

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian tidak hanya dipahami sebagai kesepakatan biasa, tetapi sebagai perbuatan hukum yang melahirkan akibat hukum yang mengikat para pihak sejak tercapainya persesuaian kehendak.³⁰ Dalam praktik hukum perdata, perjanjian menjadi dasar utama bagi lahirnya hubungan hukum privat, termasuk dalam perjanjian jual beli.

Jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian diatur secara khusus dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Unsur utama dalam perjanjian jual beli

³⁰ Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*. UNES Law Review, 6(4), 10368–10380.

terletak pada adanya objek tertentu dan harga yang disepakati, sehingga sejak tercapainya kesepakatan mengenai kedua unsur tersebut, perjanjian jual beli dianggap telah lahir secara hukum³¹. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli bersifat konsensual, meskipun dalam praktik tertentu masih diperlukan perbuatan hukum lanjutan seperti penyerahan objek atau pembuatan akta otentik.

Dalam konteks penelitian ini, pemahaman mengenai pengertian perjanjian jual beli menjadi penting karena pembatalan perjanjian jual beli tidak serta-merta menghapus seluruh akibat hukum yang telah timbul sebelumnya. Akta jual beli yang dibuat sebagai perwujudan dari perjanjian jual beli memiliki kedudukan hukum tersendiri, terutama ketika perjanjian tersebut dibatalkan akibat wanprestasi. Oleh karena itu, pemisahan antara perjanjian sebagai sumber perikatan dan akta sebagai alat pembuktian serta perbuatan hukum menjadi relevan untuk menilai keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan mengikat akta setelah terjadinya pembatalan perjanjian³².

2. Asas-Asas dalam Perjanjian Jual Beli

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan apakah mereka akan mengadakan perjanjian, dengan siapa perjanjian tersebut dibuat, serta isi dan bentuk perjanjian

³¹ Mondoringin, J. F. (2023). *Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata*. Lex Privatum, 12(3).

³² Nusa, T. I. (2023). *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi*. Lex Privatum, 11(4).

selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam perjanjian jual beli, asas ini tercermin dari kebebasan penjual dan pembeli dalam menentukan objek, harga, serta syarat-syarat lain yang disepakati bersama³³. Namun demikian, kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak, karena tetap dibatasi oleh norma hukum yang berlaku.

Asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian jual beli telah sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai hal-hal pokok, yaitu barang dan harga. Asas ini menjelaskan bahwa tidak selalu diperlukan bentuk tertulis atau formalitas tertentu untuk melahirkan perjanjian jual beli, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dalam praktik, asas konsensualisme menjadi dasar penilaian awal terhadap sah atau tidaknya perjanjian sebelum menilai aspek keabsahan akta jual beli yang dibuat kemudian³⁴. Dengan demikian, batalnya perjanjian dapat berimplikasi pada keberlakuan akta yang bersumber dari kesepakatan tersebut.

Asas pacta sunt servanda menempatkan perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, setiap perjanjian jual beli yang dibuat secara sah wajib dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab. Pelanggaran terhadap perjanjian, termasuk wanprestasi, membuka ruang bagi pembatalan perjanjian melalui mekanisme hukum yang berlaku. Dalam hubungan dengan penelitian

³³ Hertanto & Djajaputra, op.cit.

³⁴ Satrio, A. J. et al. (2024). *Tinjauan hukum perdata tentang perjanjian jual beli online pada marketplace*. NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, 11(1), 10–17.

ini, asas ini penting untuk menilai sejauh mana akta jual beli dan akta perdamaian tetap memiliki kekuatan mengikat setelah perjanjian jual beli dinyatakan batal, terutama jika pembatalan tersebut dilakukan berdasarkan putusan pengadilan³⁵.

Asas itikad baik mengharuskan para pihak bertindak jujur, patut, dan saling menghormati kepentingan satu sama lain sejak tahap perundingan, pelaksanaan, hingga berakhirnya perjanjian. Dalam kasus pembatalan perjanjian jual beli, asas ini sering menjadi tolok ukur untuk menilai apakah salah satu pihak telah bertindak tidak patut sehingga menyebabkan pembatalan. Keberadaan asas itikad baik juga berpengaruh terhadap penilaian keabsahan akta perdamaian yang dibuat sebagai upaya penyelesaian sengketa setelah pembatalan perjanjian³⁶.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang terdiri dari empat syarat utama. Dua syarat pertama bersifat subjektif, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat perjanjian. Kesepakatan harus lahir tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan, sedangkan kecakapan berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang untuk bertindak dalam lalu lintas hukum

³⁵ Mondoringin, op.cit.

³⁶ Nusa, op.cit.

perdata³⁷. Apabila syarat subjektif ini tidak terpenuhi, perjanjian dapat dimintakan pembatalan.

Dua syarat lainnya bersifat objektif, yaitu adanya objek tertentu dan sebab yang halal. Objek perjanjian jual beli harus jelas dan dapat ditentukan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, sedangkan sebab perjanjian harus sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada sejak awal³⁸. Akibat hukum ini memiliki implikasi langsung terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian tersebut.

Dalam kaitannya dengan pembatalan perjanjian jual beli, pembedaan antara cacat subjektif dan cacat objektif menjadi sangat penting untuk menilai kedudukan hukum akta jual beli dan akta perdamaian. Apabila pembatalan terjadi karena wanprestasi, maka perjanjian pada dasarnya sah sejak awal, namun kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan. Dalam kondisi demikian, akta jual beli dan akta perdamaian perlu dianalisis secara cermat apakah masih memiliki kekuatan mengikat atau mengalami degradasi nilai pembuktian sebagai akibat dari batalnya perjanjian pokok yang melandasinya³⁹.

³⁷ Hertanto & Djajaputra, op.cit.

³⁸ Mondoringin, op.cit.

³⁹ Nusa, op.cit.

B. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian merupakan suatu keadaan di mana perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dinyatakan tidak lagi mengikat karena adanya cacat hukum yang melekat pada perjanjian tersebut atau karena tidak terpenuhinya kewajiban yang telah disepakati. Dalam hukum perdata, pembatalan tidak selalu berarti bahwa perjanjian tersebut sejak awal tidak sah, melainkan dapat pula menunjukkan bahwa perjanjian tersebut pada mulanya sah, namun kemudian kehilangan daya mengikatnya akibat peristiwa hukum tertentu⁴⁰. Dengan demikian, pembatalan perjanjian harus dipahami sebagai mekanisme korektif terhadap pelaksanaan perjanjian yang menyimpang dari ketentuan hukum.

Dasar hukum pembatalan perjanjian dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian serta Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata yang mengatur mengenai pembatalan perjanjian timbal balik akibat wanprestasi. Ketentuan tersebut memberikan ruang bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan melalui pengadilan, kecuali para pihak secara tegas telah mengesampingkan ketentuan Pasal 1266

⁴⁰ Simanjuntak, N. T. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Menderita Kerugian Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Beserta Bangunan di Atasnya Secara Sepihak oleh Penjual*.

KUHPPerdata dalam perjanjian⁴¹. Oleh karena itu, pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak tanpa dasar hukum yang jelas.

Dalam konteks perjanjian jual beli, pembatalan memiliki konsekuensi yang lebih kompleks karena perjanjian ini seringkali telah diwujudkan dalam bentuk akta, baik akta pengikatan jual beli maupun akta jual beli. Pembatalan perjanjian jual beli tidak hanya menyentuh hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga berimplikasi terhadap keabsahan perbuatan hukum yang telah dilakukan serta kedudukan akta yang dibuat sebagai alat bukti. Hal ini menjadi penting dalam penelitian ini, khususnya untuk menilai kedudukan hukum akta jual beli dan akta perdamaian setelah terjadinya pembatalan perjanjian⁴².

2. Alasan-Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli

Pembatalan perjanjian jual beli dapat terjadi karena adanya cacat kehendak yang mempengaruhi kesepakatan para pihak. Cacat kehendak meliputi kekhilafan, paksaan, dan penipuan sebagaimana diatur dalam KUHPPerdata. Apabila kesepakatan lahir tidak secara bebas dan murni, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan. Dalam praktik, cacat kehendak

⁴¹ Butar Butar, J. U. N. I. T. R. I. (2023). *Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibeli dengan Surat Kuasa Mutlak (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)*. Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

⁴² Barthos, M. (2024). *Tinjauan Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai Perbuatan Melawan Hukum*. *Constitutum: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(1).

sering muncul dalam perjanjian jual beli tanah, terutama ketika salah satu pihak tidak memperoleh informasi yang benar mengenai objek perjanjian.⁴³

Selain cacat kehendak, wanprestasi merupakan alasan yang paling sering digunakan sebagai dasar pembatalan perjanjian jual beli. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, baik karena tidak melaksanakan sama sekali, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan berhak menuntut pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, sepanjang dapat dibuktikan adanya kerugian yang nyata⁴⁴.

Alasan lain pembatalan perjanjian jual beli adalah adanya sebab yang tidak halal atau bertentangan dengan hukum. Apabila tujuan perjanjian bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam kondisi ini, pembatalan tidak memerlukan putusan pengadilan karena perjanjian dianggap tidak pernah melahirkan akibat hukum sejak awal. Alasan ini penting untuk dianalisis karena berpengaruh langsung terhadap penilaian keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian tersebut⁴⁵.

Alasan-alasan pembatalan perjanjian jual beli meliputi:

⁴³ Simanjuntak, op.cit.

⁴⁴ Barthos, op.cit.

⁴⁵ Butar Butar, op.cit.

- a) Cacat kehendak
- b) Wanprestasi
- c) Sebab yang tidak halal atau bertentangan dengan hukum
- d) Pelanggaran ketentuan formil yang diwajibkan undang-undang
- e) Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli

Pembatalan perjanjian jual beli menimbulkan akibat hukum terhadap status para pihak yang terikat di dalamnya. Pada prinsipnya, pembatalan mengembalikan para pihak pada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat. Artinya, masing-masing pihak tidak lagi memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan, dan hubungan hukum yang timbul dari perjanjian tersebut dianggap berakhir. Namun, dalam praktik, pengembalian pada keadaan semula tidak selalu mudah dilakukan, terutama apabila objek perjanjian telah beralih atau dimanfaatkan⁴⁶.

Akibat hukum lain dari pembatalan perjanjian jual beli adalah kewajiban pengembalian prestasi yang telah diterima oleh masing-masing pihak. Pembeli wajib mengembalikan objek jual beli, sedangkan penjual wajib mengembalikan pembayaran yang telah diterima. Kewajiban ini merupakan konsekuensi logis dari prinsip keadilan dan keseimbangan dalam hukum perjanjian. Apabila pengembalian prestasi tidak dimungkinkan secara fisik, maka

⁴⁶ Simanjuntak, op.cit.

pengembalian dapat dilakukan dalam bentuk ganti kerugian yang nilainya setara dengan prestasi yang telah diterima⁴⁷.

Dari segi waktu berlakunya akibat pembatalan, dikenal konsep *ex tunc* dan *ex nunc*. Pembatalan yang bersifat *ex tunc* mengakibatkan perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal, sedangkan pembatalan *ex nunc* hanya menghapus akibat hukum perjanjian sejak saat pembatalan ditetapkan. Perbedaan ini sangat penting dalam penelitian ini karena menentukan apakah akta jual beli dan akta perdamaian masih memiliki kekuatan mengikat atau hanya mengalami penurunan nilai pembuktian setelah perjanjian jual beli dibatalkan⁴⁸.

C. Tinjauan Umum tentang Akta dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Akta

Akta dalam hukum perdata dipahami sebagai suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan alat bukti mengenai suatu peristiwa atau perbuatan hukum, serta ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Keberadaan akta memiliki peran penting karena menjadi sarana pembuktian utama dalam hubungan hukum

⁴⁷ Barthos, op.cit.

⁴⁸ Butar Butar, op.cit.

keperdataan, terutama ketika terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam praktik, akta tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai perwujudan formal dari kehendak para pihak yang melahirkan akibat hukum tertentu⁴⁹.

Berdasarkan pembuatannya, akta dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang, dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Akta jenis ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa campur tangan pejabat umum, sehingga kekuatan pembuktiannya bergantung pada pengakuan para pihak yang menandatangani⁵⁰.

Dalam konteks perjanjian jual beli, perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan menjadi sangat relevan karena berpengaruh terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti PPAT atau notaris, memberikan jaminan keabsahan yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan. Hal ini penting dalam penelitian

⁴⁹ Matondang, M. R., & Sintara, D. (2023). *Tinjauan Yuridis Perubahan Nama Seseorang pada Akta Kelahiran dalam Hukum Perdata*. Neraca Keadilan, 2(2), 188–196.

⁵⁰ Fa'adillah, D. (2025). *Analisis Tinjauan Tentang Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian*. Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen Indonesia, 1(1), 19–30.

ini, khususnya untuk menilai kedudukan hukum akta jual beli dan akta perdamaian setelah pembatalan perjanjian jual beli⁵¹.

2. Jenis-Jenis Akta

Dalam praktik hukum perdata, dikenal berbagai jenis akta yang memiliki fungsi dan kedudukan hukum yang berbeda sesuai dengan kewenangan pejabat pembuatnya dan tujuan pembuatannya. Keberagaman jenis akta ini menunjukkan bahwa akta tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum. Pemahaman terhadap jenis-jenis akta menjadi penting untuk menilai kekuatan mengikat suatu akta dalam hal terjadi pembatalan perjanjian⁵².

Salah satu jenis akta yang sering digunakan dalam perjanjian jual beli adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT memiliki kekhususan karena berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah dan wajib memenuhi ketentuan formil yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Kesalahan dalam pembuatan atau pelanggaran prosedur dapat berdampak pada batal atau dapat dibatalkannya akta tersebut, sehingga menimbulkan persoalan hukum yang kompleks bagi para pihak⁵³.

⁵¹ Nastopa, F. F. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Akta Tanah*. Disertasi Universitas Islam Malang.

⁵² Anjangsari, S. S., & Santoso, B. (2024). *Tinjauan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta*. Jurnal Notarius, 17.

⁵³ Nastopa, op.cit.

Selain itu, terdapat pula akta yang dibuat oleh notaris dan akta perdamaian yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk mengakhiri sengketa. Akta notaris umumnya digunakan untuk berbagai perbuatan hukum keperdataan, termasuk perjanjian, pengakuan, dan pernyataan kehendak lainnya. Sementara itu, akta perdamaian memiliki karakter khusus karena dibuat untuk menyelesaikan sengketa dan mengikat para pihak layaknya putusan pengadilan apabila memenuhi syarat keabsahan. Kedua jenis akta ini memiliki peran penting dalam penelitian ini karena berkaitan langsung dengan kekuatan mengikat akta setelah pembatalan perjanjian jual beli⁵⁴.

3. Kekuatan Pembuktian Akta

Kekuatan pembuktian akta dalam hukum perdata terdiri atas kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil. Kekuatan pembuktian lahiriah berkaitan dengan kemampuan suatu akta untuk membuktikan dirinya sebagai akta yang sah secara tampilan luar. Selama suatu akta memenuhi syarat formal dan tampak sebagai akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, maka akta tersebut dianggap sah secara lahiriah dan memiliki kekuatan pembuktian awal.⁵⁵

Kekuatan pembuktian formil berhubungan dengan kebenaran mengenai peristiwa hukum yang dinyatakan telah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta. Dalam akta otentik, apa yang tertulis di

⁵⁴ Fa'adillah, op.cit.

⁵⁵ Matondang & Sintara, op.cit.

dalam akta dianggap benar mengenai tanggal, tempat, dan identitas para pihak, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui prosedur hukum yang sah. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan perlindungan hukum yang kuat, terutama dalam sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli⁵⁶.

Adapun kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran isi akta itu sendiri, yaitu apakah pernyataan kehendak yang dituangkan dalam akta benar-benar mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Kekuatan ini masih dapat digugat apabila terdapat bukti bahwa isi akta tidak sesuai dengan kenyataan atau dibuat dengan itikad tidak baik. Dalam konteks pembatalan perjanjian jual beli, penilaian terhadap kekuatan pembuktian materiil menjadi krusial untuk menentukan apakah akta jual beli dan akta perdamaian tetap memiliki kekuatan mengikat atau justru kehilangan daya mengikatnya akibat cacat hukum pada perjanjian pokok⁵⁷.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk menuangkan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah ke dalam bentuk tertulis. Akta ini

⁵⁶ Anjarsari & Santoso, op.cit.

⁵⁷ Fa'adillah, op.cit.

tidak hanya mencerminkan kesepakatan para pihak, tetapi juga menjadi bukti telah terjadinya perbuatan hukum jual beli secara sah menurut hukum agraria dan hukum perdata⁵⁸. Oleh karena itu, Akta Jual Beli memiliki kedudukan yang strategis dalam menjamin kepastian hukum atas peralihan hak.

Sebagai alat bukti, Akta Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta ini membuktikan bahwa para pihak benar-benar telah menghadap PPAT, menyatakan kehendaknya, dan menyepakati peralihan hak atas objek tertentu dengan imbalan harga yang telah disepakati. Dalam hal terjadi sengketa, Akta Jual Beli menjadi alat bukti utama yang dapat digunakan untuk membuktikan adanya peralihan hak dan hak serta kewajiban para pihak⁵⁹.

Selain sebagai alat bukti, Akta Jual Beli juga berfungsi sebagai dasar yuridis terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Peralihan hak tersebut tidak hanya berdimensi keperdataan, tetapi juga berdampak pada aspek administrasi pertanahan, khususnya dalam proses pendaftaran tanah. Dalam konteks penelitian ini, fungsi ganda Akta Jual Beli menjadi penting untuk dianalisis ketika perjanjian jual beli yang melandasinya dibatalkan, karena menimbulkan

⁵⁸ Mahar, R. O. (2024). *Tinjauan Yuridis tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia*. Proceedings Series on Social Sciences & Humanities, 17, 438–443.

⁵⁹ Purwandi, A. et al. (2024). *Tinjauan Yuridis Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014*. UNIRA Law Journal, 2(2).

pertanyaan mengenai keberlanjutan akibat hukum dari peralihan hak yang telah terjadi⁶⁰.

2. Syarat Formil dan Materiil Akta Jual Beli

Keabsahan Akta Jual Beli sangat ditentukan oleh terpenuhinya syarat formil yang berkaitan dengan prosedur dan tata cara pembuatannya. Syarat formil menempatkan PPAT sebagai pihak yang memiliki peran sentral dalam memastikan bahwa akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum, termasuk kehadiran para pihak, pembacaan akta, serta penandatanganan di hadapan PPAT. Ketidakpatuhan terhadap syarat formil ini dapat berakibat pada tidak terpenuhinya sifat otentik dari Akta Jual Beli⁶¹.

Selain syarat formil, syarat materiil juga memegang peranan penting dalam menentukan sah atau tidaknya Akta Jual Beli. Syarat materiil berkaitan dengan kebenaran substansi perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta, seperti kejelasan objek jual beli, status hak atas tanah, serta kecakapan dan kewenangan subjek hukum yang melakukan perjanjian. Apabila secara materiil terdapat cacat, misalnya penjual bukan pemegang hak yang sah, maka Akta Jual Beli berpotensi untuk dibatalkan melalui mekanisme hukum⁶².

Dalam praktik, pemenuhan syarat formil dan materiil sering kali menjadi titik krusial dalam sengketa pembatalan Akta Jual Beli. Akta

⁶⁰ Marwa, E. Z. S. (2023). *Tinjauan Yuridis Akta Persetujuan Kuasa sebagai Pengganti Kehadiran Penjual dalam Akta Jual Beli*. Disertasi Universitas Islam Malang.

⁶¹ Mahar, op.cit.

⁶² Purwandi et al., op.cit.

yang secara formil tampak sah belum tentu secara materiil bebas dari cacat hukum. Hal ini relevan dengan penelitian ini karena pembatalan perjanjian jual beli seringkali diikuti dengan gugatan pembatalan Akta Jual Beli, sehingga analisis terhadap kedua jenis syarat tersebut menjadi dasar untuk menilai kedudukan hukum akta setelah pembatalan perjanjian pokok⁶³.

Syarat formil dan materiil Akta Jual Beli meliputi:

- a) Dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang berwenang
- b) Kehadiran dan persetujuan para pihak sebagai subjek hukum yang cakap
- c) Objek jual beli jelas dan tidak dalam sengketa
- d) Pemenuhan prosedur pembuatan dan penandatanganan akta sesuai ketentuan

3. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli

Sebelum terjadinya pembatalan perjanjian jual beli, Akta Jual Beli memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai akta otentik yang mengikat para pihak. Akta ini berlaku sebagai undang-undang bagi pihak penjual dan pembeli serta menjadi dasar sahnya peralihan hak atas tanah. Selama tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, Akta Jual Beli tetap dianggap sah dan memiliki kekuatan pembuktian penuh⁶⁴.

⁶³ Marwa, op.cit.

⁶⁴ Purwandi et al., op.cit.

Namun, setelah perjanjian jual beli dibatalkan, kedudukan hukum Akta Jual Beli menjadi bergantung pada dasar dan sifat pembatalan tersebut. Apabila pembatalan terjadi karena wanprestasi dan dinyatakan melalui putusan pengadilan, maka Akta Jual Beli dapat kehilangan kekuatan mengikatnya sebagai konsekuensi dari batalnya perjanjian pokok. Dalam kondisi ini, Akta Jual Beli tidak serta-merta menjadi tidak sah, tetapi dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau dibatalkan secara yuridis⁶⁵.

Dalam konteks pembatalan Akta Jual Beli, penting untuk membedakan antara akta yang batal demi hukum dan akta yang dapat dibatalkan. Akta yang dibuat berdasarkan perjanjian yang sejak awal tidak sah cenderung dianggap tidak pernah melahirkan akibat hukum, sedangkan akta yang lahir dari perjanjian yang sah namun kemudian dibatalkan tetap memerlukan putusan pengadilan untuk menghapus akibat hukumnya. Pembedaan ini menjadi kunci dalam penelitian ini untuk menilai posisi Akta Jual Beli setelah pembatalan perjanjian jual beli serta kaitannya dengan keabsahan perbuatan hukum dan kekuatan mengikat akta di Indonesia⁶⁶.

Perjanjian pengikatan Jual Beli atau yang disingkat PPJB dihadapan seorang Notaris harus dibutuhkan sebelum dilakukannya Jual Beli oleh penjual dan pembeli hal ini bertujuan untuk mengikat dua pihak terutama penjual agar tidak menawarkan atau menjual apa

⁶⁵ Butar Butar, J. U. N. I. T. R. I. (2023). *Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*. Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

⁶⁶ Butar Butar, op.cit.

yang dijualnya kepada pembeli lainnya dan juga sebagai pengikat selama proses pemenuhan persyaratan dan dokumen terpenuhi.⁶⁷

Ketentuan mengenai pembuatan AJB diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁸ Ketentuan ini menegaskan bahwa AJB merupakan syarat formil yang wajib dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah agar memiliki kekuatan hukum dan dapat didaftarkan secara sah.

Selain itu, kewenangan PPAT dalam membuat AJB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa PPAT berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, termasuk jual beli. Oleh karena itu, keabsahan AJB sangat bergantung pada kewenangan pejabat yang membuatnya.

Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara, sehingga Akta Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam bentuk yang

⁶⁷ Vanessa Utami, Yuslim, dan Wetria Fauzi, "Pertanggungjawaban Notaris Atas Pembuatan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama Pada Sebidang Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 191/Pdt.G/2019/Pn.Sda)," *UNES Law Review*, Vol. 7, No. 4, 2025, hlm. 9330

⁶⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.

ditetapkan Undang Undang serta memenuhi syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu apabila terdapat cacat dalam kewenangan PPAT seperti contoh PPAT bertindak diluar wilayah kerja, tidak memenuhi prosedur, atau bahkan tidak hadir secara langsung dalam penandatanganan maka AJB tersebut dapat mengalami degradasi kekuatan pembuktian dan berpotensi untuk dibatalkan.

4. Proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT

Pertama, para pihak melengkapi persyaratan administratif seperti identitas diri, sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, serta dokumen pendukung lainnya yang kemudian diverifikasi oleh PPAT untuk memastikan keabsahan data dan tidak adanya sengketa. Selanjutnya, PPAT memeriksa kecakapan para pihak dan kesesuaian objek perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Setelah semua syarat terpenuhi, AJB dibacakan dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sehingga memenuhi kriteria sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Dan dilakukannya pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama sertifikat.

E. Tinjauan Umum Tentang Akta Perdamaian

1. Pengertian Akta Perdamaian

Perdamaian dalam hukum perdata merupakan suatu perjanjian dengan mana para pihak mengakhiri sengketa yang sedang

berlangsung atau mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari dengan cara saling memberikan, menjanjikan, atau menahan suatu prestasi tertentu. Pengertian ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menempatkan perdamaian sebagai perbuatan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak⁶⁹. Dengan demikian, perdamaian tidak hanya berfungsi sebagai penyelesaian konflik, tetapi juga sebagai sarana untuk menciptakan kepastian hukum.

Akta perdamaian merupakan bentuk tertulis dari perjanjian perdamaian yang dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang. Pembuatan akta perdamaian di hadapan notaris memberikan jaminan formal terhadap kesepakatan para pihak serta memastikan bahwa isi perdamaian tersebut dituangkan secara jelas dan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda di kemudian hari. Dalam praktik, akta perdamaian sering digunakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan yang bersifat lebih efisien dan mengikat⁷⁰.

Dalam konteks sengketa perjanjian jual beli, akta perdamaian kerap dibuat setelah terjadinya pembatalan perjanjian atau sebagai upaya untuk menyelesaikan perselisihan terkait pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, akta perdamaian memiliki posisi yang

⁶⁹ Mandagie, A. P. (2022). *Tinjauan Implikasi Yuridis Terhadap Akta Perdamaian yang Dibuat di Hadapan Notaris*. Lex Privatum, 10(1).

⁷⁰ Amin, F. et al. (2023). *Tinjauan Yuridis Akta Perdamaian yang Dibuat di Hadapan Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*. Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, 4(1), 18–33.

strategis karena tidak hanya mengakhiri sengketa, tetapi juga menciptakan hubungan hukum baru yang menggantikan hubungan hukum sebelumnya. Hal ini menjadi penting dalam penelitian ini untuk menilai kedudukan hukum akta perdamaian setelah pembatalan perjanjian jual beli⁷¹.

2. Syarat Sah Akta Perdamaian

Keabsahan akta perdamaian pada dasarnya tunduk pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Kesepakatan para pihak menjadi unsur utama yang menentukan sah atau tidaknya akta perdamaian, sehingga kesepakatan tersebut harus lahir secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Apabila kesepakatan tercemar oleh cacat kehendak, maka akta perdamaian dapat dimintakan pembatalan melalui mekanisme hukum yang berlaku⁷².

Selain kesepakatan, objek sengketa yang menjadi dasar perdamaian juga harus jelas dan dapat ditentukan. Objek tersebut berkaitan langsung dengan hak dan kewajiban para pihak yang disengketakan, sehingga kejelasan objek menjadi syarat penting agar perdamaian dapat dilaksanakan secara efektif. Ketidakjelasan objek sengketa

⁷¹ Sipayung, G. T. J. (2022). *Tinjauan Yuridis atas Wanprestasi terhadap Akta Perdamaian yang Telah Disepakati Bersama di Hadapan Notaris*.

⁷² Mandagie, op.cit.

berpotensi menimbulkan sengketa baru, yang justru bertentangan dengan tujuan utama dari pembuatan akta perdamaian⁷³.

Dalam praktik kenotariatan, notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa syarat-syarat sah akta perdamaian telah terpenuhi sebelum menuangkannya dalam bentuk akta otentik. Peran notaris menjadi krusial untuk menjaga agar akta perdamaian tidak hanya sah secara formil, tetapi juga memenuhi syarat materiil sebagai perjanjian yang mengikat. Hal ini relevan dalam penelitian ini karena keabsahan akta perdamaian akan menentukan kekuatan mengikatnya setelah pembatalan perjanjian jual beli⁷⁴.

3. Kekuatan Mengikat Akta Perdamaian

Akta perdamaian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan perjanjian pada umumnya, yaitu mengikat para pihak sebagai undang-undang. Bahkan, dalam doktrin hukum perdata, akta perdamaian sering dipandang memiliki kekuatan khusus karena bertujuan mengakhiri sengketa secara final. Oleh karena itu, para pihak yang telah menyepakati akta perdamaian pada prinsipnya tidak dapat lagi mengajukan tuntutan atas pokok perkara yang sama⁷⁵.

Akta perdamaian yang memenuhi syarat formil dan materiil dapat disamakan kekuatan mengikatnya dengan putusan hakim yang telah

⁷³ Amin et al., op.cit.

⁷⁴ Sipayung, op.cit.

⁷⁵ Mandagie, op.cit.

berkekuatan hukum tetap, khususnya apabila perdamaian tersebut dikuatkan oleh pengadilan. Dalam keadaan ini, akta perdamaian tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai dasar eksekusi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perdamaian. Kekuatan ini memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa⁷⁶.

Dalam kaitannya dengan pembatalan perjanjian jual beli, kekuatan mengikat akta perdamaian menjadi isu sentral karena akta tersebut seringkali dibuat sebagai solusi akhir atas sengketa yang timbul. Selama akta perdamaian dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum, maka akta tersebut tetap mengikat meskipun perjanjian jual beli yang melatarbelakanginya telah dibatalkan. Oleh karena itu, analisis terhadap kekuatan mengikat akta perdamaian menjadi penting untuk menilai apakah akta tersebut dapat berdiri sendiri sebagai perbuatan hukum yang sah dan mengikat dalam perspektif hukum perdata di Indonesia⁷⁷.

F. Tinjauan Umum Tentang Asas Kepastian Hukum

1. Pengertian Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu prinsip dasar dalam negara hukum yang menitikberatkan pada adanya kejelasan, ketegasan, serta konsistensi dalam penerapan norma hukum. Kepastian hukum

⁷⁶ Amin et al., op.cit.

⁷⁷ Sipayung, op.cit.

berfungsi untuk menjamin bahwa hukum dapat dijadikan sebagai pedoman dalam bertindak, sekaligus memberikan perlindungan kepada setiap subjek hukum dari tindakan yang bersifat sewenang-wenang. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat memahami secara jelas hak dan kewajibannya dalam suatu hubungan hukum.

Dalam perspektif doktrin hukum, kepastian hukum dipahami sebagai suatu kondisi di mana hukum dapat diprediksi dan diterapkan secara konsisten. Hal ini berarti bahwa hukum tidak boleh bersifat kabur atau menimbulkan berbagai penafsiran yang berbeda yang berpotensi merugikan para pihak.⁷⁸ Selain itu, kepastian hukum juga berkaitan dengan keberadaan norma hukum yang jelas, tidak saling bertentangan, serta dapat dilaksanakan dan ditegakkan secara efektif.

2. Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Perdata

Dalam hukum perdata, asas kepastian hukum tercermin dalam ketentuan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷⁹ Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hukum memberikan jaminan atas keberlakuan dan kekuatan mengikat suatu perjanjian, sehingga para pihak berkewajiban untuk

⁷⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 160.

⁷⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2015, hlm. 24.

melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab.

Selain itu, kepastian hukum juga tercermin melalui keberadaan akta otentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta otentik memberikan jaminan atas kebenaran formil maupun materiil dari suatu perbuatan hukum, sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat dalam proses pembuktian apabila terjadi sengketa dalam hubungan keperdataan.

3. Asas Kepastian Hukum dalam kaitannya dengan Akta Jual Beli dan Akta Perdamaian

Asas kepastian hukum memegang peranan yang signifikan dalam menilai kedudukan hukum Akta Jual Beli dan Akta Perdamaian, khususnya dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian jual beli. Kepastian hukum menghendaki bahwa setiap perbuatan hukum harus memiliki dasar yang sah serta bebas dari cacat hukum. Oleh karena itu, apabila perjanjian jual beli yang menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli telah dibatalkan, maka diperlukan kejelasan mengenai status hukum akta tersebut guna menjamin adanya kepastian hukum.

Hal yang sama juga berlaku terhadap Akta Perdamaian, yang meskipun secara formal memiliki kekuatan mengikat, tetap harus memenuhi prinsip kepastian hukum dengan tidak bertentangan terhadap hukum, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Akta Perdamaian harus mencerminkan itikad baik para pihak dan tidak

digunakan sebagai sarana untuk melegitimasi perbuatan hukum yang telah kehilangan dasar hukumnya. Dengan demikian, asas kepastian hukum berfungsi sebagai tolok ukur dalam menilai keabsahan serta kekuatan mengikat dari kedua jenis akta tersebut.

