

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ialah perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang sudah disepakati.<sup>1</sup> Jual beli merupakan peralihan hak dengan menggunakan prinsip terang dan tunai.<sup>2</sup> Terang berarti bahwa transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan cara yang jelas dan terbuka dengan subjek beserta objek dengan dokumen kepemilikan yang lengkap. Tunai berarti pembayaran atas tanah dan/atau bangunan harus dilakukan secara langsung dan sekaligus pada saat transaksi terjadi.<sup>3</sup>

Seseorang yang melakukan jual beli hak atas tanah dan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT maka dia tidak akan dapat memperoleh bukti kepemilikan yang berupa sertifikat sebagai bukti telah beralih kepemilikan hak atas tanah tersebut, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>4</sup> Melalui pertimbangan tersebut, pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi syarat mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah.

---

<sup>1</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>2</sup> Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 16.

<sup>3</sup> Mertokusumo, S, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2010.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 52.

Hal ini dikarenakan akta tersebut merupakan dokumen penting yang harus dilampirkan pada saat pendaftaran di Kantor Pertanahan. Akta jual beli tidak dibuat di hadapan PPAT, maka Kantor Pertanahan berwenang menolak permohonan pendaftaran peralihan hak, sehingga sertifikat sebagai bukti peralihan kepemilikan tidak dapat diterbitkan.<sup>5</sup>

Akta jual beli tanah merupakan bukti otentik yang memegang peranan penting dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum jual beli tanah mensyaratkan terpenuhinya syarat objektif dan subjektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat objektif berkaitan dengan objek jual beli yang sah, sedangkan syarat subjektif menuntut adanya kesepakatan para pihak secara bebas dari cacat kehendak.<sup>6</sup> Proses pembuatan akta, Notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa para pihak memahami dan setuju pada klausul perjanjian. Sengketa seperti perkara ini mengungkap celah di mana akta dibuat seolah-olah pembayaran telah lunas padahal pelunasan belum dilaksanakan menunjukkan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan melalui pembatalan akta.<sup>7</sup>

Dalam praktiknya, jual beli masih sering menimbulkan sengketa

---

<sup>5</sup> Fenesia Deni Batista, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Bhirawa Law Journal*4, no. 1, 2023, hlm.42-48; Agus Sofian, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bima," *Clavia: Journal of Law* 23, no. 1, 2025; Rahmayani, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" (Tesis Magister, Universitas Brawijaya), 2018.

<sup>6</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup> Sidharta, I. G., "Peran Notaris dan PPAT dalam Perlindungan Hukum Transaksi Properti.," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(2), 2018, hlm.215-230.

mengenai hal-hal tertentu seperti tidak terpenuhinya hak salah satu pihak, ingkar janji, dan pelanggaran perjanjian. Tidak terpenuhinya hak seseorang karena kelalaian salah satu pihak merupakan awal permulaan terjadinya wanprestasi. Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak dalam perikatan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.<sup>8</sup> Menurut pendapat M.Yahya Harahap, perjanjian merupakan sebuah hubungan hukum yang melibatkan hukum kepemilikan antar dua orang atau lebih, di mana satu pihak diberi hak serta pihak lainnya dikenakan kewajiban terkait sebuah prestasi.<sup>9</sup> Akibat dari wanprestasi yang merugikan salah satu pihak, yang mana jika ada pihak yang tidak sepakat akan hal yang dirugikan tersebut sejatinya dapat dilamporkan dan masuk dalam perkara perdata, di dalam perkara perdata diharuskan memenuhi hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah dirugikan dari salah satu pihak.<sup>10</sup>

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>11</sup> Selain itu, hak dan kewajiban setiap pihak akan timbul dari syarat- syarat perjanjian jual beli dan akan dituangkan di dalamnya, mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian

---

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2008, hlm. 45.

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, 2006, hlm 6.

<sup>10</sup> Cantika Tresna Rahayu, "Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan Dalam Wanprestasi," *Media Hukum Indonesia*, Vol.2 No. 4, 2024, hlm.138-149; M. Hillman Mehaga S, "Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadi Wanprestasi oleh Pihak yang Mengantisipasi Kegagalan Pelaksanaan Kewajiban," *Dharmasisya: Jurnal Program Magister Hukum FHUI 2*, no. 2 , 2022, hlm.981-994; Paendong, K., "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata.," *Lex Privatum*, 2022.

<sup>11</sup>Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas.," *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, 2017, hlm. 623-634; Made Ara Denara Asia Amasangsa, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.," *Jurnal Program Kekhususan Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2019, hlm. 1-18.

tersebut. Tanggung jawab yang telah menjadi tanggung jawab para pihak dalam perjanjian ini akan dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian ini. Selain itu, jika satu pihak gagal atau tidak dapat memenuhi tanggung jawabnya, pihak lain dapat mengajukan gugatan untuk meminta pertanggungjawaban pihak yang bersalah.<sup>12</sup>

Pengikatan Jual Beli pada tanggal 20 Juli 2020, meskipun pembayaran harga rumah baru diterima sebagian, yaitu sebesar Rp20.000.000,00. Dalam akta tersebut tercantum bahwa seluruh pembayaran telah dilunasi, padahal faktanya Penggugat belum menerima pelunasan sama sekali. Setelah Penggugat menolak menandatangani akta jual beli karena keberatan dengan isi yang tidak sesuai keadaan sebenarnya, Tergugat terus membujuk dan meyakinkan bahwa pelunasan akan dilakukan setelah sertifikat digadaikan. Akibat bujukan tersebut, Penggugat akhirnya menyerahkan sertifikat aslinya kepada Tergugat.

Selanjutnya, tanpa sepengetahuan dan tanpa kehadiran Penggugat, Tergugat ternyata memproses Akta Jual Beli Nomor 49/2020 tanggal 15 Oktober 2020, yang dibuat seolah-olah ditandatangani sendiri oleh Penggugat. Padahal Penggugat tidak pernah hadir maupun menandatangani AJB tersebut. Akta inilah yang kemudian digunakan Tergugat sebagai dasar untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3855 menjadi atas nama dirinya sendiri. Dugaan pemalsuan tanda tangan semakin nyata ketika

---

<sup>12</sup> Sari, D. P. "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara.", *Jurnal Hukum dan Bisnis*, 15(2), 2020, hlm.123-135.

Penggugat memperoleh surat dari Kelurahan Sunggal pada Desember 2020 yang melampirkan sertifikat yang telah beralih nama, sementara pembayaran pelunasan sebesar Rp255.000.000,00 belum pernah diterimanya. Setelah mengetahui hal tersebut, Penggugat berupaya meminta klarifikasi dan mediasi, namun Tergugat menghindar dan tidak memberikan penjelasan.

Pasal 1320 KUHPdata akibat dari tidak terpenuhinya, pihak yang dirugikan berhak mengajukan pembatalan perjanjian jual beli melalui pengadilan dan batal demi hukum karena klausa yang palsu dapat terjadi jika suatu klausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Hakim juga menilai adanya tidak sah Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT kota Medan atas nama Agus, S.H, M.Kn. dikarenakan terdapat pemalsuan tanda tangan. Dalam ilmu hukum perikatan, pelunasan pembayaran merupakan unsur esensial untuk mengalihkan hak milik. Penelitian tentang ratio decidendi menjadi penting untuk menjelaskan argumentasi yuridis hakim yang tidak hanya berdasarkan teks perjanjian, tetapi juga mempertimbangkan fakta wanprestasi, itikad baik, dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan.<sup>13</sup>

Hal ini sejalan dengan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. putusan seperti ini menjadi preseden (yurisprudensi) bagi praktik hukum di kemudian hari. Hakim dapat

---

<sup>13</sup> Satiah, *Kajian tentang wanprestasi dalam hubungan perjanjian*, Jatiswara, 36(2), (2021), hlm.126-139; Izzabillah, Analisis putusan hakim Nomor.59/Pdt.G/2020/PN Surabaya tentang wanprestasi perjanjian pemberian jaminan (penanggungan hutang) (Menurut Pasal 1849 KUHPdata dan KHES) [Skripsi]. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022

membatalkan akta yang dibuat secara formal sah tetapi dalam substansinya cacat karena tidak terpenuhinya kewajiban pokok. Hal ini membuktikan bahwa *ratio decidendi* tidak hanya berfungsi menjelaskan putusan, tetapi juga menjadi rujukan penerapan hukum di masa depan.<sup>14</sup> Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji mengenai hukum dengan judul **CACAT KEHENDAK SEBAGAI ALASAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN.Lbp)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan diatas maka Rumusan Masalah yaitu :

1. Bagaimana Ratio Decidendi Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli?
2. Bagaimana Implementasi Hukum Cacat Kehendak Sebagai Alasan Pembatalan Akta Jual Beli?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dibuat oleh penulis, maka dapat diambil beberapa tujuan penulisan ini, di antaranya:

1. Untuk menganalisis Ratio Decidendi Hakim Dalam Membatalkan Akta Jual Beli.
2. Untuk menganalisis Implementasi Hukum Cacat Kehendak Sebagai Alasan Pembatalan Akta Jual Beli.

---

<sup>14</sup> Santoso. B, "Peran Ratio Decidendi dalam Yurisprudensi dan Kepastian Hukum di Indonesia.", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(3), 2017, hlm.345-360.

#### D. Orisinalitas Penelitian

Menurut KBBI, orisinalitas merupakan suatu keaslian dan ketulenan. Suatu penelitian, orisinalitas ini sangat penting agar karya yang kita hasilkan memiliki ciri khas tersendiri yang membedakan dengan karya orang lain. Penelitian ini untuk mengetahui orisinalitas karya dari yang penulis teliti, maka penulis akan mencantumkan penelitian yang sebelumnya sudah pernah di teliti agar terlihat keorisinalitasan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Berikut adalah penelitian yang memiliki kemiripan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis :

NO	Identitas	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Yuni Ardianti, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2021	Pertimbangan Hakim dalam Pembatalan Akta Jual Beli karena Wanprestasi pada Putusan No.93/Pdt.G/201 9/PN.Btm	Objek kajian sama-sama mengkaji mengenai wanprestasi dan pertimbangan hakim	Fokus penelitian skripsi tersebut tidak membahas konsep ratio decidendi.

2	Budi Santosa, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2021	Analisis Ratio Decidendi dalam Perkara Sengketa Tanah	Objek kajian sama – sama mengkaji mengenai pendekatan ratio decidendi hakim	Fokus penelitian skripsi tersebut tidak spesifik pada wanprestasi dan akta jual beli, namun lebih kepada
3	Dwi Cahya, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2018	Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dalam Perspektif Wanprestasi	Objek sama– sama mengkaji mengenai wanprestasi dalam pembatalan akta jual beli	Fokus penelitian skripsi tersebut lebih fokus kepada prosedur gugatan tidak menguraikan ratio decidendi hakim

4	Dwi Handayani, Fakultas Hukum Universitas Satya Wacana Salatiga, 2022	Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah	Objek Kajian sama – sama mengkaji mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli	Fokus penelitian skripsi tersebut memutus perkara wanprestasi Perjanjian dengan memperhatikan an kaidah – kaidah hukum perjanjian kredit.
5	Wahyu Herlambang, Fakultas Hukum UNHAS, 2022	Analisis Yuridis Akta Jual Beli yang Cacat Hukum karena Wanprestasi	Objek kajian sama – sama mengkaji mengenai AJB cacat hukum akibat wanprestasi	Fokus penelitian skripsi tersebut hanya menganalisis akibat hukum, tidak pada putusan hakim.

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Ratio Decidendi hakim dalam memeriksa perkara dipengadilan

Setiap putusan pengadilan hakim wajib memberikan pertimbangan hukum sebagai dasar dalam menjatuhkan putusan. Pertimbangan tersebut dikenal dengan istilah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang mendasari keputusan hakim atas suatu perkara. *Ratio decidendi* tidak hanya mencerminkan bagaimana hukum diterapkan dalam kasus konkret, tetapi juga menjadi pedoman bagi perkara-perkara sejenis di masa mendatang. Oleh karena itu, memahami dan mengkaji *ratio decidendi* menjadi penting dalam studi hukum, khususnya dalam praktik peradilan. Secara etimologis, *ratio decidendi* berasal dari bahasa Latin yang berarti "alasan untuk memutus". Secara terminologis, *ratio decidendi* adalah prinsip hukum yang menjadi dasar utama keputusan hakim dalam suatu perkara. Elemen ini membedakan putusan hukum dari sekadar opini pribadi atau *obiter dicta* (komentar sampingan).<sup>15</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, *ratio decidendi* merupakan bagian dari putusan hakim yang mempunyai kekuatan mengikat dan dapat menjadi preseden bagi kasus lain yang serupa.<sup>16</sup> Pihak penjual jika terbukti tidak menyerahkan objek jual beli sebagaimana disepakati dalam Akta Jual Beli (AJB), maka *ratio decidendi*-nya adalah pelanggaran terhadap kewajiban utama penjual, yang menyebabkan pembatalan

---

<sup>15</sup> Missleini, "The Principle of Justice Ratio Decidendi of the Judge in Decision" Number 813 K/PID2-23, 2024; Larenggam, M, "Urgensi Obiter Dicta Dalam Putusan Hakim Perkara Perdata." *Lex et Societatis*, 3(10), 2015, hlm.94-101.

perjanjian jual beli oleh pengadilan.<sup>16</sup> Fungsi dari ratio decidendi dalam suatu perkara adalah:

- a. Memberikan kejelasan mengenai dasar pertimbangan hukum hakim;
- b. Menjadi landasan untuk asas keadilan dan kepastian hukum;
- c. Menjadi acuan atau preseden bagi hakim lain dalam memeriksa perkara yang sejenis.<sup>17</sup>

Seorang hakim dalam praktiknya tidak hanya terikat pada peraturan perundang-undangan secara tekstual, tetapi juga pada penalaran hukum (*legal reasoning*) yang logis dan sesuai dengan rasa keadilan masyarakat. Oleh karena itu, ratio decidendi harus disusun dengan argumentasi yang runtut, memperhatikan fakta hukum, bukti-bukti yang diajukan, serta norma hukum yang relevan. Konteks peradilan modern, ratio decidendi menjadi jantung dari putusan hakim, ia mencerminkan tanggung jawab moral dan intelektual hakim dalam menegakkan hukum yang adil dan pasti. Oleh karena itu, dalam setiap putusan, ratio decidendi harus disusun dengan argumentasi hukum yang jelas, logis, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku serta prinsip keadilan.<sup>18</sup>

Dalam hal ini, hakim melakukan proses penemuan hukum melalui penafsiran sistematis yang menyeluruh terhadap ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang masing-masing mengatur mengenai unsur-unsur sahnya suatu perjanjian serta konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi. Selain itu, hakim juga

---

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 87.

<sup>17</sup> Missleini, (2024). *Op.Cit*, hlm.1-6.

<sup>18</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

merujuk pada prinsip-prinsip umum dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, khususnya ketentuan Pasal 5 ayat (1), yang menegaskan kewajiban hakim untuk menggali, menyesuaikan, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang berkembang dalam masyarakat.

Oleh karena itu, dalam konteks penelitian ini, *ratio decidendi* tidak hanya dipahami sebagai landasan pertimbangan dalam menjatuhkan putusan, melainkan penemuan hukum. Hal ini menunjukkan tanggung jawab intelektual dan etis seorang hakim dalam memastikan bahwa keputusan yang dibuat tidak sekedar sesuai dengan norma hukum tertulis, tetapi juga mencerminkan keadilan yang sejati bagi para pihak yang terlibat dalam perkara.

## 2. Pembatalan Perjanjian Jual Beli

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang lahir dari adanya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Terdapat dalam hukum perdata Indonesia, jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lain membayar harga yang telah disepakati.<sup>19</sup> Perjanjian jual beli lahir dari kata sepakat, adanya objek yang diperjualbelikan, serta adanya suatu

---

<sup>19</sup> Agustiani, L, "Peran hukum perikatan dalam mendukung perkembangan hukum di Indonesia: Peluang dan hambatan.", *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata*, 1(2), 2024, hlm.250-261; Ginting, J. B, "Kekuatan mengikat perjanjian secara lisan." *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, 6(2), 2022, hlm.429-436.

harga sebagai imbalan.<sup>20</sup> Perjanjian jual beli baru sah jika terpenuhi empat syarat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, yakni: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, serta suatu sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Ketidakterpenuhan syarat subjektif seperti adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan kerap menjadi alasan pembatalan perjanjian jual beli.<sup>21</sup>

Pembatalan perjanjian merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat adanya cacat pada perjanjian. Sifat pembatalan ini dapat diajukan melalui pengadilan agar ada kepastian hukum. Terdapat dalam konteks wanprestasi, pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain lalai memenuhi prestasi dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi.<sup>22</sup> Sebagaimana terungkap pada Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp, pembatalan akta jual beli dapat diajukan karena adanya perikatan jual beli yang tidak disertai pembayaran lunas sehingga unsur wanprestasi terpenuhi. Meskipun sudah terdapat akta pengikatan jual beli, jika terbukti pihak pembeli lalai membayar lunas harga jual, maka penjual berhak mengajukan pembatalan melalui jalur hukum.

### 3. Pembatalan Perjanjian oleh Hakim

---

<sup>20</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

<sup>21</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 36.

<sup>22</sup> Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 40

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerduta. Suatu perjanjian lahir ataskesepakatan para pihak, tetapi keabsahannya mensyaratkan terpenuhinya syarat subjektif maupun objektif sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Menurut Sudikno Mertokusumo, pembatalan perjanjian berfungsi untuk memulihkan keadaan seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada, agar keadilan para pihak dapat dipertahankan.<sup>23</sup>

Pembatalan perjanjian oleh hakim sering terjadi pada sengketa perdata yang berkaitan dengan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Putusan No. 168/Pdt.G/2023/PN Lbp, misalnya, memperlihatkan bagaimana hakim mempertimbangkan unsur-unsur wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah untuk menentukan sah atau tidaknya akta pengikatan jual beli.<sup>24</sup>

#### 4. Wanprestasi

Menurut Subekti, wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya, baik itu tidak tepat waktu, tidak sesuai isi perjanjian, atau sama sekali tidak melaksanakan kewajiban tersebut.<sup>25</sup> Terdapat tiga unsur yang harus dipenuhi dalam wanprestasi, yaitu adanya perikatan yang sah, adanya

---

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1993.

<sup>24</sup> Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. (2023). "Putusan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah

<sup>25</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2007.

kelalaian tersebut. Para ahli hukum perdata membagi bentuk wanprestasi ke dalam beberapa kategori, antara lain:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, misalnya debitur sama sekali tidak menyerahkan barang yang dijanjikan.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, misalnya keterlambatan penyerahan barang yang telah disepakati waktu penyerahannya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, contohnya barang yang diserahkan tidak sesuai spesifikasi.
4. Debitur berbuat sesuatu yang menurut perjanjian seharusnya tidak dilakukan, misalnya menjual objek yang sedang diagunkan.

Akibat hukum dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yang memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan, yaitu:

1. Meminta pelaksanaan perjanjian.
  2. Meminta pemenuhan disertai ganti rugi.
  3. Menuntut ganti rugi saja.
  4. Membatalkan perjanjian dengan ganti rugi.<sup>26</sup>
5. Akta Jual Beli

Akta jual beli merupakan dokumen otentik yang berfungsi sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah suatu tulisan yang memuat

---

<sup>26</sup> C. T. Rahayu et al., "Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan dalam Wanprestasi," *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol. 2 No. 4, 2024

peristiwa hukum dan dibuat dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>27</sup> Akta jual beli bukan hanya memuat kesepakatan harga dan objek, tetapi juga syarat-syarat penyerahan, penandatanganan, dan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan pihak ketiga, serta menjadi dasar bagi pembalikan nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pembuatan akta jual beli harus berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Mengenai suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Sering timbul permasalahan jika syarat subjektif atau objektif tidak terpenuhi. Sebagai contoh, dalam Putusan Nomor 168/Pdt.G/2023/PN Lbp, majelis hakim membatalkan akta jual beli karena pembayaran belum lunas, padahal akta menyatakan seolah-olah telah lunas. Kasus ini menunjukkan bagaimana wanprestasi atau penipuan dapat mengakibatkan

---

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009.

<sup>28</sup> *Ibid.*,

cacat pada akta jual beli.<sup>29</sup>

PPAT berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah, tetapi tanggung jawab PPAT terbatas pada kebenaran formil. Hal ini ditegaskan oleh Harsono bahwa PPAT wajib memeriksa kebenaran dokumen, tetapi tidak dapat memverifikasi kebenaran materiil dari isi perjanjian para pihak.<sup>30</sup> Oleh karena itu, jika terjadi wanprestasi, pembatalan akta dapat dilakukan melalui putusan pengadilan.

## **F. Definisi Operasional**

### **1. Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dari penjual ke pembeli.

### **2. Ratio Decidendi**

*Ratio Decidendi* adalah bagian dari pertimbangan hukum (*legal reasoning*) yang menjadi dasar atau alasan utama majelis hakim memutus suatu perkara dengan putusan tertentu.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

---

<sup>29</sup> Suryandari, R. P., "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris." *Notarius*, 13(2), 2020, hlm.819-837; Sagala, S., "Analisis yuridis atas akta jual beli yang dibuat di luar kehendak para pihak secara bebas (Studi putusan nomor 12/PDT/2018/PN.BTL), 2023"; Vianny, M., "Akibat hukum terhadap akta jual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat secara melawan hukum (Studi putusan Mahkamah Agung nomor 1869K/PDT/2022), 2024", *Indonesian Notary*, 5(2), Artikel 7.

<sup>30</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Jenis Penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif ini adalah jenis penelitian yang berpacu pada putusan yang ada di instansi pengadilan, hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, dan asas-asas hukum. Penelitian hukum normatif yang peneliti buat berpacu pada putusan yang ada di instansi pengadilan, hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan asas-asas hukum.

## 2. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian, yaitu menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach). Pendekatan hukum perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisa hukum sebagai norma, kaedah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat. Pendekatan ini digunakan untuk mendapatkan pandangan dari dasar hukum dan peneliti hukum melalui sumber data penelitian khususnya bahan hukum primer diurutkan sesuai hirarki perundang-undangan.

## 3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa Sumber Hukum yang terdapat tiga (3) bentuk, antara lain :

- a. Sumber Hukum Primer, adalah yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- 2) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Pokok-Pokok Perjanjian.
  - 3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- b. Sumber Hukum Sekunder, adalah Sumber Hukum yang berasal dari penelitian sebelumnya, berupa Buku, Jurnal, Skripsi, Tesis, Artikel, serta dokumen hukum yang berkaitan dengan objek yang diteliti.
  - c. Sumber Hukum Tersier, adalah Sumber Hukum atau entitas hukum yang keberadaannya bersifat pelengkap atau pendukung, yang tidak memiliki kewenangan langsung dalam sistem hukum, seperti Internet, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lainnya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka, yang melibatkan analisis terhadap jurnal, artikel, buku, dokumen-dokumen hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu yang sedang diteliti.

#### 5. Analisis dan Penelitian

Analisis data dilakukan secara deskriptif dan kualitatif yang berarti mengelompokkan data dan memilih data yang diperoleh dari penelitian, lalu dihubungkan dengan permasalahan yang akan diteliti berdasarkan kualitas keberadaannya. Data diuraikan dan disusun secara sistematis, menggunakan cara yang komunikatif dan bahasa yang efektif sehingga dapat

menyampaikan makna penelitian. Kesimpulannya bisa diambil dari data tersebut untuk memperoleh jawaban yang sesuai dengan permasalahan.

#### **H. Kerangka Skripsi**

Dalam penelitian ini penulis menyusun menjadi empat (4) BAB, yaitu BAB I, BAB II, BAB III, dan BAB IV. Dalam penelitian ini setiap BAB memiliki pembahasan yang berbeda diantaranya:

BAB I merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, analisis data, kerangka skripsi, dan daftar pustaka.

BAB II Berisi tinjauan pustaka, sesuai dengan judul yang disesuaikan dengan rumusan masalah dan dengan menyesuaikan hal hal yang dikaji. Dalam bab 2 ini peneliti diwajibkan memuat tentang perspektif hukum islam terhadap pokok masalah yang dibahas dalam penelitian.

BAB III Berisi hasil penelitian dan pembahasan terkait dengan data data yang telah penulis kumpulkan.

BAB IV Merupakan penutup yang berisi tentang cacat kehendak sebagai alasan pembatalan akta jual beli.