

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TANJUNG KARANG
(Studi Kasus Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2012/PT. TK)**

EXECUTIVE SUMMARY



**OLEH :
DINDA SEPTIANI
16100121112313**

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

Reg. No:372/PDT/02/III/2021

Nama : Dinda Septiani
NPM : 1610012111213
Bagian : Hukum Perdata
**Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual
Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Ppat
Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung
Karang (Studi Kasus Putusan Nomor:
17/Pdt.G/2012/PT. TK)**

**Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing dan siap untuk di *upload* ke
website :**

1. Adri, S.H., M.H (Pembimbing I)

2. Dr. Yofiza Media, S.H., M.H (Pembimbing II)



Mengetahui

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**



(Dr. Uning Pratimarati, S.H., M.Hum)

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H)

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TANJUNG KARANG
(Studi Kasus Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2012/PT. TK)**

Dinda Septiani¹, Yofiza Media¹, Adri¹

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: dindaseptiani.171997@gmail.com

The sale and purchase of land rights must be carried out before the PPAT, the legal provisions, as this is regulated in Article 6 paragraph (2) PP 24/1997, however in Decision Number: 17 / Pdt.G / 2012 / PT. TK. Type of normative legal research. The data sources used were secondary data. The data collection techniques were carried out by document study. 1. Consideration of the Judge's Decision in Case Number: 17 / Pdt.G / 2012 / PT. TK concerning the Cancellation of Sale and Purchase Deeds made before PPAT 2. The Legal Consequences and Liability of PPAT for the Cancellation of the Sale and Purchase Deed which it made based on Decision Number: 17 / Pdt.G / 2012 / PT. TK.

Keyword: Cancellation, Sale and Purchase Deed, PPAT.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, dan mengenai tanah dapat menimbulkan persengketaan karena manusia-manusia ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya.¹

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997). Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 5 PP 24/1997, diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. menurut Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997, Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT)

Berdasarkan latar belakang di atas penulis melakukan penelitian berjudul **"Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan PPAT Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang (Studi Kasus Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2012/Pt. Tk)"**

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pertimbangan Putusan Hakim dalam Perkara Nomor: 17/Pdt.G/ 2012/PT. TK tentang Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuatnya Berdasarkan Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2012/PT. TK?

METODE

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode dengan jenis

¹ G Kartasapoetra Dkk, 1991, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1

Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif.² Sumber Data yang digunakan adalah Data Sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data adalah studi dokumen. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.³

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Putusan Hakim dalam Perkara Nomor: 17/Pdt.G/ 2012/PT. TK tentang Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT

Menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut, maka sertifikat Hak Milik No.1.710 di terbitkan tanggal 31 Maret 1999 luas tanah 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi) surat ukur tertanggal 24 Maret 1999 No.142/1999 atas nama Suratmo, dinyatakan sah dan berharga;

Bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat / Pembanding, tidak pernah menjual obyek tanah sengketa, kepada Tergugat II / Terbanding II (Dwi Purnomo) maka Akta Jual Beli No.1299/ TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat di hadapan Adi Sriyono, S.Sos, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah kerja, dinyatakan cacat hukum, dan batal demi hukum.

B. Akibat Hukum dan Pertanggung jawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuatnya Berdasarkan Putusan Nomor: 17/Pdt.G/ 2012/PT. TK

1. Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Jual Beli

Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan.⁴

2. Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya

a. Tanggung Jawab Secara Administratif

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya⁵ yaitu:

1) Teori *fautes personalles*.

2) Teori *fautes de services*.

b. Tanggung Jawab Secara Keperdataan

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti

⁴ Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir Abubakar. 2013, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Stud Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor : 11/ Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)". Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah h. Kuala. Vol. 2 No. 1 Agustus 2013. Banda Aceh : Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, hlm. 55

⁵ Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa". Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2015 – 2016. Denpasar : Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, hlm 30

² Amirudin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 68

³ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 68

kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.⁶

KESIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Pertimbangan Putusan Hakim dalam Perkara Nomor: 17/Pdt.G/ 2012/PT. TK tentang Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah berdasarkan fakta hukum dari alat bukti yang diperiksa di persidangan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah beserta bangunannya tersebut, sehingga Penggugat tidak mengetahui perihal adanya Akta Jual Beli No. 1299/ TBR/2008, tertanggal 26 Nopember 2008 yang menjadi obyek sengketa tersebut.

Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuatnya Berdasarkan Putusan Nomor: 17/Pdt.G/ 2012/PT. TK adalah bahwa Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuatoleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum sehingga akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan

Saran yang dapat penulis berikan adalah:

1. Agar PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik PPAT
2. Peran pemerintah juga diharapkan di dalam pengaturan tentang tanah yang meliputi peraturan mengenai jual beli atas tanah serta pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

UCAPAN TERIMAKASIH

Dengan kemampuan yang dimiliki penulis, maka penulis berusaha menyelesaikan skripsi ini, untuk itu

dalam kesempatan yang diberikan kepada penulis.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Adri, S.H.,M.H, selaku Pembimbing I dan Ibu Dr. Yofiza Media, S.H., M.H, selaku Pembimbing II penulis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja GrafindoPersada, Jakarta.
- G.Kartasapoetra Dkk, 1991, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Rachmat Setiawan, 1991, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Binacipta, Bandung.

Jurnal

- Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir Abubakar. 2013, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor : 11/Pdt.G/ 2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)". Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala. Vol. 2 No. 1 Agustus 2013. Banda Aceh : Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala.

⁶ Rachmat Setiawan, 1991, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Binacipta, Bandung, hlm. 35