

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara umum pengertian perjanjian ditemukan di dalam Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang menjadi sumber hukum utama hukum keperdataan Indonesia. Pasal 1313 BW memberi pengertian bahwa perjanjian merupakan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Namun seiring dengan berkembangnya teori hukum, pengertian perjanjian pada Pasal 1313 BW dianggap kurang lengkap dan terlalu luas¹. Pasal 1313 BW hanya mewajibkan satu pihak saja untuk berbuat prestasi sedangkan pihak lain tidak diwajibkan untuk berbuat prestasi. Selain itu Pasal 1313 BW juga tidak memberikan batasan secara tegas tentang prestasi apa saja yang boleh diperjanjikan. Sehingga idealnya, perjanjian dapat diartikan sebagai sebuah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk berbuat sesuatu². Terdapat kerancuan dalam memaknai istilah perjanjian dan perikatan yang disebut dalam Buku III BW. Subekti menyatakan bahwa perikatan memiliki cakupan yang lebih luas daripada sekedar perjanjian.³ Perikatan dapat dimaknai sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak yang memberi hak pada pihak yang satu untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, dan pihak yang lain memiliki kewajiban memenuhi tuntutan itu.

¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya, 1992, h. 78.

² Setiawan dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dan dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia, Jakarta, 2010, h. 16.

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta 2003, h. 122

Sedangkan perjanjian, dapat dipersamakan dengan persetujuan yaitu, sebuah peristiwa hukum dimana dua pihak yang saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Tidak semua perikatan merupakan perjanjian, mengingat ada beberapa perikatan yang timbul karena undang-undang menghendaki demikian, seperti kewajiban orang tua kepada anak untuk menafkahi.⁴

Salah satu yang menjadi aspek dalam hukum perjanjian adalah hak atas tanah sebagai obyek dari perjanjian. Peralihan hak atas sebidang tanah dapat terjadi karena adanya perjanjian jual beli yang membingkainya. Keabsahan dari perjanjian masih mendasarkan diri pada aturan dalam BW. Keabsahan perjanjian secara mendasar dapat dilihat pada Pasal 1320 BW dimana sepakat, kecakapan, adanya obyek yang diperjanjikan, dan kausa yang diperbolehkan (*eene geoorlofde oorzaak*) menjadi syarat sebuah perjanjian sah. Apabila hak atas tanah menjadi obyek maka harus diperhatikan juga tentang kewenangan seseorang sebagai penjual dan pembeli, status bidang tanah, dan juga tentang tata cara peralihannya. Aturan yang dapat dijadikan rujukan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria beserta aturan turunannya. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak dipenuhi, perjanjian jual dapat berakibat batal.

Menyoal tentang perjanjian yang batal, dalam lingkup hukum perdata mengenal dua macam pembatalan perjanjian apabila dikaitkan dengan pemenuhan syarat keabsahan perjanjian⁵. Pertama adalah perjanjian yang dapat dibatalkan. Merujuk pada syarat keabsahan perjanjian di Pasal 1320 BW, perjanjian yang dapat

⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, h. 7.

⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Cetakan Keempat, Jakarta, Kencana, 2014, h. 293.

dibatalkan adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif⁶. Syarat subyektif sendiri adalah tentang kesepakatan dan kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian. Kedua, perjanjian batal karena batal demi hukum (*null* atau *void*). Alasan perjanjian dapat batal demi hukum secara garis besar disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif keabsahan perjanjian pada Pasal 1320 BW⁷, yaitu tentang kausa yang diperbolehkan dan tentang suatu hal tertentu.

Sebagai tambahan, apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi, maka perjanjian bukan batal demi hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1266 BW. Pasal 1266 BW menyebutkan bahwa yang dapat menyatakan pembatalan perjanjian akibat adanya syarat batal, termasuk didalamnya karena tidak terpenuhinya prestasi, adalah hakim atas gugatan dari pihak dalam perjanjian. Hal ini juga berkaitan dengan kekuasaan Pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik, atau hak-hak yang timbul karenanya, atau atas hak keperdataan lainnya (Pasal 2 ayat (1) *Reglement op de Rechterlijk Organisatie*) kecuali apabila ditentukan lain dalam undang-undang⁸. Berangkat dari gugatan yang masuk ke Pengadilan melalui panitera, sengketa akan diperiksa melalui dua tahap, yaitu Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri, dan Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi⁹.

⁶ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010, h. 53.

⁷ Nanin Kuswidi Astuti, “Analisa Yuridis tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum”, *Jurnal Hukum tÔ – râ*, Vol 2, No. 1, April 2016, h. 279 – 286.

⁸ Sudikno Mertokusumo-I, *Hukum Acara Perdata (Edisi Ketujuh)*, LIBERTY, Yogyakarta, 2006, h. 82.

⁹ *Ibid.*, h. 32.

Hakim Pengadilan Tingkat Pertama akan melihat kesesuaian fakta hukum dalam memeriksa dan memutus sengketa. Apabila pihak yang bersengketa merasa keberatan atas putusan Hakim, dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi, dimana pemeriksaan sengketa pada Tingkat Banding merupakan pemeriksaan tingkat kedua dan terakhir. Pada Tingkat Banding hakim akan memeriksa secara keseluruhan dari segi fakta hukum, dan penerapan hukum untuk mencegah adanya kekeliruan dan keberpihakan Hakim dalam memutus sengketa.

Pada realitanya tidak sedikit perjanjian jual-beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum di Pengadilan. Seperti contoh pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memutus sengketa perdata dibawah nomor register perkara 34/PDT/2017/PT.YYK pada tahun 2017. Hakim membatalkan perjanjian demi hukum dengan pertimbangan adanya klausula membeli kembali yang tidak dikenal dalam ranah hukum pertanahan Indonesia. Sengketa yang bermula dari penerbitan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dari Notaris yang kemudian menjadi alas hak dari terbitnya sebuah Akta Jual Beli (AJB). Dalam akta tersebut terdapat klausul yang menyatakan bahwa penjual dapat membeli kembali bidang tanah setelah beberapa waktu. Padahal maksud dari para pihak dengan pencantuman klausul tersebut adalah PPJB merupakan jaminan atas perjanjian utang piutang di bawah tangan antara penjual dan pembeli. Hal ini melanggar syarat materiil dari keabsahan jual beli tanah, dan syarat obyektif dari perjanjian itu sendiri.

Pengadilan Tinggi Bandung memutus sengketa dibawah nomor registrasi perkara 379/PDT/2019/PT.BDG dengan menyatakan perjanjian jual beli tanah antara pihak bersengketa batal demi hukum. Pertimbangan hakim berdasar pada

fakta bahwa AJB diterbitkan dengan mencantumkan pihak penjual adalah orang yang telah meninggal jauh sebelum perjanjian lahir. Hal ini jelas melanggar syarat obyektif sebuah perjanjian, dimana maksud dari pembuat AJB sudah bukan itikad baik, tidak mencerminkan keadilan, dan bertentangan dengan undang-undang.

Pengadilan Tinggi Semarang juga pernah memutus sengketa perdata dibawah nomor registrasi 47/PDT/2017/PT.SMG tentang jual beli hal atas tanah. Sengketa bermula ketika sebuah AJB terbit atas sebuah bidang tanah yang akan dialihkan haknya, namun penghadap atau yang bertindak sebagai penjual dan pembeli dalam AJB bukan orang yang berwenang. Berangkat dari fakta ini, para pihak telah melanggar syarat subyektif dari keabsahan perjanjian. Namun meskipun terbukti pihak dalam perjanjian bukanlah pihak yang berwenang, dan perjanjian jual beli tanah tersebut cacat hukum, Hakim tetap menyatakan perjanjian jual beli tanah sah. Pertimbangan utama hakim adalah adanya itikad baik dari para pihak dalam menyelesaikan perkara.

Bahwa meski sengketa telah diperiksa dan diputus pada Tingkat Banding, beberapa sengketa masih harus diperiksa kembali pada Tingkat Kasasi karena adanya ketidakpuasan pihak dalam sengketa¹⁰. Mahkamah Agung pernah memutus sebuah perjanjian jual beli tanah batal demi hukum untuk sengketa dibawah nomor register 2290 K/PDT/2012. Sengketa bermula ketika penerbitan AJB atas sebidang tanah dengan harga yang disepakati jauh dibawah harga pasaran. Namun, karena harga yang jauh dari pasaran itulah menjadi *ratio decidendi* bagi Hakim untuk

¹⁰ Syahrul Sitorus, *Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, Derden Verzet)*, Jurnal Hikmah, Vol. 15 No. 1, Januari 2018.

membatalkan perjanjian. Meskipun telah ada kesepakatan untuk membeli di harga yang disepakati, namun tetap merupakan sebuah indikasi adanya pelanggaran peraturan perundang-undangan. Atas pemeriksaan sengketa terbukti bahwa fakta sebenarnya adalah AJB merupakan jaminan atas utang piutang penjual kepada pembeli yang dilakukan secara bawah tangan.

Atas beberapa putusan diatas terdapat hal yang perlu digarisbawahi, yaitu tentang bagaimana hak dari para pihak setelah perjanjian jual beli tanahnya dinyatakan batal demi hukum. Atas perjanjian yang batal demi hukum akan mengakibatkan perjanjian dianggap tidak pernah ada, atau eksistensi dari perjanjian tersebut menjadi hapus¹¹. Hal ini bermakna pengembalian keadaan pada posisi semula seperti sebelum adanya perjanjian.

Atas perjanjian jual beli yang batal, Pasal 1488 secara eksplisit telah mewajibkan penjual untuk mengembalikan harga kepada pembeli, namun tidak disampaikan tentang kewajiban pembeli. Pengembalian keadaan semula ini sering juga dikenal dengan konsep pengembalian hak pihak yang bersengketa. Akan menjadi mudah apabila yang menjadi obyek jual beli adalah barang bergerak dan tidak terdaftar. Misalkan perjanjian jual beli sebuah lemari jati tua yang batal demi hukum. Pengembalian barang dan harga akan mudah dilakukan. Kompleksitas pengembalian hak akan bertambah apabila benda yang menjadi obyek perjanjian adalah benda tidak bergerak yang terdaftar, seperti tanah.

Pengembalian pada posisi semula akan menjadi susah ketika peralihan hak atas tanah telah penuh dilakukan, yang ditandai dengan terbitnya sertifikat hak atas

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Loc. Cit.*

tanah atas nama pembeli. Proses pengembalian hak akan cenderung berbelit karena selain membutuhkan putusan pengadilan, tahapan pengurusan pada instansi terkait akan memakan waktu. Selain itu juga akan timbul biaya dan ongkos dalam proses pengembalian hak para pihak ke posisi semula sebelum ada perjanjian. Penunjukan pihak mana dalam perjanjian bersengketa yang akan dibebani kewajiban mengembalikan hak juga tidak secara eksplisit dicantumkan dalam amar putusan Pengadilan.

Kewajiban memikul pengembalian hak sempat tercantum dalam pasal-pasal Bagian Keempat, Buku III BW tentang penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan. Dimana pihak berutang lah yang memiliki kewajiban untuk mengembalikan hak kecuali dalam keadaan memaksa atau setidaknya tidak terbukti lalai memenuhi prestasi. Namun dalam perjanjian jual beli tanah baik pembeli maupun penjual memiliki prestasi masing-masing.

1.2 Rumusan Masalah

1. Pemaknaan konsep pemulihan hak (*herstel van Rechten*) dalam perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum.
2. Analisis putusan (Pertimbangan Hakim) dalam memutus sengketa perjanjian jual beli tanah batal demi hukum.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis makna dari konsep pemulihan hak atas perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum.
2. Menganalisis pertimbangan Hakim pada putusan sengketa perjanjian jual beli tanah yang batal demi hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis penulisan ini diharapkan memberikan kontribusi dalam perkembangan hukum keperdataan Indonesia terutama dalam pemulihan hak para pihak yang berada dalam perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis penulisan ini diharapkan dapat membawa manfaat bagi para pihak yang perjanjian jual beli tanahnya telah dinyatakan batal demi hukum, terutama dalam upaya memulihkan hak-hak para pihak.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Penulisan tesis ini dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian normatif, dimana dalam penelitian ini akan memberikan penekanan secara sistematis pada aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah.

1.5.2. Pendekatan Masalah

Dalam rangka menemukan jawaban dari rumusan dalam penulisan ini, analisa akan dilakukan dengan menggunakan tiga metode pendekatan, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

1. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan dari sisi peraturan perundang-undangan akan dilakukan dengan cara menganalisis peraturan perundang-undangan dan aturan hukum lain yang relevan dengan pokok bahasan dalam penulisan ini¹². Peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pemulihan hak dalam perjanjian jual beli tanah yang batal demi hukum adalah seperti *Burgelijk Wetboek*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/BPN, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual akan menekankan pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dari para ahli hukum yang berkembang dalam ilmu hukum¹³. Pendekatan konseptual akan membantu dalam penulisan dengan memberikan ide yang diharapkan dapat melahirkan pengertian hukum, konsep hukum yang relevan dengan rumusan masalah. Dalam penulisan ini akan mengkaji tentang pandangan hukum, dan doktrin hukum dalam konsep pengembalian hak (*Rechtsherstel*), konsep perjanjian, konsep jual beli tanah, dan konsep pembatalan perjanjian demi hukum.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Dalam pendekatan kasus penekanan akan lebih kepada pertimbangan hukum atau *ratio decidendi* para hakim dalam memutus perkara perdata¹⁴. Dalam

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2005, h. 133.

¹³ *Ibid.*, h. 135.

¹⁴ *Ibid.*, h.134.

penulisan ini terdapat beberapa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam sengketa jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum untuk dijadikan referensi dalam menemukan jawaban atas rumusan masalah. Adapun putusan pengadilan yang digunakan adalah, putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta nomor 34/PDT/2017/PT YYK, putusan Pengadilan Tinggi Semarang nomor 47/PDT/2017/PT SMG, putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 379/PDT/2019/PT BDG dan putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/PDT/2012. Dengan menggunakan pendekatan kasus juga membantu penulisan dalam memahami implementasi aturan hukum dan doktrin hukum yang ada dalam praktik perjanjian jual beli tanah yang batal demi hukum dan pemulihan hak para pihak.

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan terdiri dari sumber bahan hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer akan diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pokok bahasan tesis ini yaitu tentang perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum¹⁵. Dalam penulisan ini akan digunakan *Burgerlijk Wetboek*, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam sengketa jual beli tanah yang diputus batal demi hukum.,

Sedangkan untuk sumber hukum sekunder akan diperoleh dari berbagai literatur seperti buku, artikel, prosiding, hasil penelitian seperti skripsi, tesis, dan

¹⁵ *Ibid.*, h. 186.

disertasi, serta laman internet yang memberikan pendapat ahli hukum terutama yang menyoal tentang pengembalian hak atas perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan.

1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan. Bahan hukum yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan dilakukan pemahaman dan mengkaji isinya untuk selanjutnya dibuat catatan sesuai permasalahan yang dikaji baik langsung maupun tidak langsung.¹⁶ Dalam pengumpulan bahan-bahan hukum ini selanjutnya dilakukan dengan mengkaji dan menelaah dokumen-dokumen seperti peraturan-peraturan yang relevan, buku-buku atau karya ilmiah lainnya yang terkait dengan isu hukum yang dibahas, sehingga permasalahan yang ada dapat lebih mudah diselesaikan untuk menghasilkan simpulan/jawaban atas masalah tersebut.

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Atas bahan hukum primer dan sekunder yang terkumpul akan dianalisa menggunakan logika berpikir deduktif, yaitu dengan memberi pemaparan secara umum atas isu hukum terlebih dahulu sebelum menarik kesimpulan yang lebih khusus sebagai jawaban dari permasalahan. Pemaparan penalaran akan memberikan pengetahuan hukum yang bersifat umum terlebih dahulu yang

¹⁶ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT: RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 118.

diperoleh dari peraturan perundang-undangan, bahan bacaan, pendapat para ahli hukum, yang kemudian diimplementasikan pada isu hukum yang diangkat untuk dapat memberi jawaban atas permasalahan. Penelitian ini juga menggunakan metode interpretasi hukum dalam mencari penjelasan atas peraturan perundang-undangan maupun bahan hukum lainnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam rangka memberikan penjelasan yang komprehensif, penulisan ini akan terdiri dari 4 (empat) bab yang masing-masing akan terdiri dari beberapa sub bab, sehingga nantinya rumusan masalah akan terjawab secara sistematis.

Bab I yaitu Pendahuluan, akan berisi tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penulisan, Kajian Pustaka, Metode Penulisan, dan Sistematika Penulisan untuk menjelaskan tujuan dan keperluan penulisan tesis ini.

Bab II yaitu pembahasan rumusan masalah pertama yaitu tentang pemaknaan konsep pemulihan hak (*Herstel vsn Rechten*) dalam perjanjian jual beli tanah yang dinyatakan batal demi hukum. Secara rinci Bab II akan membahas tentang syarat dan prosedur keabsahan perjanjian jual beli tanah, akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah dan akta jual beli tanah, dan bentuk pemulihan hak atas batalnya suatu perjanjian jual beli tanah.

Bab III yaitu pembahasan rumusan masalah kedua yaitu tentang analisa putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam memutus sengketa perjanjian jual beli tanah batal demi hukum, yang akan dibagi dalam tiga sub-bab. Pertama tentang *ratio decidendi* putusan hakim atas batalnya perjanjian jual beli tanah, yang

didalamnya mencantumkan pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 34/PDT/2017/PT YYK, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 47/PDT/2017/PT SMG, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT BDG, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2290 K/PDT/2012. Kedua tentang penerapan pemulihan hak atas batalnya perjanjian jual beli tanah oleh Hakim. Ketiga tentang bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik yang telah mendapatkan tanah sebagai akibat batalnya perjanjian jual beli tanah.

Bab IV yaitu Penutup, secara rinci akan berisi kesimpulan dan saran.