah atau tidaknya tindakan hukum berikutnya.

Pembatalan perjanjian jual beli dapat terjadi karena perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atau batal demi hukum (*nietig*), tergantung pada terpenuhinya atau tidaknya syarat subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata⁷. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, pembatalan dapat dimohonkan kepada hakim, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal demi hukum sejak awal. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian adalah berlakunya asas *restitutio in integrum*, yakni pengembalian para pihak pada keadaan semula seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada⁸. Asas ini sejalan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam hukum perdata. Dengan demikian, setelah terjadinya pembatalan, hubungan hukum para pihak seharusnya dianggap hapus dan tidak dapat dijadikan dasar bagi perbuatan hukum lanjutan.

⁶ POHAN, R. A. S. (2024). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENUHAN HAK PARA PIHAK JIKA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021)* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

⁷ Solechah, S. (2025). Keabsahan Klausul Non-Refundable Dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau dari Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Hukum*, 2(6), 455-468.

⁸ Mufarokhah, L., & Putra, M. A. P. (2025). ANALISIS YURIDIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 287/PDT. G/2024/PN GIN). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(10).

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata⁹. Sebagai akta otentik, AJB memberikan kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah dan mengikat para pihak serta pihak ketiga. Kekuatan pembuktian tersebut mencakup kebenaran formal dan materiil sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya di pengadilan¹⁰. Namun demikian, kekuatan formal suatu akta tidak serta-merta menjamin keabsahan substansi perbuatan hukum yang mendasarinya. Oleh karena itu, AJB tetap harus didasarkan pada perbuatan hukum yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum.

Problematika muncul ketika AJB dibuat setelah perjanjian jual beli sebelumnya telah dibatalkan, baik berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maupun kesepakatan para pihak¹¹. Dalam kondisi demikian, timbul pertanyaan yuridis apakah perbuatan hukum tersebut masih memenuhi syarat keabsahan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, keberadaan causa yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata menjadi patut dipertanyakan apabila perjanjian pokoknya telah

⁹ Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.

¹⁰ Aroffa, M. R. M., & Handayani, S. W. (2025). Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6940-6949.

¹¹ Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.

dibatalkan¹². Pembuatan AJB dalam keadaan tersebut berpotensi mengandung cacat hukum karena didasarkan pada hubungan hukum yang sudah tidak ada. Hal ini memperlihatkan adanya konflik antara formalitas akta otentik dan keabsahan materiil perbuatan hukum yang mendasarinya¹³.

Akta perdamaian merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk mengakhiri atau mencegah timbulnya suatu sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUH Perdata¹⁴. Dalam praktik, akta perdamaian sering digunakan sebagai sarana penyelesaian sengketa keperdataan karena memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Akta perdamaian juga dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata¹⁵. Keberadaan akta perdamaian pada prinsipnya bertujuan menciptakan kepastian hukum dan mengakhiri konflik antar pihak. Namun demikian, akta perdamaian tetap merupakan perbuatan hukum yang harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata.

¹² Jannah, R., Aswadi, K., & Mauludin, N. A. (2024). Tinjauan Yuridis Pasal 1337 Kuh Perdata Dalam Kaitannya Dengan Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Di Kelurahan Tanjung Karang Permai Kota Mataram. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 526-536.

¹³ MONIKA, Y. L. (2025). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI YANG BATAL DEMI HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS BATANGHARI JAMBI).

¹⁴ Bidasari, A., Djou, A. M. G., Utami, N. F., & Raudhoh, H. S. (2025). Kekuatan Eksekutorial Akta Perdamaian Dalam Perkara Sengketa Ekonomi Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(6), 3835-3843.

¹⁵ Utami, N. M. (2020). Kekuatan Pembuktian Akta Perdamaian Notariil Di Pengadilan. *Indonesian Notary*, 2(4), 20.

Permasalahan hukum muncul ketika akta perdamaian dibuat setelah adanya pembatalan perjanjian jual beli yang menjadi dasar sengketa. Dalam kondisi tersebut, akta perdamaian berpotensi digunakan untuk melegitimasi perbuatan hukum yang telah kehilangan dasar hukumnya. Apabila akta perdamaian dibuat tanpa itikad baik atau bertujuan menutupi perbuatan melawan hukum, maka akta tersebut dapat dinilai bertentangan dengan asas keadilan dan kepatutan¹⁶. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, akta perdamaian tidak dapat dipandang semata-mata dari aspek formalitasnya, melainkan harus diuji pula substansi dan tujuan pembuatannya.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam negara hukum yang menjamin adanya kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap subjek hukum¹⁷. Dalam konteks hukum perdata, kepastian hukum tercermin dari pengakuan terhadap kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata¹⁸. Akta otentik sebagai produk formal hukum juga merupakan instrumen penting dalam mewujudkan kepastian hukum karena memberikan jaminan pembuktian yang kuat. Oleh karena itu, keberadaan

¹⁶ Ramadhani, S. I. (2022). Akta Perdamaian yang Dibuat Oleh Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 240/PDT. G/2020/PN SDA). *Indonesian Notary*, 4(1), 4.

¹⁷ Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(II).

¹⁸ Risdiana, R., Ari, M. A., Sulaeman, D., Priyono, E. A., Wulandari, E., Rochmiyatun, S., ... & Rosnida, R. *Pengantar Hukum Perdata*. CV Edu Akademi.

Akta Jual Beli maupun Akta Perdamaian pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian atas hubungan hukum para pihak. Namun, kepastian hukum tidak dapat dilepaskan dari keabsahan perbuatan hukum yang melandasinya.

Di sisi lain, asas itikad baik menempati posisi sentral dalam hukum perjanjian dan menjadi parameter dalam menilai keabsahan serta pelaksanaan perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, baik pada tahap pembentukan maupun pelaksanaannya¹⁹. Asas ini menuntut agar para pihak tidak menyalahgunakan hak dan tidak melakukan perbuatan yang merugikan pihak lain. Dalam konteks pembuatan akta setelah pembatalan perjanjian, asas itikad baik menjadi alat ukur untuk menilai apakah perbuatan hukum tersebut dilakukan secara jujur atau justru bertujuan menyelundupi hukum²⁰. Dengan demikian, asas kepastian hukum harus berjalan seimbang dengan asas itikad baik demi tercapainya keadilan substantif.

Sebagai ilustrasi konkret atas permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, dapat dicermati sengketa pertanahan yang diperiksa di Pengadilan Negeri Malang dengan register perkara Nomor 158/Pdt.G/2025/PN.Mlg, yang berkaitan dengan tanah seluas 4.578 m².

Dalam perkara tersebut, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan pada

¹⁹ Priyono, E. A. (2025). Peranan asas itikad baik dalam kontrak baku (upaya menjaga keseimbangan bagi para pihak). *Diponegoro Private Law Review*, 1(1).

²⁰ Arifin, M. (2020). Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), 66-82.

tahun 2016 telah dibatalkan secara resmi pada tahun 2017, namun di kemudian hari justru muncul Akta Jual Beli dan Akta Perdamaian yang dibuat setelah pembatalan perjanjian tersebut. Akta Perdamaian Nomor 12 Tahun 2022 bahkan melibatkan ahli waris sebagai pihak yang menyetujui penjualan tanah oleh pihak yang secara hukum didalilkan sudah tidak memiliki hak lagi. Kondisi ini menimbulkan dugaan adanya perbuatan melawan hukum, penyalahgunaan akta otentik, serta pelanggaran asas itikad baik, yang pada akhirnya merugikan ahli waris sebagai pihak yang tidak terlibat langsung dalam perjanjian awal. Kasus ini menunjukkan secara nyata adanya problematika antara kekuatan formal akta otentik dan keabsahan materiil perbuatan hukum setelah pembatalan perjanjian jual beli, sekaligus memperlihatkan lemahnya perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam sengketa pertanahan.

Secara normatif, hukum positif Indonesia memberikan kedudukan yang kuat terhadap akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat. Namun, dalam praktik, kekuatan formal akta sering kali tidak sejalan dengan keadilan substantif, khususnya ketika akta tersebut dibuat berdasarkan perbuatan hukum yang cacat²¹. Kondisi ini menimbulkan kesenjangan antara norma hukum tertulis dan penerapannya dalam realitas sosial. Ketidaktegasan pengaturan mengenai kedudukan akta pasca pembatalan perjanjian memperbesar potensi penyalahgunaan instrumen

²¹ Muza, Y. N. (2024). *Peran Dan Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Di Buat* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

hukum. Oleh karena itu, diperlukan kajian akademik yang mendalam untuk menjembatani kesenjangan tersebut.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian ini yakni penelitian yang dilakukan oleh Rizky Pratama (2021) dengan judul “Kekuatan Hukum Akta Perdamaian dalam Penyelesaian Sengketa Perdata” menyimpulkan bahwa akta perdamaian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini menitikberatkan pada kekuatan pembuktian dan sifat final dari akta perdamaian dalam mengakhiri sengketa. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada fokus kajian, di mana penelitian ini tidak membahas kondisi ketika akta perdamaian dibuat setelah adanya pembatalan perjanjian pokok.

Selanjutnya, penelitian oleh Dewi Lestari (2020) berjudul “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Akibat Cacat Hukum” menyatakan bahwa pembatalan Akta Jual Beli dapat terjadi apabila tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Penelitian tersebut berfokus pada faktor-faktor penyebab batalnya Akta Jual Beli serta akibat hukumnya terhadap para pihak. Adapun perbedaan dengan penelitian ini adalah penelitian tersebut belum mengkaji hubungan antara pembatalan Akta Jual Beli dengan keberadaan akta perdamaian sebagai instrumen hukum lanjutan.

Penelitian lain dilakukan oleh Ahmad Fauzi (2022) dengan judul “Kedudukan Akta Otentik dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna baik secara formil maupun materiil, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Penelitian ini lebih bersifat umum dalam membahas akta otentik tanpa mengaitkan secara spesifik dengan pembatalan perjanjian maupun akta perdamaian. Berbeda dengan penelitian ini yang secara khusus mengkaji kedudukan akta perdamaian dalam kondisi adanya pembatalan Akta Jual Beli.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahui bahwa belum terdapat penelitian yang secara spesifik mengkaji mengenai kedudukan hukum akta perdamaian terhadap pembatalan Akta Jual Beli dalam perspektif asas kepastian hukum. Penelitian ini menjadi penting untuk memberikan analisis hukum yang komprehensif mengenai keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan mengikat akta dalam sengketa pertanahan.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memperkuat perlindungan hukum terhadap ahli waris sebagai pihak yang dirugikan. Dengan mengkaji asas kepastian hukum penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perdata Indonesia. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi rujukan bagi praktisi hukum dan aparat penegak hukum. Dengan demikian, penelitian ini memiliki nilai teoretis dan praktis yang signifikan.

B. Rumusan Masalah

Dari yang di uraikan penulis di latar belakang, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai pembatalan Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik dalam sistem hukum perdata di Indonesia?
2. Bagaimana Analisis Akta Perdamaian terhadap Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dalam perspektif Asas Kepastian Hukum?

C. Tujuan Penulisan

Adapun Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan pengaturan hukum mengenai pembatalan Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik dalam sistem hukum perdata di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akta Perdamaian terhadap Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dalam perspektif Asas Kepastian Hukum.

D. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum pertanahan, terkait dengan keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan mengikat akta otentik setelah terjadinya pembatalan perjanjian jual beli. Penelitian ini memperkaya

kajian mengenai penerapan asas kepastian hukum dalam menilai kedudukan hukum Akta Jual Beli dan Akta Perdamaian. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik dalam memahami batasan antara formalitas akta dan keabsahan materiil perbuatan hukum. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi dasar pengembangan teori hukum yang lebih berorientasi pada keadilan substantif.

b. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi praktisi hukum, notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta aparat penegak hukum dalam menilai dan menerapkan ketentuan hukum terkait pembuatan dan penggunaan Akta Otentik. Penelitian ini dapat menjadi pedoman dalam mencegah penyalahgunaan Akta Jual Beli dan Akta Perdamaian yang dibuat berdasarkan perbuatan hukum yang telah dibatalkan. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum dalam melakukan transaksi jual beli tanah secara sah dan beritikad baik. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi pada terciptanya kepastian hukum dan keadilan dalam praktik hukum perdata.

E. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Penulis

Penelitian ini berguna bagi penulis sebagai sarana untuk memperdalam pemahaman dan kemampuan analisis hukum,

khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum pertanahan. Melalui penelitian ini, penulis dapat mengkaji secara komprehensif kedudukan hukum akta otentik serta penerapan asas kepastian hukum dalam praktik. Selain itu, penelitian ini menjadi media untuk melatih kemampuan berpikir kritis dan argumentatif dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang kompleks. Penelitian ini juga menjadi wujud penerapan teori hukum ke dalam kasus konkret yang terjadi di masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini mendukung pengembangan kompetensi akademik dan profesional penulis di bidang hukum.

b. Bagi Akademisi Hukum

Bagi akademisi hukum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan literatur ilmiah dalam kajian hukum perdata, khususnya mengenai keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan mengikat akta otentik. Penelitian ini dapat memperkaya diskursus akademik terkait penerapan asas kepastian hukum dalam sengketa pertanahan. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi dasar bagi penelitian lanjutan dengan pendekatan normatif maupun empiris. Hasil penelitian ini juga dapat dimanfaatkan dalam kegiatan pengajaran dan pengembangan kurikulum hukum. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum secara berkelanjutan.

c. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman hukum mengenai pentingnya keabsahan perbuatan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Penelitian ini memberikan wawasan mengenai risiko hukum yang timbul apabila perjanjian dan akta dibuat tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan adanya pemahaman tersebut, masyarakat diharapkan dapat lebih berhati-hati dan sadar hukum dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini pada akhirnya dapat meminimalisasi terjadinya sengketa pertanahan.

d. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam perumusan dan penyempurnaan kebijakan hukum di bidang pertanahan dan perdata. Penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai permasalahan normatif dan praktik hukum terkait pembuatan dan penggunaan akta otentik setelah pembatalan perjanjian. Selain itu, hasil penelitian ini dapat mendukung upaya pemerintah dalam meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat, termasuk ahli waris. Penelitian ini juga dapat menjadi pertimbangan dalam penguatan pengawasan terhadap profesi yang berperan dalam pembuatan akta. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi pada perbaikan sistem hukum dan tata kelola pertanahan nasional.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat.²² Penelitian hukum normatif menitik beratkan pada kajian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, hukum dipahami sebagai *das sollen* atau hukum yang seharusnya berlaku, bukan sebagai perilaku nyata di masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada analisis ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan yang mengatur keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan mengikat akta otentik. Pendekatan ini dipilih karena sesuai untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat normatif dan konseptual.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²³ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian, akta otentik, dan hukum pertanahan. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji

²² Suyanto, S. H. (2023). *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press.

²³ KM, J. R. P., & Madura, P. (2018). Problem hukum dan pendekatan dalam penelitian hukum normatif. *Jurnal YUSTITIA Vol, 19*(2).

doktrin dan asas hukum, khususnya asas kepastian hukum. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) sebagai ilustrasi penerapan norma hukum dalam sengketa pertanahan. Pendekatan-pendekatan tersebut digunakan secara terpadu untuk memperoleh analisis hukum yang komprehensif.

3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primair

Bahan hukum primer merupakan aturan hukum tertulis yang bersifat mengikat dan ditetapkan oleh lembaga yang berwenang, baik dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, maupun putusan pengadilan.²⁴ Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa bahan hukum yang bersifat mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan. Selain itu, data hukum primer juga mencakup putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, pembatalan perjanjian, dan keabsahan akta otentik. Bahan hukum primer digunakan sebagai dasar utama dalam melakukan analisis

²⁴ Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20-33.

hukum. Dengan demikian, bahan hukum primer menjadi rujukan normatif yang menentukan arah penelitian.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum ini meliputi buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, artikel hukum, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan hukum pertanahan. Bahan hukum sekunder digunakan untuk memperkuat analisis dan memberikan landasan teoritis dalam pembahasan. Selain itu, bahan hukum sekunder membantu penulis dalam memahami konsep, asas, dan doktrin hukum yang relevan.²⁵ Dengan demikian, data hukum sekunder berfungsi sebagai pendukung dan pelengkap bahan hukum primer.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan awal terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁶ Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber informasi hukum lainnya. Bahan hukum tersier digunakan untuk

²⁵ Ahmad, A., Fachrurrazy, M., Amalia, M., Fauzi, E., Gaol, S. L., Siliwadi, D. N., & Takdir, T. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

²⁶ Susanti, D. O., Sh, M., Efendi, A. A., & SH, M. (2022). *Penelitian hukum: Legal research*. Sinar Grafika.

memperjelas pengertian istilah-istilah hukum yang digunakan dalam penelitian. Selain itu, bahan hukum tersier membantu penulis dalam menelusuri sumber bahan hukum yang relevan. Dengan demikian, bahan hukum tersier berfungsi sebagai penunjang dalam proses penelitian hukum normatif.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan dokumen hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.²⁷ Selain itu, penulis juga melakukan penelusuran terhadap putusan pengadilan dan sumber hukum lain yang relevan. Seluruh bahan hukum yang diperoleh kemudian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian. Teknik ini dipilih karena sesuai dengan karakter penelitian hukum normatif yang menitikberatkan pada kajian dokumen hukum.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Non Hukum

Teknik pengumpulan bahan non-hukum dilakukan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang memiliki pengetahuan dan pemahaman terkait objek penelitian guna memperoleh informasi

²⁷ Widiarty, W. S. (2024). Buku ajar metode penelitian hukum.

pendukung di luar bahan hukum.²⁸ Teknik pengumpulan bahan non hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara yang dilakukan secara langsung dengan seorang Notaris yang berpengalaman dalam praktik pembuatan Akta Otentik khususnya yang berkaitan dengan Akta Jual Beli dan Akta Perdamaian. Identitas narasumber tidak dicantumkan dalam penelitian ini atas permintaan yang bersangkutan, namun hal tersebut tidak mengurangi validitas informasi yang diperoleh karena narasumber memiliki kompetensi profesional di bidangnya.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan metode yuridis normatif. Analisis dilakukan dengan cara menafsirkan dan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier secara sistematis dan logis. Selanjutnya, bahan hukum tersebut dianalisis berdasarkan asas hukum, teori hukum, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil analisis kemudian digunakan untuk menjawab rumusan masalah penelitian secara argumentatif dan preskriptif.²⁹ Dengan teknik analisis ini, diharapkan dapat diperoleh kesimpulan hukum yang komprehensif dan bertanggung jawab secara akademik.

G. Sistematika Penelitian

²⁸ Hidayat, A. M. (2013). Critical Review Buku “Penelitian Hukum” Peter Mahmud Marzuki.

²⁹ Sukmawan, Y. A., & Damayanti, D. (2025). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum. *Notary Law Journal*, 4(3), 114-128.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat uraian mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan. Bab ini berfungsi sebagai pengantar untuk memberikan gambaran umum mengenai arah dan ruang lingkup penelitian yang dilakukan.

BAB II KERANGKA TEORI

Bab ini membahas landasan teoritis dan konseptual yang digunakan dalam penelitian, meliputi teori perjanjian, teori keabsahan perbuatan hukum, asas kepastian hukum, teori akta otentik, serta konsep perlindungan hukum. Kerangka teori ini digunakan sebagai dasar analisis dalam membahas permasalahan penelitian.

BAB III PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti dari penelitian yang berisi analisis dan pembahasan terhadap rumusan masalah berdasarkan kerangka teori dan bahan hukum yang telah dikaji. Pembahasan difokuskan pada Kedudukan Pembatalan Hukum Akta Jual Beli Terhadap Akta Perdamaian dalam Perspektif Asas Kepastian Hukum.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah penelitian serta saran yang bersifat normatif dan praktis. Kesimpulan disusun

berdasarkan hasil analisis pada bab sebelumnya, sedangkan saran ditujukan bagi pengembangan hukum dan praktik penegakan hukum di bidang pertanahan dan hukum perdata.

