

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Dalam kehidupan masyarakat yang berkembang memerlukan kepastian hukum dalam sektor pelayanan jasa publik salah satu pekerjaan yang menawarkan pelayanan jasa dalam bidang hukum khususnya hukum perdata adalah Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat.

Notariat seperti yang dikenal di Zaman Republik Der Verenigde Naderlanden, mulai masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya Oost Indische Compagnie di Indonesia. Pada tanggal 27 Agustus 1620 diangkat notaris pertama di Indonesia, yaitu Melchione Kerchem yang berkedudukan di Jakarta, setelah pengangkatan notaris yang pertama jumlah notaris di Indonesia makin berkembang dan pada tahun 1650 di Batavia hanya dua Notaris yang diangkat notariat di Indonesia sampai pada tahun 1822 hanya diatur oleh dua buah reglement yaitu tahun 1625 dan tahun 1765<sup>1</sup>.

Berdasarkan Asas Konkordansi lahirilah Peraturan Jabatan Notaris yaitu dengan Ordonansi 11 Januari 1860 Staatblad Nomor 3 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860, Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia mengalami perubahan yaitu Undang – Undang tanggal 13 November 2004 nomor 33,

---

<sup>1</sup> Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015

Lembaran negara 1954 dan terakhir lahirnya Undang – undang Jabatan Notaris ( UUJN ) pada tanggal 6 Oktober 2004 yaitu Undang – Undang nomor 30 tahun 2004.<sup>2</sup>

Pada zaman awal pembentukan profesi Notaris di Negara Indonesia, Notaris merupakan bagian dari pegawai negara yang berhubungan dan terkait serta bertanggung jawab secara langsung kepada presiden. Namun, sekarang Notaris merupakan sebuah jabatan tersendiri yang disebut dengan istilah pejabat umum. Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari Negara khususnya dibidang hukum perdata<sup>3</sup>.

Seorang Notaris adalah sama halnya dengan masyarakat umum seperti biasanya, akan tetapi dalam jabatannya sebagai pejabat umum yang melekat banyak sekali tugas dan wewenangnya yang tidak dapat dijumpai pada orang kebanyakan sehingga dalam kedudukannya tersebut notaris harus selalu mengingat dan memperhatikan etika yang melekat pada jabatannya.

Pengertian Notaris sebagaimana diatur dalam pasal 1 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> ibid

<sup>3</sup> Ibid

<sup>4</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan / mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan.

Demikian juga ketika terjadi kegiatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan atau dituangkan di dalam Akta Jual Beli, yang dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).

PPAT ( Pejabat Pembuat akta Tanah ) hanya mempunyai kewenangan untuk membuat blanko Akta Jual Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan ( Inbreng ), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan tidak ada kewenangan lain selain akta-akta tersebut.

Menghadapi perkembangan hukum dan kasus hukum yang semakin kompleks di Indonesia Maka Pembuatan Akta baik Akta Notaris dan Akta-akta Tanah harus memiliki kepastian hukum yaitu dengan dokumen-dokumen / surat yang dibuatnya tersebut, yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Setiap masyarakat membutuhkan seorang fitur yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya segel (capnya), memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak cacatnya memuat surat perjanjian yang dapat melindungi di hari- hari yang akan datang.

Berdasarkan aturan hukum yang berlaku, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) diklasifikasikan sebagai pejabat Umum, dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu dibidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam :

1. Pasal 1 ayat ( 4 ) Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana

disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

3. Peraturan Pemerintah dalam nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah ( PJPPAT ), dalam pasal 1 ayat ( 1 ) disebutkan bahwa : PPAT adalah pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Pasal 1 ayat ( 1 ), dan ayat ( 4 ) serta pasal 2 ayat ( 1 ) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan:

Pasal 1 ayat 1 Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 1 ayat 4 Akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 2 ayat 1 PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) berwenang atau mempunyai atau diberi kewenangan untuk membuat akta PPAT, bukan mengisi blank / formulir akta buatan instansi lain.

Menurut Boedi Harsono bahwa tugas PPAT yaitu membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan kon tanah.

Bentuk dan jenis akta PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertnahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juncto pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998, juncto pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah, yaitu akta :

- a. Jual Beli;
- b. Tukar – Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Atas hak Milik;

- g. Pemberian Hak tanggungan;
- h. Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan;

Akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT pada dasarnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Akan tetapi PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Yang menjadi dasar utama pembuatan akta, baik akta notaris ataupun akta PPAT yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris ataupun PPAT tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dan atau PPAT dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris / PPAT diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris dan atau akta PPAT, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris / pendapat PPAT atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris / PPAT.

Pengertian demikian merupakan salah satu karakter yuridis dari akta Notaris / PPAT, tidak berarti Notaris / PPAT sebagai pelaku dari akta tersebut, Notaris / PPAT tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris / PPAT seperti itu, sehingga jika suatu akta Notaris / PPAT dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Notaris / PPAT bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata.

Dalam tataran hukum ( kenotariatan ) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah di degradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan ? Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

“Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah batal dan tak berhargalah (pasal 879 KUHPerdara) atau tidak mempunyai kekuatan (pasal 1335 KUHPerdara). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Pada pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah batal demi hukum, membatalkannya pasal (1449) KUHPerdara, menurut pembatalan (pasal 1450 KUHPerd), pernyataan batal (pasal 1451-1452 KUHPerdara), gugur (pasal 1545 KUHPerdara), dan gugur demi hukum (pasal 1553 KUHPerdara).”<sup>5</sup>

Ada istilah pembatalan dan kebatalan dalam uraian di atas dua hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama. Penerapan kedua istilah tersebut perlu dikaitkan dengan istilah batal demi hukum (nietig) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu (een bepaald onderwerp) dan sebab yang tidak dilarang (een geoorloofde oorzaak), dan istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (de toetsemming van degenen die

---

<sup>5</sup> Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Habib Adjie, h.63

zich verbinden) dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (de bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan).<sup>6</sup>

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (vernietigbaar) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan.

Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (nietig), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun.

Menurut Profesor Subekti bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau 2 orang saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi.

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perjanjian yaitu :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>7</sup>

Menurut pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid h. 64

<sup>7</sup> KUHPerdata, R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, h.338

Bentuk-bentuk perjanjian ada perjanjian tertulis dan ada perjanjian lisan, adapun perjanjian tertulis ada 3 bentuk yaitu :

1. Perjanjian dibawah tangan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tandatangan para pihak.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk notariel.

Adapun perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup dengan kesepakatan para pihak).

Dalam perjanjian setidaknya-tidaknya melibatkan 2 pihak :

1. Yaitu pihak yang mengajukan penawaran dan pihak yang menerima penawaran tersebut.
2. Dalam KUHPerdara disebutkan bahwa kedua belah pihak itu adalah pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi (debitor) dan pihak yang berhak menuntut terlaksananya prestasi tersebut (kreditor).

Unsur-unsur dalam perjanjian :

1. Essentialia, yaitu bagian daripada perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada. Misalnya seperti : harga dalam perjanjian jual beli.
2. Naturalia, yaitu bagian yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya seperti : Penanggungan.
3. Accidentalialia, yaitu bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian dimana

---

<sup>8</sup> Ibid h.339

Undang-Undang tidak mengaturnya. Misalnya seperti : jual beli rumah beserta perabotnya.

Di dalam kehidupan bersama di dalam masyarakat sejak dulu kala anggota-anggota masyarakat itu telah mengenal adanya penukaran barang-barang dan jasa, sejak itu pula telah terjadi perjanjian-perjanjian dimana masing-masing anggota masyarakat saling mengikatkan dirinya dan saling memberikan prestasinya.

Dalam perkembangannya pada zaman sekarang ini masyarakat, para anggota-anggota masyarakat merasa makin banyak kebutuhan-kebutuhan di dalam hidupnya maka makin banyak pula terjadi macam-macam perjanjian yang membutuhkan kepercayaan di dalam membuat perjanjian itu. Tanpa adanya kepercayaan di dalam perjanjian ini, tidak akan ada perkembangan dan kemajuan dalam hubungan antara para anggota masyarakat.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>9</sup>

Berdasarkan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/PDT.G/2014/PN.BDG telah terjadi unsur paksaan, kekeliruan / kekhilafan dan penipuan dalam proses pembuatan Akta Jual Beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality yang diwakili oleh Eva Fatimah selaku

---

<sup>9</sup> Op. cit, h.63-65

penjual dan disebut Pihak Pertama dengan Yo Swie Tjin selaku pembeli dan disebut Pihak Kedua, dalam hal ini Eva Fatimah selaku Pihak Pertama terbukti melanggar pasal 1320 tentang syarat – syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta dan pasal 1335 KUHPerduta. Eva Fatimah melakukan tindakan yang diindikasikan melanggar pasal 1320 KUHPerduta dalam proses pembuatan Akta Jual Beli.

Tindakan yang dilakukan Eva Fatimah yang diindikasikan melanggar pasal 1320 KUHPerduta yaitu, awal bulan Mei 2012 Eva Fatimah meminta staf kantor Notaris / PPAT Rian Pratama, SH, MKn daerah kerja Kota Bandung untuk datang ke kantornya dan membuat Akta Jual Beli atas nama Yo Swie Tjin, kemudian beberapa hari setelahnya datang Sisi staf Eva Fatimah memberikan dua sertifikat Asli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7281/Kelurahan Cisaranten Kulon dengan luas 108 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik nomor 7282/Cisaranten Kulon dengan luas 108 m<sup>2</sup> keduanya atas nama Eva Fatimah, yang kemudian di cek ke Badan Pertanahan Nasional setempat, Sertifikat asli tersebut dalam keadaan clear tidak ada Pembebanan Hak Tanggungan, sitaan atau blokir dari pihak lain dan penggugat (Rian Pratama, SH, MK.n) membuat Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik tersebut. Pada tanggal 8 Mei 2012, Eva Fatimah menelpon staf kantor Notaris / PPAT dan mengatakan bahwa sertifikat yang dibawa oleh stafnya yang bernama Sisi adalah salah karena sebetulnya kavling yang dibeli Yo Swie Tjin tersebut adalah kavling A15 dan A16 terdiri dari Sertifikat Hak Milik nomor 7415 dan Sertifikat Hak Milik 7416 keduanya terletak di Kelurahan Cisaranten

Kulon atas nama Eva Fatimah , dan Eva Fatimah menyuruh staffnya untuk menukar Sertipikat Hak Milik tersebut dan memberikan fotocopy sertipikatnya dan mengatakan bahwa sertipikat asli akan segera disusulkan kepada Rian Pratama, SH, MK.n, dengan alasan pada saat itu Eva Fatimah baru saja pindah kantor sehingga berkas-berkasnya belum tersusun dan banyak yang terselip dan saat itu bisa juga sertipikatnya sedang dalam proses pembetulan di BPN. Pada saat penandatanganan kedua perjanjian tersebut, Rian Pratama, SH, MK.n selaku PPAT telah menjelaskan kepada kedua belah pihak yaitu Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin, bahwa kedua sertipikat hak milik atas kedua bidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut belum diserahkan oleh Eva Fatimah selaku penjual kepada PPAT Rian Pratama, SH, MK.n, dan Yo Swie Tjin selaku pembeli menyatakan tidak keberatan, selain itu, Eva Fatimah selaku penjual belum membayar pajak penjual (Pph), Yo Swie Tjin selaku pembeli juga belum membayarpajak pembeli (BPHTB) sehingga Rian Pratama, SH, MKn belum bisa memberi nomor dan tanggal pada Akta Jual Beli tersebut. Perjanjian tersebut ditandatangani oleh Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin dihadapan Rian Pratama, SH, MKn dan saksi-saksi pada tanggal 10 mei 2012, akan tetapi belum diberi nomor dan tanggal , karena Eva Fatimah selaku penjual belum menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik nomor 7415 dan Sertipikat Hak Milik nomor 7416. Pada tanggal 19 Juni 2012 Eva Fatimah menelpon Rian Pratama, SH, MKn untuk memberikan dulu salinan AJB atas nama Yo Swie Tjin dengan alasan suami Yo Swie Tjin sudah marah-marah. Ibu Tati staff Eva Fatimah datang kekantor

Notaris / PPAT Rian Pratama, SH, MKn untuk meminta salinan AJB dan mengatakan bahwa Eva Fatimah segera akan menyerahkan sertipikat aslinya kepada Notaris / PPAT Rian Pratama, SH, MKn, dengan bujuk rayu Eva Fatimah akhirnya Rian Pratama, SH, MK.n memberikan salinan Akta Jual Beli dengan nomor 250/2012 dan 251/2012 tertanggal 19 Juni 2012 untuk pegangan sementara Yo Swie Tjin dan pada saat AJB dikeluarkan, kedua sertipikat asli yaitu SHM nomor 7415 dan SHM nomor 7416 belum diserahkan kepada PPAT, serta pajak penjual dan pajak pembeli belum dibayar sampai saat ini. Walaupun Notaris / PPAT Rian Pratama, SH, MKn dan Yo Swie Tjin telah beberapa kali melakukan peneguran kepada penjual Eva Fatimah agar segera menyerahkan asli kedua sertipikat tersebut, ternyata Eva Fatimah belum juga menyerahkan, Eva Fatimah hanya membuat surat pernyataan bahwa dirinya akan segera melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan asli kedua sertipikat tersebut. Kemudian Notaris / PPAT menyelidiki keberadaan sertipikat tersebut ke BPN setempat dan ternyata setelah di lacak sertipikat tersebut sedang dalam jaminan BANK yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 7415 / Cisaranten Kulon ada di BANK Nagari atas nama Nyonya Andriyati sedangkan Sertipikat Hak Milik nomor 7416 / Cisaranten Kulon ada di BANK Mandiri atas nama Tuan Andri.

Bertitik tolak pada uraian tersebut, penulis mengadakan penelitian lebih lanjut membahas dan menuangkannya dalam bentuk tesis dengan judul :  
“Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang

Dibuat Oleh Notaris / PPAT (Studi Kasus PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin)".

## B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam suatu penelitian dimaksud untuk mempermudah penulis dalam membatasi masalah yang akan diteliti sehingga tujuan dan sasaran yang akan di capai menjadi jelas, searah dan mendapatkan hasil yang diharapkan. Berdasarkan uraian dan latar belakang permasalahan di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah ketentuan pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan aturan yang berlaku ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin ?
3. Bagaimana akibat hukum yang terjadi terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin ?

## C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus diterapkan agar dapat memberikan gambaran yang jelas tentang penelitian ini, adapun tujuan tersebut adalah :

1. Mengkaji pembuatan Akta Jual Beli sesuai ketentuan berlaku.
2. Mengkaji pertimbangan hakim terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin.

3. Mengkaji akibat hukum yang terjadi terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Realty dengan Yo Swie Tjin.

#### D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dari seluruh rangkaian kegiatan penelitian serta hasil penelitian adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis, bagi penulis manfaat praktis yang diharapkan adalah bahwa seluruh tahapan serta hasil penelitian yang diperoleh dapat memperluas wawasan dan sekaligus memperoleh pengetahuan empirik mengenai penerapan fungsi Ilmu Kenotariatan yang diperoleh selama mengikuti kegiatan perkuliahan pada Magiser Kenotariatan. Bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian, penulis berharap manfaat hasil penelitian dapat diterima sebagai kontribusi untuk meningkatkan wawasan tentang Kenotariatan.
2. Manfaat Akademis yang diharapkan adalah bahwa hasil penelitian dapat dijadikan rujukan bagi upaya pengembangan Ilmu Kenotariatan, dan berguna juga untuk menjadi referensi bagi mahasiswa yang melakukan kajian terhadap permasalahan Kenotariatan dan Pejabat Pembuat Akta tanah.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Pengertian Tinjauan Hukum

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).<sup>10</sup>

Hukum merupakan suatu himpunan peraturan yang berisi perintah dan larangan yang mengatur tata tertib kehidupan di masyarakat dan harus dipatuhi oleh setiap individu dalam masyarakat karena pelanggaran akan pedoman hidup dapat mendatangkan tindakan dari lembaga pemerintah. Pengertian hukum menurut Drs. Utrecht, S.H.<sup>11</sup>

Hukum merupakan peraturan penghubung antar hidup manusia, gejala sosial tidak ada masyarakat yang tidak mengenal hukum, sehingga hukum menjadi suatu aspek kebudayaan yaitu agama, adat, kesusilaan dan kebiasaan. Pengertian Hukum menurut Van Apeldoorn.<sup>12</sup>

Hukum merupakan kumpulan peraturan yang diciptakan oleh pihak berwenang untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat dan memiliki ciri memerintah, melarang atau memaksa dengan memberikan sanksi hukum bagi pelanggarnya. Pengertian hukum menurut R. Soeroso.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2012, Kamus Besar Bahasa Indonesia, h.1470

<sup>11</sup> [www.dosenpendidikan.com/40](http://www.dosenpendidikan.com/40) pengertian hukum menurut para ahli

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Ibid.

## 2. Permohonan Pembatalan

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerdara, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut :

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
  - a) Perjanjian batal demi hukum, atau
  - b) Perjanjian dapat dibatalkan;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina;
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Akta jual beli tanah menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan, pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah :

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina;<sup>14</sup>

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara;

---

<sup>14</sup> [www.google.co.id/prodipps.unsyiah.ac.id/images/jurnal](http://www.google.co.id/prodipps.unsyiah.ac.id/images/jurnal)

- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320KUHPerdato;
- d. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- f. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (noodtoestand);
- g. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah;<sup>15</sup>

Menurut pasal 1321 KUHPerdato bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.<sup>16</sup>

Akibat perjanjian yang dibuat oleh para pihak menurut pasal 1338 KUHPerdato bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> ibid

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Prof.R.Subekti, S.H., h. 339

<sup>17</sup> Op.cit, h.342

### 3. Akta Jual Beli

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. (pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84).

Pengertian Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

Menurut pasal 1457 KUHPerdato jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk mebayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam pasal 1458 KUHPerdato bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdato tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdato tersebut levering

merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (transfer of ownership).<sup>18</sup>

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam pasal 145 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.<sup>19</sup>

Tujuan perjanjian jual beli adalah untuk memindahkan hak milik benda yang semula ada pada penjual, lalu lewat levering, dipindahkan kepemilikan tersebut kepada pembeli. Akibat perpindahan kepemilikan sebuah benda, maka berpindah pula risiko atas benda yang bersangkutan. Pemilik menjadi bertanggung jawab atas benda kepunyaannya.<sup>20</sup>

Dalam Islam, jual beli dapat diartikan sebagai proses tukar menukar barang yang satu dengan barang yang lain. Saat ini jual beli lebih dimaknai sebagai proses jual beli untuk menukar barang dengan uang. Jual beli dalam islam sering disebut sebagai al bai atau proses tukar menukar mengenai jual beli disebutkan dalam Alquran ayat berikut :

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan)

---

<sup>18</sup> R.Subekti, Hukum Perjanjian, hlm..11

<sup>19</sup> Wiryono Prodjudikoro, Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu,,h.13

<sup>20</sup> Perjanjian jual beli,Moch.Isnaeni, hal.10

penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S Al Baqarah : 275).<sup>21</sup>

Syarat akad jual beli dalam islam adalah sebagai berikut :

a. Ridha penjual dan pembeli;

Dalam melakukan akad jual beli kedua belah pihak yang melakukan proses jual beli haruslah ridho atau suka sama suka dalam melakukan proses transaksi dan tidak ada paksaan diantara keduanya, seperti dalam firman Allah SWT Quran surat An Nisa ayat 29 :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

---

<sup>21</sup> <http://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/akad-jual-beli-dalam-islam>.

b. Memenuhi syarat jual beli;

Akad jual beli berlaku pada mereka yang sudah memenuhi syarat dalam membelanjakan harta dan melakukan jual beli. Syarat tersebut antara lain merdeka, mukallaf atau sudah terbebani syariat dan juga harus sudah bisa membelanjakan harta dengan menggunakan akal.

c. Barang yang dijual milik pembeli atau yang mewakili;

Dalam akad jual beli barang yang diperjualbelikan haruslah merupakan milik dari si penjual atau orang yang mewakilinya. Apabila barang yang dijual bukan milik penjual maka akad jual beli tidaklah sah.

Rukun akad jual beli dalam islam yaitu :

a. Dua pihak yang melakukan Akad;

Ada pihak penjual dan ada pihak pembeli yang memenuhi syarat akad jual beli.

b. Objek dalam akad jual beli;

Ada objek yang diperjualbelikan, objek tersebut bisa berupa harta benda maupun manfaat atau jasa yang dapat diambil dan diberikan nilainya, objek dalam akad jual beli haruslah halal dan tidak memberikan mudharat bagi pembelinya.

c. Kalimat Ijab Kabul atau Shigat al akad;

Sighat al akad adalah kalimat dimana pembeli menyatakan membeli barang dari Penjual dan penjual tersebut mengucapkan bahwa ia menyerahkan barang atau objek jual beli tersebut kepada pembeli.

#### 4. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT adalah sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan Peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Menurut pasal 1 ayat 3 kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya yang menjalankan fungsi sebagai pejabat umum. Sedangkan pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Boedi Harsono bahwa tugas PPAT yaitu membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam pasal 2 Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006, bahwa :

Ayat 1 :

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Ayat 2 :

perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan;

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT adalah :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak;

2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan;
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. PPAT bertanggung jawab sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur;
5. Pihak Penjual

Penjual sebagai pemilik benda, levering atau penyerahan dilakukan dengan cara mengulungkan atau memberikan sebuah benda oleh sesuatu pihak kepada pihak lainnya. Sesuatu pihak memberikan benda kepunyaannya kepada pihak lain dalam rangka memindahkan hak milik, sudah barang tentu ada alasannya, dan alas itu kebanyakan berupa perjanjian jual beli. Memberikan atau menyampaikan benda seperti itu, tentu saja di motori oleh kehendak agar benda yang bersangkutan berpindah hak miliknya dari penjual kepada pihak pembeli.

Penjual sebagai pemilik benda yang akan menyerahkan bendanya kepada pembeli, agar hak milik penjual atas bendanya tak keburu hilang,

maka penyerahan baru dilakukan setelah hak yang diinginkan, yakni menerima besaran harga , sudah diperoleh.

Kewajiban menyerahkan benda oleh penjual kepada pembeli dinyatakan dalam pasal 1474 KUHPdata sebagai kewajiban utama disamping kewajiban menanggung. Kewajiban menyerahkan benda itu menjadi kewajiban utama penjual, karena dari titik itulah tujuan akhir perjanjian jual beli. Apabila aturan levering dilaksanakan, maka hak milik benda akan beralih sesuai tujuan perjanjian jual beli yang diadakan oleh para pihak. Levering merupakan penentu beralihnya hak milik, sewajarnya bila levering atau penyerahan itu menjadi kewajiban utama bagi penjual.

Kewajiban penjual lainnya selain menyerahkan benda yang dijualnya adalah menanggung benda yang menjadi objek transaksi jual beli. Penanggungan sebagai kewajiban penjual atas benda yang dijualnya melingkupi dua hal, yaitu pertama penguasaan benda oleh pembeli secara aman dan tenteram, dan kedua adalah menjamin benda yang bersangkutan terhadap segala cacat tersembunyi.

#### 6. Pihak Pembeli

Pembeli adalah rekan seperikatan penjual, pembeli menerima levering / penyerahan hak milik benda yang dijadikan objek transaksi. Kewajiban pembeli hanya terfokus pada melakukan pembayaran harga. Kewajiban pembeli harus lebih dulu (biasanya) dilakukan agar penjual segera mendapatkan haknya, selama tida ada janji penundaan pembayaran.

Dalam pasal 1513 KUHPerdara dijelaskan bahwa :

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Seseorang yang menginginkan sebuah benda lalu menggunakan Perjanjian Jual Beli sebagai medianya, sesuai aturan bahwasannya guna meraih suatu hak keperdataan yang paling unggul, yaitu hak milik, maka orang yang bersangkutan harus berkorban lebih dahulu dengan jalan membayar harganya sesuai kesepakatan selaku kewajiban utamanya. Setelah menunaikan kewajiban utamanya, baru pihak lain, dalam hal ini penjual, akan menyerahkan benda yang bersangkutan sebagai modus untuk memindahkan hak milik.

#### F. Metode Penelitian

Adapun dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

##### 1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang mempola.<sup>22</sup>

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, pengantar Penelitian Hukum, h.5

dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi<sup>23</sup> maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat tentang Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT (Studi Kasus PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin).

Sedangkan deskriptif<sup>24</sup> artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya. Serta analitis<sup>25</sup> artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju populasi data.

---

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, h.36

<sup>24</sup> Ibid, h.38.

<sup>25</sup> Ibid, h.39.

### 3. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua yaitu :

- a. Data Primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (deft interview).
- b. Data Sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- 1) Bahan Hukum Primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jual beli.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
  - a) Buku-buku ilmiah
  - b) Makalah-makalah
  - c) Hasil-hasil penelitian dan wawancara
- 3) Bahan Hukum Tersier
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014

Untuk pengumpulan data yang relevan dengan permasalahan – permasalahan tentang pembatalan akta jual beli, dipelajari literatur yang

berhubungan dengan objek penelitian, sebab penelitian ini menitikberatkan pada analisis data sekunder. Adapun bahan – bahan hukum diperoleh dengan cara :

a. Studi Kepustakaan

Antara lain mengumpulkan, mempelajari serta mengkaji bahan – bahan hukum serta peraturan perundang - undangan yang berhubungan dengan masalah penelitian.

b. Studi adokumentasi

Antara lain mengkaji berbagai dokumen baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang berhubungan dengan masalah penelitian.

4. Metode Analisi Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah dicek keabsahannya dan dinyatakan valid , lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :<sup>26</sup>

a) Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/dititik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

b) Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian

---

<sup>26</sup> Nasution S, Metode Penelitian Kualitatif, h.52

mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

#### G. Sistematika Penulisan

Agar mendapat gambaran yang jelas dan sistematis maka penulis membahas dan menguraikan penulisan tesis ini secara sistematis yang dibagi dalam empat bab.

Adapun maksud dan tujuan pembagian tesis ini kedalam bab-bab dan sub bab-bab adalah untuk memperjelas dan menguraikan permasalahan dengan baik.

#### BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

#### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi penjelasan tinjauan umum tentang pembatalan, tinjauan umum tentang akta jual beli, tinjauan umum tentang pejabat pembuat akta tanah (PPAT), tinjauan notaris, dan sanksi terhadap pelanggaran pasal 1320 KUPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

#### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang :

1. Bagaimana ketentuan pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan aturan yang berlaku
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap permohonan pembatalan akta jual beli PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin
3. Bagaimana akibat hukum yang terjadi terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin.

#### BAB IV : PENUTUP YANG TERDIRI DARI KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi tentang Untuk mengetahui bagaimana ketentuan pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan aturan yang berlaku.

Bagaimana pertimbangan hakim terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin.

Untuk mengetahui Bagaimana akibat hukum yang terjadi terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin.