

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Semua tindakan, baik perikatan yang terjadi karena undang-undang maupun perjanjian merupakan fakta hukum. Fakta hukum adalah fakta yang dapat menimbulkan akibat hukum, dapat berupa tindakan/perbuatan.<sup>1</sup> Terdapat dua bentuk tindakan/perbuatan manusia, yaitu tindakan yang berakibat hukum dan yang tidak berakibat hukum. Tindakan berakibat hukum karena pernyataan kehendak orang-orang dan timbulnya akibat hukum tersebut merupakan tujuan dari kehendak orang-orang.<sup>2</sup>

Tindakan atau perbuatan hukum dapat digolongkan menjadi 2 yakni, sebagai berikut:

1. Tindakan hukum sepihak

Tindakan hukum sepihak adalah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh seorang saja dan yang menimbulkan, berubah, dan berakhirnya suatu hak. Seperti pada pembuatan surat wasiat, penolakan harta peninggalan, dan pengakuan anak luar kawin.

2. Tindakan hukum berganda

Pada tindakan hukum berganda, perbedaannya dengan tindakan hukum sepihak tergantung pada berapa orang/pihak yang terkait dengan terjadinya tindakan hukum tersebut. Tindakan hukum berganda memerlukan kerja sama dari dua pihak atau lebih untuk memunculkan akibat hukum. Contoh utamanya ialah perjanjian.<sup>3</sup>

Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHPerdato menyebutkan bahwa, “perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Istilah

---

<sup>1</sup> Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 1-2.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

‘perjanjian’ dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata *ovreenkomst* dalam bahasa Belanda atau istilah *agreement* dalam bahasa Inggris. Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *contract*, dalam praktiknya sering dianggap sama dengan istilah perjanjian.<sup>4</sup>

Definisi perjanjian yang diberikan oleh C Asser sebagaimana dikutip Herlien Budiono dalam bukunya, ialah sebagai berikut:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang pihak atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.”<sup>5</sup>

Menurut Herlien Budiono dalam bukunya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.<sup>6</sup> Selain itu, pengertian perjanjian dalam buku Henry Campbell Black (1968: 394) adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.<sup>7</sup> Dalam arti sempit, Abdulkadir Muhammad memberikan definisi bahwa, perjanjian adalah persetujuan

---

179. <sup>4</sup> Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.

<sup>5</sup> C. Asser dalam Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 3

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Loc.Cit.*

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 180.

dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.”<sup>8</sup>

Perjanjian dapat dilekatkan kepada benda bergerak maupun ke benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak terbagi atas tiga kelompok, yaitu benda yang tidak bergerak karena: sifatnya (*aard*), tujuannya (*bestemming*), dan penunjukan undang-undang (*wetsaanduiding*). Benda tidak bergerak karena sifatnya adalah tanah.<sup>9</sup> Perjanjian dapat dilekatkan bukan terhadap tanah tersebut, tetapi kepada perbuatan yang dilakukan atas tanah, seperti perolehan hak atau beralihnya hak atas tanah.

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah.<sup>10</sup> Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, yaitu:

“atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>11</sup> Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 290.

<sup>9</sup> Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 152.

<sup>10</sup> H.M. Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

<sup>11</sup> Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 21.

bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, dan perkebunan.<sup>12</sup>

Perjanjian yang dapat dilekatkan atas tanah salah satunya ialah perjanjian pinjam-pakai tanah. Berdasarkan Pasal 1740 KUHPerdara dijelaskan bahwa:

“Pinjam-pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai secara cuma-cuma, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang mengembalikannya setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu.”

Mengenai kepemilikan barang yang dijadikan objek pinjam-pakai, ketentuan Pasal 1741 KUHPerdara menjelaskan bahwa, dalam pinjam-pakai, pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan. Selanjutnya, Pasal 1742 KUHPerdara menyebutkan bahwa, segala apa yang dapat dipakai orang dan tidak musnah karena pemakaian, dapat menjadi bahan perjanjian pinjam-pakai.

Terdapat perbedaan mendasar antara pinjam-pakai dan pinjam-meminjam, yakni pinjam-pakai barang yang dipinjam tidak habis dan tidak musnah karena pemakaian, sedangkan pinjam-meminjam barang itu habis atau musnah karena pemakaian.<sup>13</sup> Perjanjian pinjam-pakai tergolong dalam perjanjian riil, penyerahan objek perjanjian adalah unsur essensial,

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, hlm. 82.

<sup>13</sup> R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 119.

dimana mensyaratkan tidak hanya kata sepakat, tetapi juga sekaligus penyerahan objek perjanjian tersebut.<sup>14</sup>

Perjanjian pinjam-pakai bersifat perjanjian sepihak atau unilateral, yakni ditujukan hanya pada prestasi dari satu pihak saja. Sifatnya yang sepihak dinyatakan dengan rumusan “untuk dipakai dengan cuma-cuma. Apabila perjanjian tersebut tidak dengan cuma-cuma, tetapi dengan pembayaran, maka perjanjian tersebut disebut sewa-menyewa.<sup>15</sup>

Lazimnya, pemerintah akan melakukan pinjam pakai barang milik negara/daerah antara instansi satu dengan instansi lainnya, ataupun pinjam pakai dilakukan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang menyebutkan bahwa, pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang atau pengguna barang.

Namun tidak semua objek pinjam pakai berasal dari barang milik negara/daerah, pada suatu daerah tertentu karena keterbatasan barang milik negara/daerah, pinjam pakai dilakukan antara pemerintah dengan masyarakat. Dalam mewujudkan pelayanan pemerintahan yang baik, tidak jarang

---

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 44.

<sup>15</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 120.

pemerintah daerah melakukan pinjam pakai tanah hak milik guna sarana pendidikan.

Beranjak dari uraian di atas, terdapat sebuah kasus yang berkaitan dengan perjanjian pinjam pakai tanah antara pemerintah daerah dengan pemegang tanah hak milik. Sekitar tahun 1991, dibuat perjanjian pinjam-pakai atas sebidang tanah seluas 1.500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi) yang dipergunakan sebagai sarana pendidikan berupa sekolah dasar negeri. Kemudian, atas kesepakatan para pihak, dibuat Surat Keterangan Hak Guna Pakai Tanah Darat pada tanggal 1 Pebruari tahun 1991.

Namun, pada tanggal 16 Oktober 2019, pemilik tanah yakni, H. Ma'mun dan anaknya Hj. Mamah mengajukan gugatan terhadap:

1. Kepala Sekolah Dasar Negeri Gorowong 04 Parungpanjang;
2. Kepala Koordinator Pengawas UPT Pendidikan Parungpanjang;
3. Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor;
4. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bogor;
5. Bupati Bogor;
6. Camat Kecamatan Parungpanjang;
7. Kepala Desa Gorowong; dan
8. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat Kecamatan Parungpanjang Kabupaten Bogor.

Adapun gugatan yang diajukan penggugat ialah:

1. Menyatakan objek sengketa adalah sah milik penggugat;

2. Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat atau dokumen-dokumen, serta semua perjanjian-perjanjian yang menunjuk objek sengketa, dan pengembalian semua objek sengketa kepada penggugat;
3. Menyatakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum para tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan tanah seluas 1500 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi) yang dipergunakan sebagai Sekolah Dasar Negeri Gorowong 04 Parungpanjang dalam keadaan kosong kepada para penggugat, bila perlu dengan alat-alat kekuasaan negara;
5. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada para tergugat, baik kerugian materil maupun immaterial-moral yang diperkirakan sebesar Rp. 3.333.000.000,- (tiga miliar tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah) secara tunai;
6. Menghukum para terggat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai memenuhi perintah tersebut;
7. Menghukum para tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Gugatan tersebut menghasilkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 303/Pdt.G/2019/PN Cbi, tertanggal 24 Februari 2020, yang menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian pinjam-pakai dan surat hak guna pakai atas sebidang tanah hak milik yang

selama ini dipergunakan untuk sarana pendidikan dan memutus objek sengketa untuk dikembalikan kepada penggugat (pemiliknya) dalam keadaan semula. Selain itu, hakim memutus tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta menghukum para tergugat untuk membayar uang sewa yang dituntut oleh penggugat.

Para tergugat kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 9 Maret tahun 2020. Para tergugat selaku pembeding dalam eksepsinya meguraikan gugatan penggugat kabur dan tidak jelas, gugatan tersebut mecampuradukan antara perbuatan melawan hukum atau pembatalan suatu perjanjian dan dokumen yang ditandatangani para pihak, yang jelas berbeda dasar hukumnya. Dalam pokok perkara, para pembeding memohon kepada majelis hakim tingkat banding untuk memasukkan uraian bagian eksepsi ke dalam pokok perkara dan menolak pertimbangan hukum yang diputuskan majelis hakim tingkat pertama.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 214/PDT/2020/PT BDG, tertanggal 13 Mei 2020, membatalkan dan menolak putusan pengadilan tingkat pertama pada nomor 3 dan 4. Adapun dalam pokok perkara nomor 3 yang dibatalkan dan ditolak oleh majelis hakim tingkat banding yakni, menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat atau dokumen-dokumen, serta semua perjanjian-perjanjian yang menunjuk objek sengketa. Sehingga, pada putusan tingkat banding ini surat-surat atau dokumen-dokumen, serta



perjanjian-perjanjian yang menyangkut objek yang disengketakan tersebut kembali berlaku.

Selanjutnya, pada tanggal 16 Juni 2020, para penggugat mengajukan permohonan kasasi, yang dalam pokok perkaranya kembali memohon mengabulkan gugatan penggugat. Selain itu, para pemohon kasasi meminta majelis hakim agar membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 214/PDT/2020/PT BDG dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 303/Pdt.G/2019/PN Cbi. Hingga keluarnya Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1378K/Pdt/2021, tertanggal 24 Juni 2021 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 214/PDT/2020/PT BDG.

Berkaitan dengan status perjanjian pinjam pakai dan surat hak guna pakai tanah antara masyarakat selaku pemegang tanah hak milik dan pemerintah daerah, dalam hal ini yakni, H. Ma'mun dan Hj. Mamah dengan Sekolah Dasar Negeri Gorowong 04 Parungpanjang, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1378K/Pdt/2021, diambil kesimpulan bahwa, majelis hakim membatalkan surat-surat atau dokumen-dokumen, serta perjanjian-perjanjian tersebut. Selain itu, juga diketahui bahwa perjanjian pinjam pakai dan surat hak guna pakai atas tanah hak milik tersebut tidak dibuat secara autentik, sehingga dianggap sebagai tulisan di bawah tangan. Kemudian, pada hakikatnya perjanjian pinjam-pakai memiliki karakteristik secara cuma-cuma, sedangkan putusan hakim mengabulkan gugatan ganti

rugi, sehingga pemerintah sebagai pihak yang menerima pinjam pakai atas tanah harus membayar ganti rugi kepada pemilik tanah.

Berangkat dari putusan hakim yang menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat atau dokumen-dokumen, serta semua perjanjian-perjanjian yang menunjuk objek sengketa antara pemegang tanah hak milik dan pemerintah daerah, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai persoalan tersebut dan menuangkannya dalam bentuk karya tulis yang berjudul **“PEMBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI DI BAWAH TANGAN TERKAIT HAK GUNA PAKAI ATAS TANAH MELALUI PUTUSAN HAKIM (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1378 K/Pdt/2021).”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum perjanjian pinjam pakai atas tanah dan pemberian hak guna pakai atas tanah?
2. Bagaimana ketentuan hukum pembatalan perjanjian di bawah tangan melalui putusan hakim?
3. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian pinjam pakai di bawah tangan terkait hak guna pakai atas tanah dalam Putusan

Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2021 dan bagaimana analisisnya berdasarkan teori perlindungan hukum?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka ditetapkan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum perjanjian pinjam pakai atas tanah dan pemberian hak guna pakai atas tanah?
2. Untuk mengetahui ketentuan hukum pembatalan perjanjian di bawah tangan melalui putusan hakim.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian pinjam pakai di bawah tangan terkait hak guna pakai atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2021 dan menganalisisnya berdasarkan teori perlindungan hukum.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis
  - a. Melatih pola pikir penulis dan menerapkan beragam kajian ilmu teoritis yang didapatkan selama perkuliahan, serta melakukan penelitian dan menuangkan dalam bentuk karya ilmiah.
  - b. Sebagai sumbangan bagi ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata dan hukum agraria, khususnya berkaitan dengan pembatalan

perjanjian pinjam pakai di bawah tangan terkait hak guna pakai atas tanah melalui putusan hakim.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi semua kalangan, baik akademisi maupun masyarakat secara umum.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah berkaitan dengan pengaturan pembatalan perjanjian di bawah tangan melalui putusan hakim.

## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis mengenai keaslian penelitian yang dilakukan, sepanjang ini belum ditemukan karya ilmiah yang judulnya sama dengan judul yang diangkat oleh peneliti. Namun, terdapat kesamaan terkait penelitian ini dengan penelitian sebelumnya antara lain sebagai berikut:

1. Tesis Lili Febryanti, 2018, *Pembatalan Perjanjian Kerjasama di Bawah Tangan yang Dilegalisasi Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 455K/Pdt/2013)*, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. Fokus Tesis ini adalah:
  - a. Bagaimana pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 455K/Pdt/2013 dalam memutus pembatalan perjanjian kerjasama di bawah tangan yang dilegalisasi notaris?

- b. Bagaimana akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 455K/Pdt/2013 dalam pembatalan perjanjian kerjasama di bawah tangan yang dilegalisasi notaris?
  - c. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kerjasama di bawah tangan yang dilegalisasi notaris dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 455K/Pdt/2013?
2. Tesis Deliani Permata Sari, 2021, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat)*, Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang. Fokus Tesis ini adalah:
- a. Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah di bawah tangan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
  - b. Bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar?
  - c. Apakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan?

## **F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori adalah hal-hal yang dapat memperbaiki taraf hidup dan pergaulan hidup manusia. Suatu teori dalam ilmu-ilmu sosial bertujuan untuk menyajikan pola-pola yang terjadi dalam kehidupan sosial

manusia.<sup>16</sup> Kelly merumuskan teori sebagai suatu cara untuk mengklasifikasikan data, sehingga semua fakta tersebut dapat dipahami sekaligus.<sup>17</sup>

Menurut Pred N. Kerlinger dalam bukunya yang berjudul *Asas-asas Penelitian Behavioral*, teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan. Hal tersebut dapat dimaklumi, karena batasan dan sifat hakikat suatu teori adalah:

“...seperangkat konstruk (konsep), batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antarvariabel, dengan tujuan menjelaskan dan memprediksikan gejala itu.”<sup>18</sup>

Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendeskripsikan kerangka referensi/teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kesepakatan, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

a. Teori Kesepakatan

Sepakat adalah unsur atau ciri pertama dari suatu perjanjian. Kata sepakat, yaitu pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*).<sup>19</sup> Kata sepakat tercapai jika pihak

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta, hlm. 122.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 125.

<sup>18</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 42.

<sup>19</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 5.

yang satu menyetujui apa yang ditawarkan oleh pihak yang lainnya, dalam artian para pihak saling menyetujui.<sup>20</sup>

Kesepakatan termasuk salah satu syarat dari sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat kesepakatan kehendak ialah tercapainya kata sepakat diantara para pihak, syarat ini termasuk ke dalam syarat subjektif terhadap sahnya suatu perjanjian. Konsekuensi hukum jika tidak tercapainya syarat ini, maka perjanjiannya tidak sendirinya batal atau tidak batal demi hukum, melainkan perjanjian tersebut baru batal jika dibatalkan oleh salah satu ataupun kedua belah pihak.<sup>21</sup>

Kesepakatan kehendak dalam suatu perjanjian biasanya dimulai dengan penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, kemudian diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain, sehingga akhirnya perjanjian tersebut serupa dengan istilah “ijab”, dan penerimaan tawaran serupa dengan istilah “kabal” dalam hukum perjanjian Islam.<sup>22</sup> Tentang kapan tercapainya kata sepakat dalam suatu perjanjian, sehingga sejak saat itu dianggap berlakunya perjanjian, Munir Fuady dalam bukunya mengungkapkan beberapa teori sebagai berikut:

- 1) Teori penawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*, ijab kabul) Kata sepakat atau kesepakatan kehendak baru terjadi setelah adanya penawaran (*offer*, ijab) dari satu pihak dan diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*, kabul) dari pihak yang lainnya.
- 2) Teori kehendak (*wilstheorie*)

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

<sup>21</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 188.

<sup>22</sup> *Ibid.*

Teori ini merupakan teori yang tertua dan bersifat subjektif, dimana kata sepakat sudah terjadi pada saat para pihak dalam hatinya sudah bermaksud untuk menyetujui perjanjian tersebut.

- 3) Teori pernyataan (*verklarings theorie*)  
Teori ini bersifat objektif, dimana yang terpenting bukan apa yang ada di dalam hati para pihak, melainkan apa yang diucapkan atau apa yang ditulis dalam perjanjian tersebut.
- 4) Teori pengiriman (*verzendings theorie*)  
Suatu perjanjian telah terjadi kata sepakat pada saat dikirimnya jawaban atas oleh pihak yang menyetujui tawaran tersebut.
- 5) Teori kotak pos (*mailbox theorie*)  
Persetujuan atau penerimaan tawaran telah terjadi sejak saat dimasukkannya jawaban ke dalam kotak pos, maka sejak jawaban tersebut pihak pengirim jawaban sudah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimnya itu.
- 6) Teori pengetahuan (*vernemings theorie*)  
Kata sepakat dalam suatu perjanjian dianggap mulai terjadi pada saat pihak yang mengirimkan tawaran mengetahui bahwa pihak yang lainnya dalam perjanjian akan menerima penawaran tersebut.
- 7) Teori penerimaan (*ontvangs theorie*)  
Suatu perjanjian dianggap sudah terjadi sejak pihak yang mengajukan tawaran menerima di tangannya balasan dari tawaran tersebut.
- 8) Teori kepercayaan (*vetrouwens theorie*)  
Kata sepakat dianggap terjadi apabila terdapat pernyataan dari penerima tawaran yang secara objektif di dengar dan dapat di percaya oleh pihak yang memberikan tawaran tersebut.
- 9) Teori ucapan (*uitings theorie*)  
Kata sepakat dianggap sudah terjadi apabila pihak penerima tawaran telah menyiapkan jawaban bahwa ia menyetujui tawaran tersebut.
- 10) Teori dugaan  
Teori ini bersifat subjektif, kata sepakat dianggap terjadi pada saat pihak penerima tawaran telah mengirim jawabannya, dan pihak penerima tawaran “patut menduga” bahwa pihak pemberi tawaran sudah mengetahui isi surat balasan yang dikirim oleh penerima tawaran.<sup>23</sup>

Teori kesepakatan digunakan untuk untuk membahas rumusan masalah pertama, yakni ketentuan perjanjian pinjam pakai atas tanah dan pemberian hak guna pakai atas tanah. Teori ini digunakan untuk

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 188-190.



menelaah ketentuan hukum dan menguraikan kapan terjadinya atau tercapainya suatu kesepakatan dalam perjanjian pinjam pakai atas tanah dan pemberian hak guna pakai atas tanah.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pernyataan yang hanya dapat dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara pasti dan logis.<sup>24</sup> Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian merupakan salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.<sup>25</sup>

Menurut pendapat Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian. Pengertian yang pertama adalah mengenai adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan pengertian yang kedua adalah berupa keamanan hukum bagi individu untuk dapat mengetahui

---

<sup>24</sup> C.S.T. Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 285.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 270.

apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan negara terhadap individu.<sup>26</sup>

Sedangkan, menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh, ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu, antara lain:

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi penguasa (pemerintahan) menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>27</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjadi adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

<sup>27</sup> Jan Michiel Otto dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, PT Revika Aditama, Bandung, hlm. 85.

<sup>28</sup> Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 30.

Teori kepastian hukum ini digunakan untuk membahas rumusan masalah pertama yakni, mengenai ketentuan hukum pembatalan perjanjian di bawah tangan melalui putusan hakim. Teori ini digunakan untuk menelaah aturan-aturan hukum dan mencari jawaban pasti secara hukum terkait ketentuan hukum pembatalan perjanjian di bawah tangan dan kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan di muka pengadilan.

### c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo dalam bukunya, awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno.<sup>29</sup> Aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>30</sup>

Terkait pengertian perlindungan hukum, beberapa ahli memberikan pengertian sebagai berikut:

#### 1) Satjipto Rahardjo

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan

---

<sup>29</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

<sup>30</sup> *Ibid.*

itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>31</sup>

2) Sunaryati Hartono

Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>32</sup>

3) Van Dijk dalam Peter Mahmud Marzuki

Hukum harus berfungsi dalam mencapai tujuan damai sejahtera, tujuan untuk mencapai damai sejahtera itu dapat terwujud apabila hukum sebanyak mungkin memberikan pengaturan yang adil.<sup>33</sup>

4) Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra

Hukum dapat difungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang tidak hanya adaptif dan fleksibel, tapi juga predektif dan antipatif.<sup>34</sup>

Selanjutnya, menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah terbagi atas 2 macam, diantaranya:

- 1) Perlindungan hukum yang bersifat preventif, bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi.
- 2) Perlindungan hukum yang bersifat represif, bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>35</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 69.

<sup>32</sup> Sunaryati Hartono, 1991, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 55.

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 189.

<sup>34</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, hlm. 118.

<sup>35</sup> Philipus M. Hadjon, 1994, *Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 2.

Ditinjau dari sumbernya, Moch Isnaeni membedakan perlindungan hukum menjadi dua (2) macam, yakni sebagai berikut:

1) Perlindungan hukum eksternal

Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.”<sup>36</sup>

2) Perlindungan hukum internal

Perlindungan hukum internal pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, dimana pada waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat.<sup>37</sup>

Teori perlindungan hukum ini digunakan untuk membahas rumusan masalah kedua yakni, pertimbangan hakim terhadap pembatalan perjanjian pinjam pakai di bawah tangan terkait hak guna pakai atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2021. Teori ini digunakan untuk menganalisa putusan hakim mengenai pembatalan perjanjian di bawah tangan. Menganalisa putusan ini dalam hal perlindungan hukum antara hak pemberi pinjam pakai tanah dengan hak penerima pinjam pakai tanah. Dimana pemberi pinjam pakai tanah ialah masyarakat yang mempunyai tanah hak milik sedangkan, penerima pinjam pakai tanah ialah pemerintah guna sekolah dasar negeri sebagai sarana pendidikan.

## 2. Kerangka Konseptual

---

<sup>36</sup> Moch Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, PT. Revka Petra Media, Surabaya, hlm. 163.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 160.

Kerangka yang menggambarkan konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti.<sup>38</sup> Konsep-konsep dalam penelitian ini yaitu, perjanjian secara umum, perjanjian pinjam pakai, akta di bawah tangan, dan hak pakai atas tanah.

a. Perjanjian Secara Umum

Pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara Indonesia, “perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Syarat umum terhadap sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

- 1) Adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian.
- 2) Adanya kecakapan berbuat dari para pihak.
- 3) Adanya prihal tertentu.
- 4) Adanya kausa yang diperbolehkan.

Syarat tambahan sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) dan 1339 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik.
- 2) Perjanjian mengikat sesuai dengan kepatutan.
- 3) Perjanjian mengikat sesuai dengan kebiasaan.
- 4) Perjanjian harus sesuai dengan undang-undang (hanya terhadap yang bersifat hukum memaksa).
- 5) Perjanjian harus sesuai ketertiban umum.

b. Perjanjian Pinjam-Pakai

Pengertian pinjam-pakai berdasarkan Pasal 1740 KUHPerdara, sebagai berikut:

“Pinjam-pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai

---

<sup>38</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hlm. 132.

secara cuma-cuma, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang mengembalikannya setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu.”

Istilah ‘pinjam-pakai’ dalam bahasa Belanda disebut *bruikleen*, dalam *Civil Code of Philippines* disebut *commodantum*. Terdapat perbedaan mendasar antara pinjam-pakai dan pinjam-meminjam. Pinjam-pakai barang yang dipinjam tidak habis dan tidak musnah karena pemakaian, sedangkan pinjam-meminjam barang itu habis atau musnah karena pemakaian.<sup>39</sup>

Berdasarkan Pasal 1741 KUHPerdara dijelaskan bahwa, dalam pinjam-pakai, pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan. Selanjutnya, dalam Pasal 1742 KUHPerdara disebutkan bahwa, segala apa yang dapat dipakai orang dan tidak musnah karena pemakaian, dapat menjadi bahan perjanjian pinjam-pakai.

c. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>40</sup> Akta di

---

<sup>39</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 119.

<sup>40</sup> Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 125.

bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata, ialah:

“yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.”

Akta di bawah tangan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1874 KUHPerdata, dapat dikategorikan sebagai berikut:

- 1) Tulisan atau akta yang ditandatangani di bawah tangan;
- 2) Tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh para pihak;
- 3) Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan, yang tidak dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum, antara lain surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, lain-lain tulisan yang dibuat tanpa melibatkan pejabat umum;
- 4) Secara khusus ada akta di bawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.<sup>41</sup>

d. Hak Pakai Atas Tanah

Hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA berbunyi:

“hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.”

Adapun ciri-ciri hak pakai ialah sebagai berikut:

- 1) Penggunaan tanah bersifat sementara;
- 2) Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris;
- 3) Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dan dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik;
- 4) Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Saharon Eunice, 2019, “Kedudukan Akta di Bawah Tangan Tangan yang Membatalkan Akta Notariil”, Jurnal Sapientia et Virtus, Volume 4 Nomor 1, hlm. 70.



## G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpikir dengan baik-baik untuk mencapai suatu tujuan tertentu.<sup>43</sup> Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan, terarah dan berkonteks, yang patut serta relevan dengan maksud dan tujuan.<sup>44</sup> Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni.<sup>45</sup>

Pada dasarnya penelitian adalah upaya untuk mengembangkan pengetahuan dan teknologi, serta mengungkapkan kebenaran. Ilmu pengetahuan dan teknologi itu harus dikaji dan dianalisis secara mendalam.<sup>46</sup> Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>47</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah yuridis normatif atau penelitian hukum normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan tertulis dan bahan-bahan hukum yang mana bersifat data sekunder yang ada di

---

<sup>42</sup> H.M. Arba, *Op.Cit.*, hlm. 117.

<sup>43</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

<sup>44</sup> Komarudin, 1974, *Metode Tulisan Skripsi dan Tesis*, Citra Grafika, Bandung, hlm. 27.

<sup>45</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 17.

<sup>46</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Loc. Cit.*

<sup>47</sup> Zainuddin Ali, *Loc. Cit.*

perpustakaan maupun jurnal hukum lainnya.<sup>48</sup> Penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

### 1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat eksplanatoris (*explanatory research*), merupakan suatu penelitian untuk menerangkan, memperkuat atau menguji dan bahkan menolak suatu teori atau hipotesis, serta terhadap hasil-hasil penelitian yang ada.<sup>49</sup> Dalam penelitian ini akan membahas bagaimana pengaturan pembatalan perjanjian pinjam-pakai di bawah tangan terkait hak guna pakai atas tanah melalui putusan hakim (analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378K/Pdt/2021).

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktifitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.<sup>50</sup> Pendekatan dalam penelitian normative (*normative legal research*), yaitu penelitian yang bertujuan untuk meneliti asas-asas hukum, sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum.<sup>51</sup>

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*),

---

<sup>48</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13.

<sup>49</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm. 9.

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

<sup>51</sup> Soerjono Soekanto, 2007. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 50.

yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang, dan peraturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>52</sup> Penelitian ini merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian secara umum, perjanjian pinjam pakai, akta di bawah tangan, dan hak pakai atas tanah.

Sedangkan, pendekatan kasus (*case approach*) merupakan kajian terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>53</sup> Kasusnya dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia, maupun di negara lain. Objek kajian pokok yang terdapat di dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.<sup>54</sup>

Pendekatan kasus tidak dapat disamakan dengan studi kasus (*case study*) karena, di dalam pendekatan kasus, beberapa kasus dikaji untuk referensi bagi suatu isu hukum, sedangkan studi kasus merupakan suatu studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum.<sup>55</sup> Dalam penelitian ini pendekatan kasusnya ialah terhadap suatu putusan pengadilan, dengan menganalisa ketentuan hukum pembatalan perjanjian di bawah tangan melalui putusan pengadilan.

### 3. Sumber Data dan Bahan Hukum

---

<sup>52</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm. 17-18.

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> *Ibid.*

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka sumber data yang utama berasal dari data kepustakaan yang bersumber pada data sekunder. Data Sekunder merupakan data yang didapat melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan.<sup>56</sup> Data tersebut dapat dibagi menjadi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat.<sup>57</sup> Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan dan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Bahan hukum primer terdiri atas:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

---

<sup>56</sup> Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, CV Alfabeta, Bandung, hlm. 115.

<sup>57</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm. 16.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan
- 10) Yurisprudensi MA RI Nomor 167K/SIP/1959.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Misalnya naskah akademik, rancangan undang-undang, hasil penelitian ahli hukum, dan lain-lain.<sup>58</sup>

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder. Misalnya, kamus, ensikloperdia, dan lain-lain.<sup>59</sup>

#### 4. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi dokumen, yaitu studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.<sup>60</sup>

#### 5. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini, digunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

<sup>61</sup> Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 106-107.