

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum yang memandang konstitusi sebagai norma hukum tertinggi dalam menyelenggarakan sistem pemerintahan untuk mencapai tujuan nasional dari bangsa Indonesia. Berdasarkan alinea ke empat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Indonesia memiliki cita-cita untuk mewujudkan tujuan nasional, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Dalam rangka menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹ Untuk itu Pemerintah kemudian membentuk Profesi Hukum Notaris/PPAT yang dapat membantu masyarakat alat bukti tertulis yang bersifat otentik agar bisa menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat itu sendiri.

Keberadaan Notaris dilandasi oleh kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta otentik sebagai alat bukti yang mengikat. Peran Notaris sebagai pejabat umum adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang memerlukan jasa notaris. Kedudukan

¹ M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Pers, Yogyakarta, hlm.1.

Notaris sebagai pejabat umum di tengah-tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian dari akta otentik yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan.²

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.³ Berdasarkan Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain. Sehingga dapat dipahami bahwa notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti otentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna).⁴

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵ PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Kewenangan tersebut meliputi pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik, pembebanan hak tanggungan, pemasukan tanah ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, serta pembagian hak pakai atas tanah hak milik.

² Edwar, Edwar, Faisal A. Rani, and Dahlan Ali. 2019 "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum ditinjau dari Konsep Equality before the Law." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49.1: 180-20

³ J. C. S. Simorangkir, 2013, *Kamus Hukum*, Aksara, Jakarta, hlm. 53.

⁴ M Luthfan Hadi Darus, *Op Cit*, hlm. 22.

⁵ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.61

Menurut A. Pitlo, akta dapat dipahami sebagai dokumen tertulis yang ditandatangani, disusun untuk dijadikan sebagai alat bukti, dan dipergunakan oleh pihak yang berkepentingan atas isi dokumen tersebut. Di sisi lain, Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa akta merupakan surat yang memuat suatu peristiwa atau kejadian penting, diberi tanda tangan, dan sejak awal dibuat secara sengaja sebagai alat bukti atas suatu hak atau perikatan hukum tertentu (Daeng Naja, 2012:1).⁶

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Menurut R. Soegondo, “akta otentik adalah akta yang dibuat dan di resmikan dalam bentuk hukum, oleh maupun atau dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk berbuat sedemikian dimana akata tesebut di buat”.⁷

Istilah akta otentik disebutkan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan unsur yang dimaksud dengan akata otentik, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.

⁶ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

⁷ Leny Kurniawati, 2018, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2 No.1 , hlm. 9.

- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh/atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.⁸

Beberapa fungsi Akta Otentik yang diterapkan kepada para pihak yang membuatnya adalah sebagai berikut:

- a. Berperan sebagai alat bukti yang membuktikan bahwa para pihak telah melakukan perjanjian tersebut;
- b. Berperan sebagai bukti yang membuktikan bahwa apa yang tertulis dalam akta tersebut telah sesuai dengan keinginan para pihak.⁹

Otentik atau *Authetik* bisa diartikan; bersifat umum, bersifat jabatan, memberikann pembuktian yang sempurna (dari surat-surat), khususnya dalam kata "*Authetik Akte*". Para notaris khusus akan ditunjuk oleh atas permintaan atau atas perintah orang yang membutuhkannya untuk membuat akta otentik, akan tetapi juga ada beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaan.

Notaris/PPAT mempunyai kedudukan dan peran yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *Authority* yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan (PPAT diatur dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang**

⁸ Habib Adjie, 2015, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan ke III, PT Refika Aditama, Bandung, hlm.5-6.

⁹ Tresta Viana Dhiya Ulhaq Taofik dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2023, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Atas Permintaan Para Pihak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Journal Syntax Idea*, Vol. 5, No. 9, hlm.1195

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).¹⁰ Setiap kewenangan yang melekat pada suatu jabatan harus memiliki dasar hukum yang jelas sebagai batasan, sehingga pelaksanaan tugas jabatan tersebut dapat berjalan secara tertib dan tidak menimbulkan konflik dengan kewenangan jabatan lain. Sehingga apabila Notaris/PPAT melakukan suatu tindakan diluar kewenangan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tersebut, maka perbuatannya dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.¹¹

PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sekarang PP No. 24 tahun 2016) adalah pejabat umum yang memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, yaitu untuk membuat alat bukti mengenai telah melakukannya perbuatan hukum tertentu pada suatu bidang tanah di negara Republik Indonesia.¹²

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai sumber data yang berguna sebagai dasar dalam pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Contoh akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Jual Beli Tanah.

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.¹³ Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akta jual beli merupakan bukti sah (selain

¹⁰ Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm.26

¹¹ Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ketiga, PT Refika Aditama, Bandung, hlm.33.

¹² H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 85.

¹³ Handoko Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*, Law Development & Justice Review, Vol. 3, No. 2, hlm. 191.

risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.

Proses jual beli dan pembuatan Akta Jual Beli harus dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) demi memberikan kepastian hukum terhadap pembeli yang akan diberikan Hak Atas Tanah dari penjual. Setelah hak atas tanah diterbitkan oleh PPAT, akta jual beli yang sudah dibuat akan diserahkan kepada Kantor Badan Nasional (BPN) untuk meminta persetujuan yang diperlukan, salah satunya pergantian nama sertifikat pemilik tanah kepada pemilik yang baru. Sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat, dan hakim wajib menerimanya sebagai sumber informasi yang sah.¹⁴

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Akta jual beli berisikan kesepakatan dan perjanjian diantara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya. Pembuatan akta jual beli wajib mengikuti prosedur hukum yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, penjual dan pembeli juga harus memenuhi sejumlah persyaratan tertentu sebelum transaksi jual beli dapat dilaksanakan.

Pembuatan AJB tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga beresiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Akta PPAT yang tidak memenuhi syarat sesuai ketentuan yang berlaku maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan dan dapat pula dinyatakan batal demi hukum.¹⁵

¹⁴ Lalu Burhani, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah"

¹⁵ Junaedi Gunawan Djajaputra, 2022, *Tanggung Jawab PPAT Sementara dan Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan*, *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 4 No. 3

Peraturan prundang-undangan memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menetapkan sendiri syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Meskipun para pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian jual beli, kebebasan tersebut tidak dapat digunakan untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban umum atau melanggar ketentuan hukum. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat tetap harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian secara umum, khususnya syarat-syarat yang berlaku dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam perundang-undangan. Dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang berisi “suatu persetujuan dengan suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebebasan, san pihak lain untuk melunasi harga yang dijanjikan”.¹⁶

Wanprestasi atau ingkar janji adalah suatu kondisi dimana Debitur tidak melaksanakan kewajiban pelaksanaannya atau tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.¹⁷ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi dapat terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak taat atau tidak mampu memenuhi kewajiban atau telah melakukan tindakan ingkar janji dari klausul-klausul yang telah disepakati dalam perjanjian dan mengakibatkan kerugian pada pihak lain. Akibat kerugian tersebut, maka pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat tuntutan pihak

¹⁶ Muhammad Idham Kholid, 2024, *Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Satu Pihak Melakukan Wanprestasi*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agugn, Semarang, hlm. 6.

¹⁷ *Ibid*

lawan, yang berupa pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.¹⁸

Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum pembuat akta otentik seringkali ditempatkan sebagai tergugat atau turut tergugat atau juga ditempatkan sebagai saksi atau bahkan tersangka atau terdakwa terhadap akta yang dibuatnya.¹⁹ Keterlibatan seorang Notaris/PPAT dalam perkara hukum dapat disebabkan adanya kesalahan dari notaris/PPAT itu sendiri maupun kesalahan dari para pihak atau kesalahan dari satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya (tidak adanya itikad baik dari para pihak atau salah satu pihak) atau telah ada kesepakatan antara notaris dengan salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.²⁰

Jika ada akta Notaris/PPAT yang bersangkutan dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkannya atau bersengketa, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya ke pengadilan umum untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan agar tidak mengikat lagi. Bahwa yang dibatalkan oleh para pihak, baik karena sepakat atau melalui putusan pengadilan adalah isi akta, karena isi akta merupakan kehendak para pihak.²¹

Apabila akta Notaris/PPAT dimintakan pembatalan di pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari segi lahiriah, materil maupun formil. Pada prinsipnya, suatu akta tetap dianggap sah dan mengikat bagi para pihak, kecuali jika terdapat bukti dari pihak

¹⁸ Najma Syamila, Michellena, Salsabila Ayu Puspita, 2024, *Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/PDT.G/2018/PN.TJK)*, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8, No. 1, Hlm. 1015

¹⁹ Habib Ajie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, *Op Cit.* hlm.2

²⁰ *Ibid.* hlm.24

²¹ *Ibid.* hlm.84

lawan yang mampu menunjukkan bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum sehingga tidak memenuhi syarat keabsahan.²²

Putusan pengadilan merupakan suatu produk hukum yang dikeluarkan oleh hakim dan merupakan pernyataan sebagai pejabat negara yang berwenang, diucapkan dimuka sidang yang hasil akhirnya adalah untuk mengakhiri sengketa perkara antara pihak yang bersengketa. Putusan juga merupakan suatu pernyataan yang memiliki kekuatan hukum mengikat yang diatur dalam Undang-Undang untuk dipatuhi dan dijalani.

Salah satu contoh perkara No :269/Pdt.G/2023/PN Padang yang telah diputus pada tahun 2024 di Pengadilan Negeri Kelas I A Padang antara Masril Djamir sebagai penggugat berlawanan dengan Rasyidah (Pr), Dkk sebagai tergugat mengenai gugatan pembatalan akta jual beli tanah.

Bapak Masril Djamir mempunyai tanah hak milik yang terdaftar dengan SHM No. 4700/Kel Balai Gadang SU tanggal 13 Desember 2013 Nomor: 00218/2013 luas 365 m² a.n Masril Djamir (penggugat). Yang terletak di jalan Kabun Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Kota Padang. Pada tanggal 29 Januari 2016, tanah milik Penggugat tersebut telah dijual kepada Rasyidah (Tergugat 1) dan AL Furqon (Tergugat 2) dengan harga Rp. 150.000/meter. Maka nilai jual tanah objek perkara adalah Rp. 150.000 x 365m² = Rp. 54.750.000,- (lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Pada saat Akta Jual Beli No. 50/2016 dibuat, telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bahwa dalam akta tersebut harga jual beli di cantumkan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan bukan Rp. 54.750.000 (lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

²² Tresta Viana Dhiya Ulhaq Taofik dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2023, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Atas Permintaan Para Pihak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Journal Syntax Idea*, Vol. 5, No. 9, hlm. 1196.

Pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 50/2016 tanggal 29 Januari 2016 di Notaris/PPAT Hj. Eli Satria, SH., Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan panjar jual beli sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga sisa harga jual beli adalah sebesar Rp. 24.750.000 (dua puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Sisa pembayaran akan dibayarkan atau dilunasi oleh Tergugat I dan Tergugat II pada saat sertifikat hak milik atas nama Penggugat dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I. Atas itikad baik, Penggugat lalu mengurus balik nama sertifikat dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat I, dengan harapan setelah sertifikat dibaliknamakan ke atas nama Tergugat I maka sisa jual beli tanah akan segera dilunasi oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Setelah sertifikat selesai diurus baliknamakan ke atas nama Tergugat I pada tanggal 12 Maret 2016, kemudian Penggugat menagih pelunasan harga jual beli tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi ketika itu Tergugat I dan Tergugat II meminta waktu selama 2 (dua) minggu akan menyerahkann uang pelunasan jual beli tanah tersebut, namun sampai saat dijanjikan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan pembayaran sebagaimana disepakati.

Pada bulan Agustus 2023 Tergugat I dan Tergugat II datang hendak melakukan pelunasan atas jual beli tanah, namun Penggugat menyatakan keberatan atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang baru mau melunasi pembayaran jual beli setelah 8 tahun berlalu sejak didakannya perjanjian jual beli pada tahun 2016 sesuai Akta Jual Beli No. 50/2016.tersebut. Adapun alasan Penggugat menyatakan keberatan atas tindakan pelunasan yang baru akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah 8 tahun sejak perjanjian disepakati adalah karena saat sekarang telah terjadi perubahan nilai harga jual

tanah di lokasi tanah objek perkara tersebut, sehingga tidak relevan lagi harga yang dahulu dengan harga tanah sekarang. Selain dari pada itu Penggugat menilai bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik, karena tidak memenuhi/mematuhi perjanjian yang dibuat tahun 2016 tersebut. Dimana seharusnya Tergugat I dan Tergugat II telah melunasi harga jual beli tanah tersebut pada bulan Maret 2016, bukannya sekarang ditahun 2023 ini. Sehingga Tergugat I telah melakukan Wanprestasi atas Akta Jual Beli No. 50/2016 yang sangat merugikan bagi Penggugat.

Dalam putusan ini hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dimana salah satunya adalah menyatakan batal terhadap Akta Jual Beli Nomor 50/2016, menyatakan Tergugat dkk melakukan perbuatan wanprestasi. Akibat dari dibatalkannya akta jual beli tanah tersebut, tentunya menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap akibat hukum pembatalan akta tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam suatu penelitian dalam bentuk Skripsi dengan judul **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT DI PENGADILAN KELAS 1 A PADANG (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg)”**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah adalah formulasi dari suatu masalah. Perumusan masalah harus sesuai dan sinkron dengan pembatasan masalah dan disajikan dalam bentuk pertanyaan.²³ Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

²³ Widodo, 2017, *Metode Penelitian Populer dan Praktis*, Jakarta, Raja Grafindo, 2017 hlm.

1. Bagaimana proses pembatalan akta jual beli tanah yang di buat oleh Notaris/PPAT di pengadilan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg dalam membatalkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari putusan pengadilan negeri kelas 1 A Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg terhadap Akta Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi secara spesifik permasalahan yang telah diuraikan dalam perumusan masalah sebelumnya, serta untuk melakukan analisis mendalam terhadap aspek-aspek yang terkait dengan permasalahan tersebut.

1. Untuk mengetahui proses pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT di pengadilan
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam membatalkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT
3. Untuk mengetahui akibat hukum putusan pengadilan negeri kelas 1 A Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg terhadap Akta Jual Beli

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi penulis maupun pihak-pihak terkait, adapun manfaat penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan hukum perdata perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan juga bermanfaat bagi penulis guna menambah pengetahuan serta wawasan mengenai pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT di pengadilan negeri.
- b. Menjadi bentuk sumbangan pemikiran yang memberikan manfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata baik secara umum, maupun secara khusus pada bidang hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

- a. Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi panduan dan masukan serta sumbangan pemikiran yang berguna bagi para pihak yang dalam praktiknya mengalami permasalahan mengenai pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT di Pengadilan negeri.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai sarana penyedia informasi bagi penelitian yang akan datang terutama dalam kaitannya dengan pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT di pengadilan negeri.

E. Metode Penelitian Hukum

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum adalah upaya ilmiah yang didasarkan pada Teknik metodis dan gagasan spesifik dengan tujuan menyelidiki dan mengevaluasi masalah hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁴ Pada

²⁴ Zaenudin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 18,.

penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian yang nantinya akan menjadi pedoman dalam pelaksanaan penelitian, sehingga hasil penelitian ini nantinya akan menjadi pedoman dalam pelaksanaan penelitian, sehingga hasil penelitian ini nantinya akan menjadi valid, ilmiah sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam pelaksanaan penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yang berpusat pada prinsip-prinsip karena hukum dipahami sebagai norma-norma yang berasal dari undang-undang dan peraturan, putusan pengadilan, dan doktrin dari para ahli hukum terkemuka, dikenal sebagai penelitian yuridis normatif.²⁵

Dalam hal ini yang penelitian dilakukan dengan cara meneliti suatu putusan pengadilan mengenai pembatalan akta jual beli tanah yang tertuang dala putusan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg, kemudian data yang didapatkan dari penelitian tersebut dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai objek pembahasan penelitian.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka hasil penelitian yang didapat bersifat deskriptif analisis yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.

3. Sumber dan Jenis Data

a) Sumber Data

²⁵ Bachtiar, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hlm. 59.

Penelitian kepustakaan berfungsi sebagai sumber data yang digunakan dalam hal ini. Penelitian kepustakaan yakni penelitian tentang literatur atau sumber data terkait literatur termasuk buku, jurnal, dan bahan bacaan lainnya yang digunakan peneliti dalam penelitian. Adapun data yang diperoleh dapat melalui:

- a. Perpustakaan Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c. Literature buku dan bahan kuliah yang dimiliki penulis
- d. Jurnal-jurnal Hukum yang penulis dapatkan melalui internet.

b) Jenis Data

Data penelitian hukum ini sumber data yang akan digunakan dalam penelitian yaitu:

a. Data Sekunder

Data sekunder adalah sekumpulan informasi yang telah ada sebelumnya dan digunakan sebagai pelengkap kebutuhan data penelitian. Data ini diperoleh dengan melakukan studi pustaka dan dokumen-dokumen pendukung penting lainnya, yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Pokok Agraria

2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan -bahan yang erat

kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu proses penelitian. Bahan hukum ini terdiri dari penjelasan atau keterangan mengenai peraturan perundang-undangan, berbentuk buku yang ditulis oleh sarjana hukum, literatur hasil penelitian yang dipublikasikan, makalah, jurnal hukum dan data-data lain.²⁶ pendapat hukum yang diperoleh dari;

- a) Buku
- b) Jurnal
- c) Internet

3. Bahan Hukum Tersier, yaitu sumber bahan hukum seperti

Kamus Besar Bahasa Indonesia yang menawarkan panduan dan penjelasan untuk teks hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

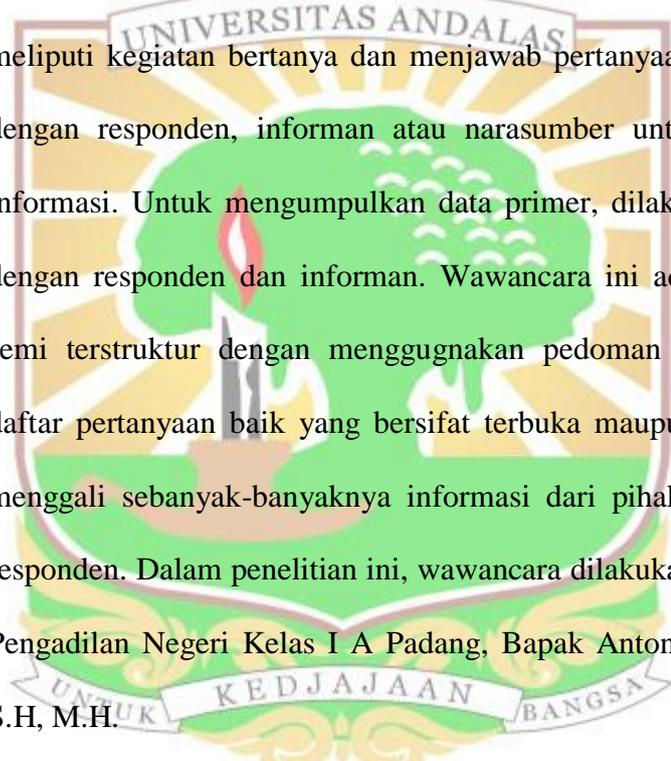
Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan pengumpulan data secara studi dokumen. Studi

²⁶ Mukti Fajar ND dan Yulianto, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 318.

dokumen yaitu pengumpulan data yang melibatkan pemeriksaan bahan hukum primer dan sekunder. Membaca, menyelidiki, dan memahami buku, pendapat hukum, dan referensi lain yang berkaitan dengan masalah penukisan baik online maupun offline dilakukan dalam rangka mendukung penulisan hukum peneliti.

b. Wawancara

Wawancara (*Interview*) adalah suatu proses komunikasi dengan tujuan yang serius dan telah ditentukan sebelumnya dan biasanya meliputi kegiatan bertanya dan menjawab pertanyaan antara peneliti dengan responden, informan atau narasumber untuk mendapatkan informasi. Untuk mengumpulkan data primer, dilakukan wawancara dengan responden dan informan. Wawancara ini adalah wawancara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak-banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Padang, Bapak Anton Rizal Setiawan, S.H, M.H.



5. Pengolahan dan Analisa Data

Teknik pengolahan dan analisa data dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

a. Pengolahan Data

Pengolahan Data merupakan kegiatan merapikan hasil pengumpulan data sehingga siap dianalisis. Data yang diperoleh dan dikumpulkan akan dilakukan pengolahan secara *editing*. Proses

editing yaitu proses penelitian kembali terhadap literatur bacaan, dokumen-dokumen pendukung, dan informasi yang dikumpulkan sehingga guna mengetahui apakah data yang diperoleh tersebut telah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.

b. Analisa Data

Analisis data adalah penelitian terhadap suatu data yang telah disajikan untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Dengan mengevaluasi dan menganalisis hukum positif, analisis yuridis kualitatif yang tidak berbentuk data numerik dilakukan pada sumber-sumber hukum dasar, seperti peraturan perundang-undangan. Sudut pandang hukum yang dikumpulkan dari buku, jurnal, surat kabar, internet, dan wawancara peneliti berfungsi sebagai bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dan sekunder diperbandingkan untuk mencari ada tidaknya kesenjangan antara bahan hukum primer dan data sekunder.

