BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia karena segala aktivitas sebagian besar dilakukan diatas tanah. Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan Bangsa Indonesia ataupun pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Hakekat manusia sebagai makhluk yang berkembang ditakdirkan akan selalu berusaha menjaga eksistensinya agar dapat lestari. Untuk itu manusia akan selalu berusaha membuat kebutuhan hidupnya tanpa henti.¹ Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, dimana data yang ada ada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah.²

¹ Isnaeni, 2015, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan pertama, PT Revka Perta Media, Surabaya, hal.13

² Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

Kehadiran perjanjian saat ini menjadi sangat penting sejalan dengan makin pesatnya bisnis. Saat pertama kali pelaku bisnis melakukan kegiatan usaha yang dimulai dengan kesepakatan tertulis yang tertuang dalam suatu bentuk perjanjian berbentuk tertulis yang lazim disebut kontrak.³ Banyak kerjasama bisnis dituangkan dalam kontrak atau perjanjian tertulis dimana perjanjian ini selanjutnya menjadi dasar bagi para pihak (pelaku bisnis) untuk menjalankan kegiatan bisnis yang telah disepakati. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat.⁴

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata berbunyi sebagai berikut “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Pengertian tersebut oleh Subekti ditafsirkan sebagai suatu peristiwa etika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.⁵

Penjual dan pembeli memiliki hubungan hukum yang ditegaskan dalam perjanjian jual beli. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diakui oleh hukum biasanya disebut pengikatan karena perjanjian. Dikatakan demikian, karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para

³ Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Eksistensi Hukum Kontrak Innominat Dalam Ranah Bisnis Di Indonesia*, Jurnal Akses Vol.7 No 1 Juni 2015, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Ngurah Rai, hal. 70.

⁴ Zaeni Asyhadi, 2005, *Hukum Bisnis Prinsip dan pelaksanaannya di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.8.

⁵ Subekti, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hal.1.

pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).⁶

Perjanjian Jual Beli menerangkan hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan “Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dihadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. PPJB tanah

⁶ Zaeini Asyhadie, Op.cit, hal.22.

merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian tersebut akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kepastian yang diinginkan oleh para pihak. Disituasi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.

Sebagai suatu bentuk dari pengikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli

dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkan suatu akta perjanjian yang dibuat secara autentik tentu membawa konsekuensi yuridis tertentu.⁷

Akta jual-beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual ke pembeli. Pemilikan atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan, disewakan dan sebagainya.

Jual-Beli dalam prakteknya terkadang menimbulkan sengketa, sengketa yang terjadi karena berbagai macam hal, sengketa tersebut dapat terjadi karena tidak terpenuhinya kewajiban masing-masing pihak ataupun karena terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua pihak ataupun masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.⁸

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan

⁷ Putu Eka Trisna Dewi, 2015, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah* (Studi Kantor PPAT Badung Kadek Arini SH.,MKn), Jurnal Yustitia Vol.9 No.2 Desember 2015, Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai, hal.57-58.

⁸ *Ibid*, hal. 90.

yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berikatan dengan peraturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) jual beli tanah tidak lagi dibuat lagi dihadapan kepala desa atau kepala adat secara dibawah tangan, tetapi harus dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis dan di sahkan oleh pejabat tanah setempat. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertifikat atas tanah. Dengan terbitnya sertifikat tersebut maka secara yuridis negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang sudah terdaftar dalam sertifikat tanah. Permasalahan yang sering terjadi saat ini adalah banyaknya kasus-kasus yang meresahkan masyarakat akibat adanya

sertifikat tanah yang hilang kemudian penipuan dan pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang sudah mendapatkan sertifikat tanah. Kejadian-kejadian seperti ini masyarakat harus menghindari supaya dalam hak menguasai tanahnya tidak dalam kesulitan.

Perjanjian dalam keadaan telah berjalan dan kemudian dibatalkan sebelah pihak tentu saja akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Pembatalan sebelah pihak pada saat berjalannya suatu perjanjian tentunya tidak dipekenankan dan menimbulkan akibat hukum mengingat saat perjanjian disepakati sudah mengandung hak dan kewajiban para pihak serta sanksi-sanksi yang harus dijalani oleh para pihak apabila tidak taat terhadap perjanjian tersebut. Suatu perjanjian mengandung asas dimana perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sun servanda*) sehingga apabila terjadi pelanggaran yang mengakibatkan kerugian perjanjian yang juga undang-undang bagi para pihak tentunya akan menimbulkan akibat hukum.

Dewasa ini sengketa pertanahan tidak dapat dihindari banyak terjadi ditengah masyarakat. Dapat dilihat dari kasus pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kabupaten Gianyar ditemukan 430 data pembatalan yang terjadi.⁹ Oleh karena itu maka salah satu lembaga penyelesaian hukum sengketa pertanahan ini

⁹ Direktori Putusan,
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=pembatalan%20&court=099780PN75>, di akses 20 Januari 2020.

adalah melalui pengadilan. Perihal kewenangan dan akibat hukum terhadap putusan pengadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan khususnya tentang pembatalan akta jual beli adalah suatu hal yang menarik untuk dikaji lebih jauh dalam penelitian skripsi ini.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut permasalahan dan menyusunnya melalui karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul : “AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH KARENA WANPRESTASI DI KABUPATEN GIANYAR”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan diangkat oleh penulis adalah :

1. Bagaimana proses pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli Tanah di Kabupaten Gianyar ?
2. Apakah akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena wanspretasi?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Melihat rumusan masalah diatas, untuk memperoleh hasil yang mendalam dan pembahasan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang dikaji maka dalam suatu karya ilmiah batas ruang lingkup masalah harus dengan tegas sehingga pembahasan tidak jauh dari ruang lingkup yang ditentukan. Ruang lingkup masalah yang akan dikaji didalam penelitian ini mencakup :

1. Pada pembahasan pertama melingkupi Proses pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kabupaten Gianyar.
2. Pada pembahasan kedua melingkupi Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi.

1.4 Tujuan Penelitian

Agar dalam penelitian ini bisa memperoleh sasaran yang dikehendaki dan sesuai dengan harapan yang diinginkan, maka ditetapkan tujuan penulisan sebagai berikut.

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu dalam bidang penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi.
2. Untuk memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Universitas Mahasaraswati.
3. Sebagai sarana untuk mendukung perkembangan ilmu hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui proses pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Gianyar.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena wansprestasi.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat teoritis

1. Penelitian ini diharapkan bisa memberi manfaat pada pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Hukum yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan bisa memperkaya refrensi dan literature dalam dunia perpustakaan tentang peralihan hak atas tanah.
3. Hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

1.5.2 Manfaat Praktis

1. Bagi penulis sebagai usaha dalam menyatakan pemikiran ilmiah secara tertulis dan syarat-syarat untuk memperoleh gelar sarjana.
2. Bagi masyarakat dari hasil penelitian ini bisa memberikan informasi mengenai pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kabupaten Gianyar, serta mengetahui bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena wansprestasi.

1.6 Kerangka Teori dan Hipotesis

1.6.1 Kerangka Teoritis

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah hal lazim dalam kehidupan masyarakat. Hampir semua orang pernah melakukan perjanjian baik dalam bentuk yang formal maupun dalam bentuk sederhana sekalipun. Namun kadang-kadang apa yang menjadi pengertian dari perjanjian itu sendiri kurang dipahami secara benar, terlebih perjanjian dalam

pengertian yuridis. Mengenai pengertian perjanjian pada umumnya dan berbagai macam pendapat dikalangan para ahli hukum, dimana masing-masing menggunakan pengertian yang berbeda-beda. Adanya perbedaan pengertian tersebut perlu diketahui agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam penafsirannya. Perbedaan pendapat dikalangan hukum adalah wajar karena adanya perbedaan latar belakang pola pikir atau pandangan hidup.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.¹⁰

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan pengikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu pengikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹¹

¹⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal.63

¹¹ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hal.1

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat ketentuan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Jadi, perjanjian dapat dianggap bagi para pihak sebagai suatu undang-undang yang materinya sangat konkret dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendak sendiri.¹²

Dari definisi perjanjian tersebut, maka hukum perjanjian yang didalamnya termasuk perjanjian jual beli masuk bagian hukum perdata, merupakan sendi yang sangat penting oleh karena didalam hukum perdata banyak mengandung peraturan hukum yang berdasarkan janji-janji seorang.

Adapun bentuk-bentuk perjanjian, yaitu :

- 1) Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.
- 2) Perjanjian Obligator adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut KUHPerdata perjanjian jual beli saja belum lagi mengikatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan dan harus di ikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan).
- 3) perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu

¹² Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.11

menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain. Penyerahan itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan. Dalam hal perjanjian jual beli benda tetap, maka perjanjian jual belinya disebut juga perjanjian jual beli sementara. Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai penyesuaian kehendak untuk mengadakan pengikatan. Menurut KUPerdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat.¹³

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat syahnya suatu perjanjian adalah :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Mengenal suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Dua syarat pertama merupakan syarat subyektif karena menyangkut para pihak, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum . Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.66

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa atas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:¹⁴

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan kontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan kontrak adalah salah satu yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- (a) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- (b) Mengadakan perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- (c) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis dan lisan.

2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak di adakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

¹⁴ Salim HS, 2014, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal.18

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.¹⁵

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang”.

4. Asas Itikad Baik

Asas Itikad Baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi: “ Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditor dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau

¹⁵ Subekti. 2002, Hukum Perjanjian, Cetakan 20, Intermedia, Jakarta, hal.10

perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang bisa dijawab secara normative, bukan sosiologi.¹⁶

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Teori Kepastian Hukum sebagaimana dikemukakan oleh Jan Michiel Otto sebagai berikut :

¹⁶ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Perissindo, Yogyakarta, hal 59.

- a) Tersedia aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh diterapkan yang ditetapkan oleh Negara.
- b) Bahwa instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya.
- c) Bahwa kebanyakan warga Negara secara prinsip menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum .
- e) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁷

Aspek-aspek yang dikemukakan diatas, memberikan kejelasan tentang pemahaman kepastian hukum yang artinya suatu ketentuan yang dipergunakan dalam mengatur dan menyelesaikan suatu masalah hukum, harus tetap dipegang sebagai dasar (yang terdapat dalam hukum positif). Agar tidak terjadi suatu kepastian yang tidak pasti, maka penyimpangan itu harus dihindari sebab bila terjadi ketidak pastian, dan berarti ada kemerosotan nilai keadilan yang hendak dituju oleh hukum itu sendiri.

1.6.2 Hipotesis

Berdasarkan kerangka teoritis diatas, penulis membuat hipotesis sebagai berikut :

¹⁷ Jan Michiel Otto, 2003, "*Reele Rechtszekerheidin Ontwikkelingslanden*". Terjemahan Tristram Moeliono, Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang, Cetakan Pertama, Komisi Hukum Nasional RI, hal 5.

1. Proses Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dapat dapat melalui kesepakatan kedua belah pihak tergantung sebagaimana klausul yang dituangkan dalam perjanjian, sebagai implementasi dari asas-asas suatu perjanjian.
2. Akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi yaitu adanya kerugian bagi salah satu pihak yang terkait didalamnya perjanjian. Kerugian itu harus diganti oleh pihak yang menyebabkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Bentuk ganti rugi karena wanprestasi adalah ganti rugi nominal, dang anti rugi kompensasi.

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Jenis Penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris yaitu dengan melakukan pengkajian berdasarkan bahan-bahan hukum dan literature dan merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum dan juga ketetapan mengenai proses Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Karena Wanprestasi di Kabupaten Gianyar.

1.7.2 Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, sifat penelitian ini deskriptif oleh karena itu penulis menyusun data apa adanya yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah

1.7.3 Sumber Data

Sumber data adalah sumber data yang didapat dari hasil penelitian di lapangan secara empiris dan sumber data dapat berupa sumber data primer dan sumber data sekunder.

- 1) Data primer, berupa data yang langsung didapatkan melalui data yang diperoleh dari lapangan melalui wawancara dengan Notaris dan salah satu staf Notaris yang ada di Kabupaten Gianyar.
- 2) Data Sekunder didapatkan melalui sumber-sumber penelitian kepustakaan antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan karya ilmiah yang terkait dengan permasalahan. Bahan hukum yang digunakan untuk menunjang pembahasan penelitian diatas terdiri dari :
 - a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan sebagai berikut :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan-penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti majalah, koran, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan.
 - c) Bahan hukum tersier, berupa memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), teknik studi dokumen dan wawancara.

1.7.5 Teknik Pengolahan dan Analisa Data

Teknik pengolahan dan analisa data menggunakan teknik kualitatif. Teknik kualitatif yaitu dengan memilih data yang berkualitas sesuai dengan permasalahan secara deskriptif analisis artinya menggambarkan data apa adanya secara sistematis dengan data yang telah rampung tadi dipaparkan dengan analisis yang sesuai dengan teori yang terdapat pada buku-buku literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna mendapatkan kesimpulan sebagai akhir dari penulisan penelitian ini. Burhan Ashofa menyatakan bahwa metode kualitatif mengangkat fenomena yang terjadi di masyarakat melalui penggalian kasus-kasus konkrit dan keadaan hukum di lapangan yang mana terfokus pada pengkajian terhadap pemikiran.¹⁸ Menurut Soerjono Soekanto, tujuan mempergunakan metode kualitatif adalah seorang peneliti dapat meneliti atau memahami gejala yang diteliti.¹⁹

¹⁸ Burhan Ashofa, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 57.

¹⁹ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hal. 32.