
Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT.DPS)

Cancellation Of The Deed Of Land Sale And Purchase based on an Unlawful Act Based on A Court Ruling (Case Study of Denpasar High Court Decision Number 63/PDT/2020/PT.PS)

Bintang Marito*, Tony, Agustining & Marianne Magda Ketaren

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Diterima: 3 Juni 2022; Direview: 2 Desember 2023; Disetujui: 4 Desember 2023

*Corresponding Email: maritobintang12@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan data yang dipergunakan adalah data sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Analisa data yang digunakan analisis normatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa keabsahan Akta Jual Beli Nomor 619/2012 dianggap terdapat cacat hukum dalam syarat subjektif karena adanya kecurangan atau secara rekayasa melakukan kecurangan, kekhilafan, kebohongan atau tipu muslihat adalah terkait dengan kepada siapa transaksi jual beli objek sengketa seharusnya dilakukan. Akibatnya adalah peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636/Desa Sukawati, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka dalam hal ini para Penggugat masih sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa

Kata Kunci: Akibat Hukum, Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akat Tanah, Syarat Sahnya Perjanjian

Abstract

This research uses a normative juridical approach method, with the data used secondary data, namely data that supports information or supports the completeness of Primary Data obtained from libraries and the author's library collection carried out using library or literature studies. Data analysis uses normative analysis, that is, the collected data is expressed in the form of a logical and systematic description, then analyzed to obtain clarity in solving the problem, and then conclusions are drawn deductively, namely from general matters to specific matters. Based on the results of the research, it can be seen that the validity of the Deed of Sale and Purchase Number 619/2012 is considered to be legally flawed in subjective terms because fraud or engineering fraud, mistakes, lies, or deception is related to whom the sale and purchase transaction of the disputed object should be carried out. The result is that the transfer of the Certificate of Ownership Number 2636/Sukawati Village is declared invalid and does not have binding legal force, so in this case, the Plaintiffs are still the legal owners of the disputed object.

Keywords: Legal Consequences; Cancellation of the PPAT Deed; Conditions for the Validity of the Agreement.

How to Cite: Marito., Tony., Agustining., & Ketaren, M.M., (2023), Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT.DPS), *Journal of Law & Policy Review*. 1 (2): 129-135.

PENDAHULUAN

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.⁴⁹ Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta otentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asalkan terdapat bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta (Agiasandrini & Lukman, 2023).

Pembatalan akta otentik berdasarkan putusan pengadilan salah satunya terdapat pada kasus jual beli tanah yang telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/PDT.G/2019/PN.GIN, tertanggal 5 Pebruari 2020 yang kemudian dimohonkan banding. Pada tingkat banding telah mendapatkan putusan dari Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT.DPS, tertanggal 2 Juli 2020, yang mana hasil putusannya menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Gianyar tersebut.

Para pihak yang bersengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/PDT.G/2019/PN.GIN antara lain:

1. Penggugat:
 - a. I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I)
 - b. Ni Wayan Tirtawati (Penggugat II)
2. Tergugat:
 - a. Peppy Sri Wulandari (Tergugat I)
 - b. Bagus Sasongko (Tergugat II)
 - c. Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H. (Tergugat III)
 - d. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. (Tergugat IV)
3. Turut Tergugat:
 - a. Dewi Indrayani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I)
 - b. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar (Turut Tergugat II)

Amar Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/PDT.G/2019/PN.GIN, tanggal 5 Pebruari 2020 dalam pokok perkara antara lain:

1. Menyatakan perbuatan hukum Peppy Sri Wulandari (Tergugat I), Bagus Sasongko (Tergugat II), dan Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat III), Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar, dalam perjanjian jual beli objek sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
2. Menetapkan perjanjian jual beli dengan Akta Jual Beli No. 619/2012 tertanggal 04 Desember 2012 tersebut dibatalkan;
3. Menyatakan peralihan Sertifikat Hak Milik No. 2636/Desa Sukawati, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menetapkan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 2636/Desa Sukawati, adalah sah milik I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I);
5. Menyatakan Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan No. 103 tertanggal 13 Desember 2012, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 49/2013 tertanggal 8 Maret 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (HT) No. 1837/2013, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
6. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar (Turut Tergugat II) untuk mengembalikan status obyek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2636 / Desa Sukawati, kepada keadaan hukum semula menjadi atas nama I Wayan Ludra Sukanta (Penggugat I);
7. Memerintahkan kepada Penggugat I untuk mengembalikan uang sejumlah Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I.

Dengan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/PDT.G/2019/PN.Gin, selanjutnya PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. (Tergugat IV) mengajukan banding. Di dalam proses persidangan, Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 52/PDT.G/2019/PN.GIN. Hal ini tertuang di dalam amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT.DPS. Putusan

tersebut sudah inkraht karena dari pihak Pembanding maupun Terbanding tidak ada yang melanjutkan sengketa ini ke tingkat kasasi.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan adalah penelitian hukum normatif yang pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang (Ibrahim, 2008).

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif dan bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder (Arikunto, 2019).

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap data-data atau bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier (Benuf & Azhar, 2020).

Analisis data yang di pergunakan dalam penelitian normatif ini diperoleh dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan undang-undang serta dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu bahan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan, kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Bahan kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan, kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada (Sugiyono, 2015).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kriteria Akta Jual Beli Yang Dapat Dibatalkan Menurut Putusan Pengadilan, Khususnya Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63 / Pdt/ 2020/ Pt. Dps

Pembuatan akta otentik, harus dibuat dengan penuh tanggung jawab dan mengutamakan prinsip kehati-hatian karena jika mengandung cacat yuridis akan merugikan salah satu pihak, dan dapat berakibat dimintakannya pembatalan kepada Hakim (Wardhani, 2017). Akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT sudah seharusnya memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Alasan-alasan yuridis secara umum yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta otentik, pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*), sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Ketidackakapan absolut maksudnya adalah ketidackakapan karena keadaan atau kenyataan. Contohnya orang yang sakit ingatan (*gila*) atau Direksi yang melakukan tindakan *ultra vires*.

Undang-Undang membedakan antara ketidackakapan bertindak (*handeligson bekwaamheid*) dan ketidakwenangan bertindak (*handeligson bevogdheid*). Orang yang cakap melakukan tindakan hukum, oleh undang-undang dapat diklasifikasikan sebagai orang yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu. Ketidakwenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu harus diatur dalam undang-undang yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi. Bilamana orang-orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, dan tetap melakukan tindakan hukum itu, maka aktanya menjadi batal demi hukum (Hikmah et al., 2022). Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang terlarang dapat ditinjau dari tiga aspek yaitu : Substansi perjanjian yang dilarang, Pelaksanaan Perjanjian yang dilarang, dan Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang (Berisa, 2022).

Perjanjian bersyarat (*voorwaardelijke verbintenit*) diatur dalam Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu (Budiono, 2016). Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan

kata lain perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat (Sandrawati et al., 2019).

Ketidakcakapan relatif maksudnya adalah ketidakcakapan menurut umum (secara yuridis). Contohnya anak dibawah umur (belum dewasa) atau perbuatan Direksi yang memerlukan persetujuan menurut anggaran dasar tetapi ternyata melakukan suatu hal tanpa persetujuan. Terhadap ketidakcakapan relatif mengakibatkan akta yang dibuatnya dapat dimintakan pembatalan atau diratifikasi (disahkan) oleh wakilnya yang sah. Kata sepakat merupakan essentialia atau unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian. Kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam pasal 1321 KUHPerdota. Perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1449 KUHPerdota yang menegaskan bahwa cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut di muka Pengadilan (Wulandari, 2022).

Penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan, sebagai salah satu bentuk cacat kehendak yang bukan termasuk dalam pengertian cacat kehendak dalam Pasal 1321 KUHPerdota, yang menyebutkan tiga alasan pembatalan perjanjian yaitu kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) (Kusmiati, 2016). Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*) dan dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim. Pembatalan perjanjian karena *wanprestasi* diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdota. *Wanprestasi* merupakan syarat telah dipenuhinya syarat batal dalam perjanjian timbal balik, *wanprestasi* terjadi bukan karena keadaan memaksa atau keadaan di luar kekuasaan (*forje majeure atau overmacht*), tetapi terjadi karena kelalaian (Sukwanto & Siregar, 2010). Suatu perjanjian terdiri atas unsur essentialia, naturalia dan accidentalia. Unsur essentialia merupakan bagian mutlak yang harus ada dalam suatu perjanjian. Tanpa adanya unsur essentialia tersebut mengakibatkan perjanjian menjadi tidak ada (*non existent*). Unsur naturalia artinya bagian perjanjian yang diatur dalam undang-undang (perjanjian bernama). Unsur accidentalia artinya bagian dalam suatu perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, karena undang-undang tidak mengaturnya (Hanim, 2011).

Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

Akibat hukum pembatalan akta jual beli yaitu berubahnya status dan kekuatan pembuktian suatu akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Akibat hukum atas batalnya akta jual beli tanah yang telah dibuat di hadapan PPAT karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat (Marlina & Isnaini, 2011). Namun, terhadap hal perjanjian tersebut ingin dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum (Aini & Simanjuntak, 2019).

Dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT jika mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan akta jual beli tanah tersebut. Karena pada hakikatnya, Akta Jual Beli Tanah ini fungsinya adalah sebagai alat untuk membuktikan kebenaran yang sudah dilaksanakan di dalam jual beli. Jual beli ini masih dapat diperbuktikan dengan alat yang dapat membuktikan yang lainnya. Namun, di dalam sistem pendaftaran tanah yang berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran jual beli ini hanya diperbolehkan dilaksanakan dengan akta PPAT yang berguna sebagai bukti. Orang yang melakukan jual beli tanpa

dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, walaupun jual belinya sah menurut hukum.

Pembatalan atau batalnya suatu perbuatan hukum, ditemukan istilah-istilah "batal demi hukum", "membatakannya" (Pasal 1449 KUHPerdara), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450 KUHPerdara), "pernyataan batal" (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), "gugur" (Pasal 1545 KUHPerdara), dan "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUHPerdara) (Gultom & Tjempaka, 2023). Kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang mana sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*vanrechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) (Sumatra S, 2017).

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus nullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan (Djameswar, 2020). Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Karena Terdapat Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Teori Tanggung Jawab dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui Penerapan Hukum apa saja yang dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum (Prawira & Yoga, 2016). Pertanggungjawaban berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya, karena perbuatannya telah menimbulkan kerugian bagi pihak lain, harus mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pihak yang dirugikan, baik subjek hukum itu manusia (*natuurlijk persoon*), badan hukum (*rechtspersoon*), maupun jabatan (*ambt*).

Berdasarkan kasus di atas, Ketut Alit Nariasih Dadu, S.H. (Tergugat III) selaku Notaris/PPAT terbukti berusaha menyembunyikan fakta-fakta yang sebenarnya padahal PPAT telah membuat AJB Nomor 619/2012 tertanggal 4 Desember 2012, yang artinya pada akhir tahun 2013 AJB tersebut sudah ada. Dari dasar pertimbangan tersebut terlihat jelas adanya itikad buruk serta terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan yang terungkap lagi bahwa Tergugat I baru membayar uang sebesar Rp. 470.000.000,- dari kesepakatan Rp. 4.052.500.00,- yang artinya syarat tunai dalam jual beli objek sengketa tersebut tidak terpenuhi.

Putusan Nomor 52/Pdt.G/2019/PN.Gin karena telah terbukti di persidangan batalnya AJB NO 619/2012 tertanggal 4 Desember 2012 karena terdapat kekhilafan, kebohongan dan tipu muslihat dan mengakibatkan peralihan Sertipikat Hak Milik tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka oleh sebab itu sudah tepat dinyatakan objek sengketa masih milik Para Penggugat. Selanjutnya penulis berkeinginan mengetahui apa yang akan dilakukan seorang PPAT sebagai bentuk mematuhi putusan Pengadilan terhadap pembatalan atas akta yang dibuat di hadapan PPAT. Berikut hasil penelitian penulis yang didapatkan berdasarkan wawancara dengan Notaris/PPAT :

Iin Abdul Jalil merupakan Notaris/PPAT senior di daerah kerja Kabupaten Bandung. Beliau menyatakan bahwa tidak ada peraturan khusus yang mengatur mengenai apa yang harus dilakukan seorang Notaris/PPAT yang aktanya dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan. Menurut Beliau, yang dilakukan terhadap akta yang dibuat di hadapannya dinyatakan batal adalah dengan memberikan catatan pada minuta akta dari Akta Jual Beli yang Beliau simpan yaitu dituliskan dengan pensil bahwa "Akta ini telah dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Negeri nomor....." Hal ini dinilai perlu dilakukan agar dapat menjamin kepastian hukum yang mana apabila dikemudian hari salah satu pihak meminta Salinan maka PPAT dapat menolak karena telah terdapat catatan tersebut.

Netty Songtiar Rismauly Naiborhu merupakan Notaris/PPAT senior di daerah kerja Kabupaten Bandung. Beliau menjelaskan bahwa terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan batal oleh Hakim berdasarkan Putusan Pengadilan tetap berada dalam bundel Minuta kemudian diberi catatan atau Berita Acara "Akta ini telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Nomor" dan selain itu Putusan Pengadilan tersebut dapat dilekatkan pada Minuta Akta yang bersangkutan. Terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya juga akan berpengaruh terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Terkait prosedur terhadap sertipikat yang telah dibalik nama, namun terhadap Akta Jual Belinya dinyatakan batal oleh Hakim, Beliau menjelaskan bahwa prosedurnya adalah sebagai berikut:

1. Penggugat datang ke Kantor Pertanahan di mana sertipikat tersebut diterbitkan dengan menunjukkan Putusan Pengadilan Negeri.
2. Kantor Pertanahan akan mengajukan permohonan Penggugat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
3. Selanjutnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan SK Batal.
4. Kantor Pertanahan terkait akan melakukan pencoretan dan penggantian nama kembali menjadi pihak yang telah ditentukan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri di buku-buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

Terkait balik nama sertipikat yang akta jual belinya dibatalkan oleh Hakim, Netty Songtiar Rismauly Naiborhu menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional masih belum mempunyai regulasi terkait hal tersebut karena penerbitan sertipikat pengganti hanya dapat dilakukan dengan alasan hilang, rusak, dan sertipikat dengan blanko lama sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

SIMPULAN

Kriteria dari pembatalan Akta Jual Beli oleh pengadilan dalam kasus ini adalah dikarenakan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang berawal dari suatu cacat kehendak. Kata sepakat adalah unsur mutlak yang harus ada untuk terbentuknya suatu perjanjian. Kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam pasal 1321 KUHPerdota. Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1449 KUHPerdota yang menegaskan bahwa cacat kehendak tidak membawa akibat batal demi hukum tapi pembatalannya harus dituntut di hadapan Pengadilan.

Akibat hukum atas batalnya Akta Jual Beli oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 63/PDT/2020/PT DPS sebagaimana yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 2/PDT.G/2019/PN.GIN. Yaitu bahwa akta tersebut tidak lagi mengikat secara hukum. Oleh karenanya jual beli dianggap tidak pernah ada dan sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 2636/Desa Sukawati tetap menjadi milik I Wayan Ludra Sukanta. Maka semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula seperti sebelum perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan terjadi.

Pertanggungjawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Peraturan tersebut pada saat penelitian dilakukan ini telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diubah juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT yang

terbukti melakukan pelanggaran maka dapat diberikan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

DAFTAR PUSTAKA

- Agiasandrini, I., & Lukman, A. (2023). Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak Oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang Undang Jabatan Notaris. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7(1).
- Aini, N., & Simanjuntak, Y. N. (2019). Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 5(2), 105–116.
- Arikunto, S. (2019). Prosedur penelitian suatu pendekatan praktik.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Berisa, D. (2022). Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/PDT. G/2020/PN. MTR. *Indonesian Notary*, 4(1), 40.
- Budiono, H. (2016). Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya. *Veritas et Justitia*, 2(1), 86–111.
- Djameswar, K. R. S. (2020). Bentuk Dan Substansi Cacat Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kajian Dalam Prespektif Kebatalan Dan Degradasi Kekuatan Bukti (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 92/Pdt. G/2018/PN. Dps). *Indonesian Notary*, 2(1).
- Gultom, N., & Tjempaka, T. (2023). Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Pemberian Hibah yang Ditarik Kembali (Studi Putusan Nomor: 33/Pdt. G/2019/PN/PMS). *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1051–1058.
- Hanim, L. (2011). Pengaruh perkembangan teknologi informasi terhadap keabsahan perjanjian dalam perdagangan secara elektronik (e-commerce) di era globalisasi. *Jurnal Dinamika Hukum*, 11, 56–66.
- Hikmah, N., Minin, D., & Isnaini. (2022). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan (Analisis Putusan Nomor. 52/PDT.G/2015/PN.RAP). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 4(1), 45–57.
- Ibrahim, J. (2008). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang. Bayumedia Publishing, cet. Keempat.
- Kusmiati, N. I. (2016). Undue Influence Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak diluar Kuhperdata, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum. *JURNAL LITIGASI (e-Journal)*, 17(1).
- Marlina, & Isnaini. (2011). PERSPEKTIF HUKUM PERDATA DAN AGRARIAN DALAM PENGALIHAN LAHAN EKS HGU PTPN II (PERSERO) TANJUNG MORAWA KEPADA PIHAK KETIGA. *Jurnal Mercatoria*, 4(2), 58–71.
- Prawira, I., & Yoga, G. B. (2016). Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ius*, 4(1), 64–78.
- Sandrawati, E., Siregar, M., & Isnaini. (2019). Hukum Perlindungan Hukum terhadap Investor dalam Perjanjian Legal Protection Against Investor In Share Purchase. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2), 109–116.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan RD*. Alfabeta.
- Sukwanto, B., & Siregar, T. (2010). PELAKSANAAN PUTUSAN ARBITRASE INTERNASIONAL DI INDONESIA. *Jurnal Mercatoria*, 3(1), 1–19. <https://doi.org/10.33541/tora.v4i1.1170>
- Sumatra S, G. (2017). *PEMBATALAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Di Kota Mataram)*. Universitas Mataram.
- Wardhani, L. C. (2017). Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan. *UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA*.
- Wulandari, A. (2022). Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.