

Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Jual Beli Tanah

Novita Putri Yunardi, Raffles, Taufik Yahya

Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Correspondence: novitaputriyunardi11@gmail.com, raffles@unja.ac.id, taufik_yahya@unja.ac.id.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kemungkinan akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli. Transaksi jual beli memungkinkan terjadinya pengalihan hak atas tanah yang merupakan aset penting dalam kehidupan manusia. Namun, pada kenyataannya, perselisihan mengenai jual beli tanah dapat mengakibatkan batalnya akta jual beli. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan analisis data deskriptif analitis dan instrumen pengumpulan data (data primer dan data sekunder). Apabila dalam akta yang bersangkutan belum pernah terjadi perbuatan hukum, maka pembatalan Akta Jual Beli oleh hakim akan mengembalikan semua keadaan sebagaimana semula. Penerima hak milik wajib mengembalikannya kepada pemberi hak milik. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga akan mencatat pembatalan tersebut dalam Berita Acara Akta dengan mencantumkan atau melampirkan Putusan Pengadilan. Jika sertipikat tanah telah dibalik nama, salah satu pihak harus mengajukan pembatalan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan kemudian akan mencoret dan mengganti nama pemilik sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri atau membatalkan sertipikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata kunci: Akibat Hukum; Pembatalan; Akta Jual Beli; Tanah.

Abstract. *The purpose of this study is to investigate what happens legally when a Sale and Purchase Agreement is cancelled. One of the most fundamental aspects of human existence is the ability to buy and sell land. In actuality, disagreements over land purchases and sales can lead to the SALE AND PURCHASE Deed being voided. Using both primary and secondary sources of information, this study employs a descriptive-analytical approach to its normative legal research. After a judge nullifies a sale and purchase deed, all circumstances are returned to how they were before the deal was subject to any legal proceedings. Any performance received by one party from another must be returned to the original sender. Furthermore, the Land Deed Official shall affix or include the Court Decision in the Notarial Deed Minute to document the cancellation. One party must apply to the National Land Agency to annul the land certificate if it has been transferred. Following the District Court's ruling, the National Land Agency will either cancel the certificate via the Administrative Court or strike out and substitute the owner's name.*

Keywords: *Legal Consequences; Cancellation; Sale and Purchase Deed; Land.*

PENDAHULUAN

Tanah diberikan kepada dan bisa dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, untuk digunakan atau dimanfaatkan. Sebagaimana dikatakan di UUPA bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu. Hanya diperbolehkan menggunakannya sesuai batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Kemampuan hidup dan bekerja seseorang bergantung pada aksesnya terhadap tanah. Bahkan, dalam skenario terburuk, dapat dikatakan bahwa tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Namun, dalam konteks ini, tanah yang dimaksud bukanlah seluruh aspeknya, melainkan hanya aspek hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Tanah memiliki peran krusial dalam kehidupan manusia.¹

Sebagai salah satu objek penting, tanah dapat dialihkan termasuk melalui transaksi jual beli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), agar jual beli dapat terjadi, diperlukan adanya kesepakatan antara pihak yang menyerahkan hak milik atas suatu barang dengan pihak yang membayarnya. Menurut Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi apabila para pihak telah sepakat mengenai harga, tanpa memperhatikan apakah barang atau pembayaran telah dikirim atau

¹ J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), hlm 9.

diterima. Perjanjian jual beli yang sah juga harus memiliki empat hal, yaitu kesepakatan, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan alasan yang kuat (Pasal 1320 KUH Perdata).²

Peralihan hak melalui jual beli harus didokumentasikan dalam suatu akta. Akta merupakan dokumen yang berfungsi sebagai alat bukti dan harus memenuhi tiga ketentuan, yaitu dibuat secara tertulis, ditandatangani, dan dapat digunakan dalam proses peradilan. Akta dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dibuat secara langsung oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat mana pun. Akta asli harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1868) dan Het Herzeine Indonesisch Reglement (Pasal 165 HIR):

1. Dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
2. Siap untuk diajukan kepada badan publik yang berwenang; dan
3. Memiliki kekuatan faktual yang cukup untuk menguntungkan semua pihak yang terkait.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli (AJB) saat hak atas tanah dialihkan melalui jual beli. Para pihak yang terlibat dalam jual beli, beserta saksi-saksi, harus hadir di hadapan PPAT untuk meresmikan transaksi dan menyatakan niat mereka untuk melanjutkan jual beli dan menyiapkan Akta Jual Beli. Dokumen yang dilegalisasi, salinan AJB sebelumnya, girik (pethok, kekitir), dan saksi-saksi harus diserahkan oleh penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mengatur kedudukan pejabat pembuat akta tanah.

Akta Jual Beli yang diaktakan dan ditandatangani di hadapan PPAT membuktikan bahwa jumlah yang disepakati telah dibayarkan dan hak atas tanah telah dialihkan. Sebagai bukti kepemilikan yang sah, akta ini juga memverifikasi bahwa pembeli secara resmi mengambil alih semua hak atas properti tersebut.

Tanda tangan para pihak pada Akta Jual Beli menunjukkan bahwa jumlah yang disepakati telah dibayarkan penuh, bahwa pengalihan hak dari penjual kepada pembeli telah terjadi, dan bahwa tindakan hukum telah dilaksanakan dalam kenyataan. Dengan demikian, AJB tidak hanya membuktikan pemindahan hak secara hukum, tetapi juga menegaskan bahwa pembeli sah sebagai pemilik baru tanah tersebut.

Pembelian dan penjualan tanah tidak luput dari perselisihan. Menurut J. G Meril jika satu pihak membuat klaim atau pernyataan dan pihak lain menolak, mengajukan gugatan balik, atau menyangkalnya, maka ada perselisihan. Ini bisa tentang fakta, hukum, atau politik. Konflik kepentingan antara para pihak atas sebidang tanah merupakan katalisator yang biasa untuk sengketa properti.³ Karena perselisihan ini, Akta Jual Beli dapat menjadi tidak sah atau dibatalkan. Beberapa faktor dapat menyebabkan keputusan pengadilan untuk membatalkan Akta Jual Beli. Salah satunya adalah kesalahan atau kelalaian dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau salah satu pihak dalam pengaturan tersebut. Baik penjual maupun pembeli memiliki hak untuk menuntut atas kelalaian apa pun yang muncul dalam akta tersebut. Ada sejumlah faktor yang harus dibuktikan agar Akta Jual Beli PPAT dapat dinyatakan batal demi hukum jika terjadi sengketa. Faktor-faktor tersebut meliputi sifat lahiriah, bentuk, dan materiiil.

Sebaliknya, jika dalam proses gugatan keabsahan Akta Jual Beli dapat dibuktikan, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Akta Jual Beli dapat diubah menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum jika salah satu sifat tersebut dapat dibuktikan di pengadilan.⁴

Pengadilan wajib meyakini dan terikat dengan isi akta tersebut selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membantahnya, sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata yang mengatur tentang kekuatan pembuktian yang mengikat dan tidak cacat. Sementara itu, sempurna berarti bahwa akta tersebut sudah cukup sebagai alat bukti tanpa memerlukan tambahan bukti lainnya. Dalam hal adanya gugatan pembatalan Akta Jual Beli, proses hukum yang berlangsung akan menghasilkan suatu putusan. Sebagai bagian dari kekuasaan kehakiman, hakim memiliki tanggung jawab besar dalam menetapkan putusan yang adil. Karena putusan pengadilan memiliki dampak yang luas terhadap masyarakat, maka wajar

² Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), hlm 29.

³ A'an Efendi, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 30.

⁴ Djoko Sukisno, "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris," *Mimbar Hukum*, Vol. 20, No. 1, (2008) : 52.

saja jika putusan pengadilan tidak akan menimbulkan masalah baru di kemudian hari. Oleh karena itu, semua putusan pengadilan harus didasarkan pada peristiwa, fakta, dan asas hukum yang relevan.⁵

Peneliti berharap dapat meneliti lebih lanjut tentang akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah dalam kajian ini. Dengan mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembatalan akta jual beli tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang kedudukan pejabat pembuat akta tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

METODE

1. Pendekatan

Kajian ini menggunakan dua pendekatan untuk menyelidiki konsekuensi hukum pembatalan akta jual beli tanah: pendekatan kasus, yang melibatkan peninjauan kasus aktual yang melibatkan masalah yang sama yang telah menghasilkan putusan pengadilan dengan kekuatan hukum yang mengikat, dan pendekatan konseptual, yang mengkaji pandangan dan doktrin yang muncul dalam bidang ilmu hukum.

2. Rancangan Kegiatan

Dalam suatu penelitian, peneliti menggunakan rencana kegiatan untuk menyusun penelitian yang akan diteliti. Penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan merupakan rencana kegiatan penelitian ini, yang memakan waktu sekitar tiga bulan untuk menyusunnya.

3. Ruang Lingkup Atau Objek

Agar penelitian tidak menyimpang terlalu jauh dari tujuan awalnya, maka pembatasan ruang lingkup atau objek dalam penelitian ini bertujuan untuk memfokuskan perhatian peneliti pada pokok bahasan tertentu. Ruang lingkup juga membantu peneliti untuk melakukan penelitian dengan lebih terstruktur dan memudahkan pembaca untuk memahami konteks penelitian. Dalam penelitian ini, ruang lingkungannya ditetapkan untuk membatasi analisis pada isu-isu yang berkaitan bagaimana bisa terjadi pembatalan akta jual beli tanah dan bagaimana akibat hukum yang terjadi dari pembatalan tersebut di dalam pertanahan Indonesia. Dimana dalam penelitian ini, melingkupi terkait dengan analisis dari Peraturan-peraturan pertanahan di Indonesia dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Bahan Dan Alat Utama

Bahan dan alat utama penulis pada penelitian ini yaitu berdasar data sekunder dengan melakukan pengkajian terhadap Undang-Undang dan juga Peraturan Pemerintah terkait permasalahan yang diteliti. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang terdiri dari Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier.

- a. Bahan Hukum Primer, dalam penelitian ini diperoleh dari peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan.⁶ Sumber hukum utama yang dijadikan acuan antara lain: Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; yurisprudensi yang relevan; dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.
- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan menjelaskan lebih lanjut terhadap bahan primer yang diuraikan. Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku, literatur, karya tulis ilmiah, tesis, artikel jurnal hukum, serta sumber bahan hukum sekunder lainnya yang kaitannya erat dengan permasalahan pada penelitian ini. Buku dan jurnal yang digunakan dalam penelitian ini seputar tentang pembatalan akta jual beli.
- c. Bahan Hukum Tersier, pada bahan hukum ini bertujuan untuk memberikan penjelasan dan petunjuk lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Situs internet, kamus hukum (misalnya, KBBI, Kamus Besar Bahasa Indonesia), dan sumber sekunder lainnya dimanfaatkan untuk mengakses bahan hukum yang sebelumnya tidak tersedia.

⁵ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm 47.

⁶ H. Salim Hs. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 16.

5. Tempat

Tempat terkait penelitian hukum dalam tulisan ini ialah negara Indonesia karena mengaji isi dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga mengkaji makna dari Pasal 1458 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan meliputi peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur pendukung dengan mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka. Peneliti akan mengkaji dokumen-dokumen yang relevan dalam analisis hukum normatif ini, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mereka juga akan melihat makna Pasal 1458 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), dan mereka akan menghubungkan ke bibliografi dan situs web yang membahas pembatalan akta jual beli tanah.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Penjelasan menyeluruh tentang tujuan dan terminologi penelitian, serta definisi dari setiap istilah yang diteliti, memberikan definisi operasional dari variabel penelitian.⁷ Dalam penelitian ini, variabel penelitian didefinisikan secara operasional sebagai berikut:

a. Akibat Hukum

Peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dapat menimbulkan akibat yang ditetapkan oleh undang-undang. Akibat adalah sesuatu yang terjadi sebagai akibat langsung dari sesuatu yang terjadi di masa lampau, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

b. Pembatalan

Akar kata pembatalan adalah kata benda batal, yang dapat berarti apa saja mulai dari tidak sah, tidak dilaksanakan, ditunda, hingga gagal. Cara, prosedur, atau tindakan pembatalan; pernyataan pembatalan; proses pembatalan.⁸

c. Akta Jual Beli

Secara umum pengertian akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah sebuah akta yang dibuat sesuai bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat oleh/atau di hadapan pegawai- pegawai yang berwenang di mana akta atau perjanjian dibuat. Sedangkan pengertian dari Akta Jual Beli (AJB) adalah sebuah akta autentik yang disusun oleh atau di depan PPAT sebagai bukti sah dari peralihan hak atas tanah dan bangunan. Prosedur penyusunan Akta Jual Beli telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

d. Tanah

Tanah didefinisikan sebagai permukaan tanah atau lapisan tanah yang berada tepat di atasnya dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia. "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditetapkan adanya berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum," demikian bunyi Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mendefinisikan tanah. Tanah dalam pengertian hukum adalah seluruh permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah bagian tertentu dari permukaan bumi yang dibatasi dan memiliki dua dimensi, yaitu panjang dan lebar.

8. Teknik Analisis

Analisis yang digunakan adalah metode analisis yang dilakukan secara kualitatif, data ini menjelaskan suatu fakta hukum secara mendalam dengan detail terhadap suatu data yang diteliti dengan data/bahan hukum yang terkumpul dilakukan pemisahan menurut kategori masing-masing, kemudian dengan metode penafsiran diusahakan memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian. Analisis kualitatif ini menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang telah diperoleh tersebut

⁷ Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), hlm 29.

⁸ Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ke IV*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm 145.

diteliti secara mendalam, yang kemudian data kepustakaan yang diperoleh dianalisis dan disusun secara sistematis dalam bentuk uraian.⁹

HASIL

Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia

Salah satu tujuan utama penyusunan peraturan perundang-undangan adalah untuk menjamin kepastian hukum. Agar peraturan perundang-undangan yang ada tetap dapat dijadikan acuan apabila terjadi suatu masalah yang berujung pada sengketa, maka semua klausul normatif atau aturan yang terdapat dalam pasal-pasal harus berjalan dengan lancar dan konsisten. Dalam sistem hukum Indonesia, keabsahan suatu perjanjian diukur berdasarkan empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:¹⁰

1. kesepakatan,
2. kecakapan,
3. objek tertentu, dan
4. sebab yang tidak dilarang (kausa halal).

Oleh karena itu, suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila terdapat cacat kehendak, seperti adanya unsur penipuan, paksaan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan. Demikian pula apabila suatu perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak berwenang, maka perjanjian tersebut tidak serta merta batal; sepanjang belum ada pembatalan secara resmi, maka perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat.

Syarat-syarat suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan menjadi dua, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yang dimaksud adalah kesanggupan dan kemauan dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Salah satu pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian apabila syarat subjektifnya tidak terpenuhi. Karena hakim belum memutuskan pembatalan perjanjian atas permintaan pihak yang berwenang, maka perjanjian tersebut tetap mengikat. Sementara itu, substansi perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut diatur oleh syarat objektif, yang meliputi tujuan tertentu dan sebab-sebab yang sah. Suatu perjanjian dianggap batal demi hukum apabila syarat objektifnya tidak terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut tidak ada sejak semula.¹¹

Hasil yang diinginkan para pihak, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian itu sendiri, adalah akibat yang merupakan sebab atau alasan yang sah dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan bukan motif-motif yang melatarbelakangi pembentukannya. Ketertiban umum dan kesusilaan harus dijunjung tinggi oleh tujuan-tujuan tersebut. Baik penjual maupun pembeli pada dasarnya menginginkan Akta Jual Beli (AJB) dalam skenario ini. Penjual berkewajiban untuk mengalihkan kepemilikan tanah hak milik kepada pembeli, dan pembeli berkewajiban untuk membayar kepada penjual sejumlah uang yang telah disetujui selama penjualan dan pembelian.

Biasanya, akta adalah instrumen tertulis pengumpul bukti yang, setelah ditandatangani oleh pihak-pihak yang sesuai, menentukan fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar kewajiban atau hak.¹² Sederhananya, akta adalah dokumen tertulis berbasis bukti. Untuk menyelesaikan penjualan atau pembelian tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus membuat Akta Jual Beli, seperti yang disebutkan sebelumnya. Hanya setelah pembayaran penuh untuk hak atas tanah yang diperjualbelikan, Akta Jual Beli dapat ditandatangani.¹³

Namun, Akta Jual Beli dapat dibatalkan dalam praktik. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP Nomor 24 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, dan berbagai peraturan dari Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti Permen Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Permen

⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 134.

¹⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cetakan ke-4 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 73.

¹¹ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1980), hlm 13.

¹² Dja'is, M. & K. *Membaca dan Mengerti HIR Edisi Revisi* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro; 2011), hlm 121.

¹³ Fifian Leliana dan Anis Mashdurohatun, "Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris/PPAT (Studi Kasus PT Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin)," *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3, (2017) : 19.

Agraria/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, PerKBPN Nomor 3 Tahun 2006, dan PerKBPN Nomor 3 Tahun 2011 semuanya dikutip sebagai dasar hukum pembatalan AJB dalam hukum Indonesia.

Ada beberapa alasan mengapa akta jual beli tanah yang diterbitkan oleh PPAT dapat batal demi hukum:

- a. perjanjian formal, yang merupakan persyaratan hukum, tidak terpenuhi.
- b. syarat-syarat sah perjanjian tersebut belum terpenuhi,
- c. kriteria pemutusan perjanjian yang syarat-syaratnya telah dipenuhi, dan
- d. akta pihak ketiga dapat dibatalkan melalui *actio paulina*.¹⁴

Sesuai dengan preseden yang ditetapkan oleh pengadilan tertinggi di Indonesia, keadaan-keadaan berikut dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang disyaratkan oleh akta jual beli PPAT:

- a. Syarat-syarat objektif yang diperlukan untuk sahnya perjanjian, seperti kesepakatan para pihak, hal-hal tertentu, dan alasan-alasan yang sah sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak terpenuhi.
- b. Kewenangan hukum untuk membeli kembali barang yang diperjualbelikan,
- c. Permohonan kuasa abadi,
- d. Telah terjadi pengalihan hak milik atas tanah secara serentak,
- e. perjanjian jual beli dapat diakhiri,
- f. Telah terjadi kegentingan (*noodtoestand*), dan
- g. Perjanjian hak atas tanah dengan ini dibatalkan.¹⁵

Pasal 1451 dan 1452 KUH Perdata mengatur akibat-akibat pembatalan perjanjian tersebut. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1452, pembatalan perjanjian yang didasarkan pada paksaan, penyesatan, atau penipuan memiliki konsekuensi hukum, yaitu mengembalikan para pihak serta barang yang menjadi objek perjanjian ke keadaan semula, seolah-olah perikatan tersebut tidak pernah terjadi. Oleh karena itu, pihak yang telah menerima prestasi berdasarkan perjanjian tersebut harus mengembalikannya.

Berikut ini adalah beberapa akibat hukum yang mungkin terjadi jika suatu perjanjian tidak memenuhi kriteria perjanjian yang sah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata:

1. Perjanjian tidak dapat dikatakan "noneksisten" jika tidak ada kesepakatan;
2. Perjanjian dapat dibatalkan jika terjadi karena ketidakmampuan atau kurangnya kewenangan;
3. "Nietig" berarti "batal demi hukum" jika suatu perjanjian tidak memenuhi tujuan tertentu, tidak memiliki alasan yang sah, atau memiliki alasan yang tidak sah.

Notaris dan PPAT berperan sebagai pihak ketiga yang tidak memihak bagi mereka yang hendak membuat akta. Jadi, notaris dan PPAT hanya dapat mencatat perkataan para pihak sebagaimana yang diucapkannya dalam akta; tidak dapat mengubah, menghilangkan, atau menambah perkataan para pihak. Sifat pasif ini menurut Yahya Harahap dapat disesuaikan dengan faktor-faktor lain. Akan tetapi, secara teori, Notaris tidak perlu melakukan verifikasi terhadap pernyataan para pihak atas keterangan yang telah disampaikannya. Notaris wajib menolak untuk membuat akta apabila ia mengetahui bahwa keterangan yang disampaikannya melanggar peraturan perundang-undangan, tata tertib masyarakat, atau asas kesucilaan.

PPAT hanya bertanggung jawab atas kebenaran formil Akta Jual Beli (AJB) dan tidak bertanggung jawab atas substansi atau keabsahan substansial dari data yang disampaikan para pihak apabila ia telah mematuhi semua prosedur yang berlaku dan memenuhi semua persyaratan. Untuk mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari, PPAT wajib berpegang pada asas kehati-hatian.

Selain itu, untuk mematuhi putusan pengadilan yang membatalkan akta, notaris atau PPAT harus mengikuti tata cara yang tercantum dalam artikel "Pembatalan oleh Hakim atas Akta Jual Beli yang Dibuat Atas Dasar Penipuan (Bedrog)" karya Hadi Haerul Hadi dan Safiulloh yang dimuat dalam *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, Nomor 2 Juli 2022. Berikut petikan wawancara dengan notaris dan PPAT dalam rangka penelitian yang dilakukan oleh Haerul dan Safiulloh:

1. Menurut Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum., Notaris senior yang saat ini menjabat sebagai Wakil Ketua Dewan Pengawas Pusat Notaris dan Dosen Program Magister Kenotariatan

¹⁴ Wardana, R. A. & Handayani, I. G. A. K. R.. Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK). *Jurnal Repertorium*, (2019) : 277.

¹⁵ *Ibid*, hlm 280.

Universitas Indonesia langkah-langkah yang harus dilakukan notaris atau PPAT apabila akta yang dibuatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan tidak diatur secara khusus. Ia mengklaim bahwa notasi pada risalah Akta Jual Beli yang dimilikinya dapat berfungsi sebagai perlindungan hukum atas akta yang telah dinyatakan batal demi hukum. Catatan berikut ditulis tangan dengan pensil: "Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor....." Hal ini dilakukan untuk membuat catatan pembatalan yang jelas jika salah satu pihak menginginkan salinan akta di kemudian hari, dan PPAT dapat menolak untuk memberikannya karena pembatalan tersebut telah dicatat. Dan,

- Hal ini juga merupakan pendapat dari Bapak Dr. Pieter A. Latumeten, S.H., M.H., seorang Notaris, PPAT, anggota Majelis Kehormatan Notaris Pusat, dan Dosen Program Magister Kenotariatan di Universitas Indonesia. Berdasarkan hasil wawancaranya, notasi pada risalah akta dan salinan akta yang diterbitkan sudah cukup untuk memberikan perlindungan hukum atas akta yang dibatalkan. "Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor....." demikian bunyi catatan tersebut. Bapak Pieter berpendapat bahwa tujuan pencatatan ini adalah untuk mencegah penyalahgunaan akta di kemudian hari.

Sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya telah dipindahtangankan atas nama pembeli dapat terpengaruh apabila Putusan Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dikuatkan. Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan berwenang menolak pendaftaran pengalihan atau pembebanan hak apabila perbuatan hukum yang mendasari akta PPAT tersebut batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sebagaimana yang tercantum dalam ayat (1) Penjelasan Pasal 45, "Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan. Jika perbuatan hukum tersebut batal atau dibatalkan, maka akta PPAT tidak lagi memiliki fungsi sebagai alat bukti. Apabila perbuatan hukum itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka pembatalan pendaftaran tanah harus didasarkan pada alat bukti lain, seperti putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru."

Akibat dari pembatalan AJB, keadaan harus dikembalikan seperti semula, yaitu sebelum perbuatan hukum dalam akta dilakukan. Jadi, barang siapa yang memperoleh hak milik dari orang lain wajib mengembalikannya. PPAT akan membubuhkan catatan pada risalah akta yang tersimpan dengan pernyataan: "Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor...." atau melampirkan salinan putusan pengadilan pada risalah yang bersangkutan apabila Akta Jual Beli tersebut dibatalkan. Hal ini dilakukan untuk mencegah penyalahgunaan atau penerbitan kembali sertifikat. Terakhir, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dihubungi untuk membatalkan sertifikat yang telah dialihkan kepada pihak lain. BPN juga akan memperbarui pendaftaran tanah agar mencantumkan nama pemilik baru sesuai dengan putusan pengadilan.¹⁶

SIMPULAN

Semua kembali seperti sebelum perbuatan hukum dalam Akta Jual Beli (AJB) dibatalkan oleh hakim. Seolah-olah akta tersebut tidak pernah terjadi. Akibatnya, perjanjian tersebut mengatur bahwa pihak yang menerima akta tersebut harus mengembalikannya kepada pihak lain. Terkait dengan Berita Acara Akta Jual Beli yang dibatalkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mencatat dalam catatannya bahwa "Akta ini telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor..." atau ia akan menyertakan putusan pengadilan tersebut dengan transkrip akta yang bersangkutan. Langkah ini dilakukan untuk memastikan bahwa akta tersebut tidak dapat disalahgunakan atau tidak diterbitkan salinan baru. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memerlukan pembatalan sertifikat dari salah satu pihak apabila sertifikat tanah telah beralih nama. Setelah permohonan diterima, Kantor pertanahan akan mencoret dan mengganti nama pemilik sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri yang telah ditetapkan dalam buku tanah. Jika diperlukan, pembatalan sertifikat juga dapat diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) guna memastikan keabsahan perubahan data kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bahasa, Pusat. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ke IV*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008.

¹⁶ Fifiyan Leliana dan Anis Mashdurohatun, *Op.Cit*, hlm 19.

- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cetakan ke-4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Dja'is, M. & K. *Membaca dan Mengerti HIR Edisi Revisi*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011.
- Efendi, A'an. *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Hartanto, J. Andi. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2014.
- Hs, H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Komaruddin. *Ensiklopedia Manajemen*. Jakarta: Bina Aksara, 1994.
- Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2003.
- Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1980.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Indonesia UUD 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jurnal

- Leliana, F. & Mashdurohatun, A. "Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris/PPAT (Studi Kasus PT Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin)," *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3, (2017) 19.
- Sukisno, Djoko. "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris," *Mimbar Hukum*, Vol. 20, No. 1, (2008) : 52.
- Wardana, R. A. & Handayani, I. G. A. K. R. "Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK). *Jurnal Repertorium*, (2019) : 277.