



**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
TERHADAP SERTIFIKAT HAK TANAH**

(Studi di Kantor Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn)

SKRIPSI



Oleh:

Farisa Rizky Safly Alfiansyah

21901021071

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

MALANG

2022

RINGKASAN

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT HAK TANAH

(Studi di Kantor Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn)

Farisa Rizky Safly Alfiansyah

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis mengangkat Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Sertifikat Hak Tanah (Studi di Kantor Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn). Pilihan tema tersebut dilatarbelakangi oleh, karena penulis menemukan bahwa pernah terjadi pembatalan akta jual beli di Notaris yang mengakibatkan terjadinya pembatalan dalam pengurusan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional. Hal ini lah yang memicu peneliti ingin meneliti lebih lanjut terkait masalah pembatalan akta jual beli.

Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Apa alasan yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn? 2. Bagaimanakah akibat hukum pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang berarti mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum institusi sosial yang nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pengumpulan bahan hukum melalui metode studi penelitian lapangan, dengan bahan hukum primer maupun sekunder. Selanjutnya bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, alasan pembatalan akta jual beli PPAT ini terjadi karena adanya kesalahpahaman antara penjual maupun pembeli terkait dengan pajak. Adanya pajak yang belum terbayarkan menjadikan pihak dari pembeli enggan untuk meneruskan proses jual beli tanah tersebut. Alhasil terjadilah akibat hukum dari peristiwa tersebut yaitu penjual dan pembeli harus mengembalikan hak-hak yang mereka dapatkan seperti penjual harus mengembalikan uang yang telah terbayarkan serta pembeli mengembalikan tanah yang telah diberikan oleh penjual.

Kata Kunci: Pembatalan Akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

SUMMARY

LEGAL CONSEQUENCES OF THE CANCELLATION OF THE PURCHASE AND SALE DEED MADE BY THE LAND DEED OFFICIAL REGARDING THE CERTIFICATE OF LAND RIGHTS

(Study at the Notary Office of Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn)

Farisa Rizky Safly Alfiansyah
Faculty of Law, University of Islam Malang

In this thesis, the author raises the Legal Consequences of Cancellation of Sale and Purchase Deeds Made by Land Deed Officials on Land Rights Certificates (Study at the Notary Office of Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn). The reason for choosing this theme is because the writer found that there had been a cancellation of a sale and purchase agreement at a notary which resulted in a cancellation of the certificate processing to the National Land Agency. This is what triggers the researcher to want to investigate further regarding the issue of canceling the sale and purchase deed.

Based on this background, this paper raises the following problem formulation:

1. What are the reasons behind the cancellation of the PPAT sale and purchase deed of land rights certificates at Notary Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn? 2. What are the legal consequences of canceling the PPAT sale and purchase deed on land rights certificates at Notary Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn?

This research is an empirical juridical law research using a sociological juridical approach which means identifying and conceptualizing real and functional social institutional law in a real life system. Collection of legal materials through field research study methods, with primary and secondary legal materials. Furthermore, legal materials are reviewed and analyzed with the approaches used in research to answer the legal issues in this study.

The results of this study indicate that the reason for canceling the PPAT sale and purchase deed occurred because of a misunderstanding between the seller and the buyer regarding taxes. The existence of unpaid taxes makes the buyer reluctant to continue the process of buying and selling the land. As a result, there were legal consequences of this event, namely the seller and the buyer had to return the rights they got, such as the seller having to return the money that had been paid and the buyer returning the land that had been given by the seller.

Keywords: *Cancellation of Deeds, Land Deed Making Officials.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia pasti membutuhkan tanah karena tanah merupakan kebutuhan dasar setiap orang. Manusia hidup di darat dan memperoleh rezeki dengan memanfaatkan tanah. Sengketa tanah timbul ketika manusia ingin menguasai tanah orang lain. Karena sumber daya alam yang tersedia di wilayah tersebut. Oleh karena itu, tanah merupakan komponen penting dari kebutuhan manusia karena kemungkinannya yang tinggi untuk mendukung kehidupan.

Dalam hukum agraria Indonesia, negara hukum tercipta dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang meliputi Peraturan Pokok Pokok-pokok Agraria. Sesuai dengan Pasal 19 Ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria, pemerintah melakukan upaya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk memberikan kejelasan hukum. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebuah lembaga pemerintah telah mendelegasikan tanggung jawab kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mengawasi administrasi pertanahan. Di setiap kabupaten atau kota, kantor pertanahan berfungsi sebagai unit kerja BPN. Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai PPAT) yang bertugas

melaksanakan berbagai tata cara pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti dan dasar pendaftaran tanah.

Tugas Pejabat Pembuat Akta meliputi pembelian dan penjualan (PPAT). Perolehan dan penjualan tanah merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah. Pengalihan hak, yaitu perbuatan hukum dengan maksud untuk mengalihkan hak, termasuk jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan, dan pembagian harta bersama dan pendapatan dalam korporasi. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan sebelum PPAT. Kejadian ini memberikan bukti jual beli hak atas tanah sesuai dengan persyaratan hukum, dan PPAT membuat Akta Jual Beli, yang diikuti dengan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan terdekat. Menurut letak fisik tanah yang menjadi obyek jual beli.

Penerima hak, yang dikenal sebagai pembeli, membuktikan bahwa ia telah menjadi pemegang hak yang sah atau baru atas kepemilikan hak atas tanah dengan memiliki bukti kepemilikan. PPAT membuat akta jual beli dan telah ditandatangani sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang diikuti dengan pembayaran harga.

Tanda tangan para pihak dalam akta jual beli menunjukkan bahwa hak telah dialihkan kepada pembeli dengan harga yang disepakati, dana yang diperlukan telah disediakan, dan penjual dan pembeli telah melakukan tindakan hukum yang sebenarnya atau yang sebenarnya. Akta jual beli menetapkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak telah dilaksanakan secara tetap dengan imbalan pembayaran suatu harga. Akta jual beli juga menetapkan bahwa pembeli adalah pemilik baru tanah atau penerima hak

baru. Akta Jual Beli dapat dibatalkan di kemudian hari dengan alasan batal demi hukum jika salah satu syarat pembuatannya tidak terpenuhi. Akta jual beli tanah yang tidak mengikuti protokol PPAT menjadi salah satu faktornya.

Akta PPAT memegang peranan penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum publik maupun hukum privat. Adanya Akta PPAT tersebut akan menjadi justifikasi resmi bagi Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, untuk mengalihkan, mengalihkan, dan mengalihkan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Beberapa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan situasi ini memberikan pemahaman tentang makna Akta PPAT. Di antaranya adalah sebagai berikut, yang dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 45 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“ Merupakan alat untuk menunjukkan telah dilakukan suatu perbuatan hukum. Akibatnya, akta PPAT yang bersangkutan tidak lagi dianggap sebagai alat bukti perbuatan hukum jika perbuatan hukum tersebut diberhentikan atau diberhentikan. Namun apabila suatu perbuatan hukum telah dicatat di Kantor Pertanahan dan kemudian dibatalkan oleh yang bersangkutan, maka pendaftaran itu tidak dapat dicabut kembali. Perubahan informasi pendaftaran tanah akibat ditolaknya suatu gugatan harus didukung dengan pembuktian lebih lanjut, seperti putusan pengadilan atau akta PPAT tentang gugatan baru.

Peran akta PPAT sebagai alat pembuktian dan akibat hukum dari pembuatannya bagi pihak-pihak yang membuatnya berkaitan dengan tujuan dari definisi akta PPAT tersebut di atas. Akta PPAT tersebut menjadi landasan peralihan hak milik atas tanah dan satuan rumah susun dari satu pihak ke pihak lain. Sepanjang akta PPAT dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang, maka akta PPAT

tersebut merupakan dokumen asli dengan nilai pembuktian yang lengkap, lengkap, dan kuat.

Akta PPAT dapat dicabut oleh pengadilan dan juga dapat dianggap batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Akan tetapi, apabila suatu ketentuan hukum dalam akta PPAT telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka pihak-pihak yang bersangkutan tidak dapat mencabut pendaftaran tersebut. Akta PPAT harus dibatalkan berdasarkan pembuktian lebih lanjut, seperti (1) putusan pengadilan dan (2) akta PPAT yang menunjukkan kegiatan hukum baru.

Akta PPAT adalah dokumen yang dibuat oleh organisasi sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, penggabungan (inbreng), pembagian hak bersama, dan pemberian hak pakai. konstruksi dan hak pakai hasil atas real estat, serta wewenang untuk memungut dan memberikan hak tanggungan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Kedudukan Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Ayat 4

Daftar akta, akta asli, dokumen pendukung akta, arsip laporan, agenda, dan dokumen lainnya merupakan bagian dari protokol PPAT yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT. Warkah adalah dokumen dasar yang digunakan untuk membuat akta PPAT. Wilayah kerja PPAT adalah tempat yang menunjukkan kesanggupan PPAT

untuk membuat akta tentang hak milik dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di sana.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berwenang mengangkat dan memberhentikan PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk membantu pekerjaan pemerintah dalam pendaftaran tanah bukan untuk kepentingan pribadi PPAT sendiri dalam rangka membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tanggung jawab utama PPAT adalah menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah tertentu dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Selain tanggung jawab utamanya, PPAT juga diberikan kekuatan hukum. Dalam hal prosedur hukum khusus yang menyangkut hak atas tanah dan hak milik atas bangunan rumah susun yang terletak di dekat tempat beroperasinya, PPAT berwenang membuat akta. Menurut akta Pembuat Akta Tanah, perbuatan hukum yang dapat diterima adalah sebagai berikut:

- a. Otorisasi Beli dan jual
- b. Pertukaran Pendirian dalam bisnis
- c. Struktur kekuasaan menawarkan hak hipotek
- d. Dengan hak milik, memberikan hak untuk menggunakan struktur atau hak untuk memanfaatkan properti.
- e. Pemberian hipotek

f. Memberikan hak istimewa bersama

Sesuai dengan tanggung jawab, mandat, dan wewenang PPAT sebagaimana diuraikan di atas, PPAT memainkan peran penting dalam membantu masyarakat di bidang pertanahan. Hal ini agar PPAT dapat mengalihkan hak atas tanah dan melakukan proses hukum lainnya.

Ketentuan Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara lengkap berbunyi, “Bentuk, sifat, dan tata cara pembuatan akta PPAT diatur oleh Menteri” secara khusus mengatur tentang bentuk, isi, dan tata cara pembuatan akta PPAT. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pertanahan mengatur tentang bentuk, isi, dan tata cara pembuatan akta PPAT. Klausula ini membuat cukup jelas bahwa PPAT tidak dibenarkan membuat akta atas kehendaknya sendiri dan justru dibatasi oleh klausul-klausul ini dari segi bentuk, substansi, dan prosesnya.

Ada suatu kasus dimana terdapat pembatalan akta jual beli yang dilakukan karena terjadinya kesalahpahaman. Pembatalan ini dilakukan karena ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Pembatalan ini juga dilakukan secara sepakat oleh kedua belah pihak tanpa ada paksaan. Permasalahan yang mengakibatkan adanya pembatalan akta jual beli ini adalah adanya pajak yang belum terbayarkan oleh penjual sehingga pembeli ingin membatalkan akta jual belinya tersebut. Disisi lain pembuatan akta jual beli ini

dilakukan di PPAT Sementara yaitu kantor Kecamatan. Ketika proses pembuatan akta jual beli tersebut pihak dari pembuat akta tidak melakukan pengecekan terhadap pengurusan pajak apakah sudah terbayarkan atau belum. Sehingga dari salah satu pihak merasa ingin membatalkan akta jual beli tersebut karena adanya pajak yang belum terbayarkan. Hasil dari pembatalan akta jual beli tersebut maka uang yang sudah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual harus dikembalikan seutuhnya. Pihak yang datang yaitu penjual (suami dan istri), pembeli (suami istri), serta dari pihak kecamatan selaku pembuat dari akta jual beli tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat ditarik permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa alasan yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penelitian tersebut memiliki beberapa tujuan, meliputi:

1. Untuk mengetahui alasan yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn.

2. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan diatas ini diharapkan dapat mencapai manfaat penelitian tersebut sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Hasil dari penulisan ini diharapkan mampu untuk ikut andil memberikan sumbangsih pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan, baik ilmu secara umum maupun khusus, lebih spesifik lagi pada bidang hukum agraria yang berkaitan dengan pembatalah akta jual beli oleh PPAT (Studi di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn)

2. Manfaat Praktis

- a. Pembuatan Kebijakan

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan atau saran kepada pemangku kepentingan (*stakeholder*) maupun pihak-pihak yang berkaitan dengan pembatalan akta jual beli terhadap sertifikat hak tanah.

- b. PPAT

Hasil dari penulisan ini diharapkan mampu sebagai pedoman bagi masyarakat terkait dengan masalah tanah khususnya ketika terjadi proses jual beli yang mengharuskan kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri didalam akta jual beli.

c. Masyarakat

Hasil penulisan ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan terhadap masyarakat tentang bagaimana proses jual beli tanah yang nantinya berhubungan dengan sertifikat hak tanah perorangan.

E. Orisinalitas Penelitian

Sehubungan dengan penelitian ini, penulis menelusuri penelitian-penelitian sebelumnya, namun belum ada yang memandang pembatalan akta jual beli dengan cara yang sama. Namun demikian, terdapat banyak penelitian yang jika dibandingkan dengan adanya penelitian ini memiliki kesejajaran dan kontras dengan penelitian penulis tentang akibat hukum dari pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Sertifikat Hak atas tanah, yaitu:

Kajian pertama, “DASAR HUKUM YANG DAPAT MEMBATALKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DI BUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”, yang disusun oleh MUHAMMAD ARIEF SYAHPUTRA, Mahasiswa PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG, memiliki kemiripan dengan penelitian penulis, yakni sama-sama membahas mengenai pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan perbedaan penelitian penulis yakni pada studi yang dilakukan.

Kajian kedua, “AKIBAT HUKUM UPAYA PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 888/K/PDT/2016”, yang

disusun oleh LIVIA CLARISTA, mahasiswi PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA, memiliki kemiripan dengan penelitian penulis, yakni sama-sama mengkaji akibat hukum pembatalan akta jual beli atas tanah oleh pejabat pembuat akta tanah, sedangkan perbedaannya disini penulis tidak membahas tentang putusan pengadilan.

Berdasarkan kemiripan dan perbedaan yang di miliki oleh tiap-tiap penelitian tersebut, maka terdapat tabel yang di uraikan sebagai berikut:

No.	PROFIL	JUDUL
1	MUHAMMAD ARIEF SYAHPUTRA , UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG	DASAR HUKUM YANG DAPAT MEMBATALKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DI BUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
	INTI PENELITIAN	
	Berfokus pada dasar hukum yang dilakukan untuk membatalkan akta jual beli hak atas tanah.	
	HUBUNGAN DENGAN PENELITIAN INI	
	PERSAMAAN sama-sama membahas mengenai pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. PERBEDAAN perbedaan penelitian penulis yakni pada studi yang dilakukan.	
Tidak.	PROFIL	JUDUL
2	LIVIA CLARISTA , UNIVERSITAS TARUMANAGARA	AKIBAT HUKUM UPAYA PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 888/K/PDT/2016
	INTI PENELITIAN	
	Membahas mengenai pembatalan akta jual beli oleh putusan Mahkamah Agung.	
	HUBUNGAN DENGAN PENELITIAN INI	
	PERSAMAAN sama-sama mengkaji akibat hukum pembatalan akta jual beli atas tanah oleh pejabat pembuat akta tanah.	

PERBEDAAN sedangkan perbedaannya disini penulis tidak membahas tentang putusan pengadilan.

F. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Pada penelitian ini menggunakan jenis yuridis empiris, yang mana merupakan penelitian secara sosiologis dan juga dikatakan penelitian lapangan, karena penelitian ini secara langsung maka juga melakukan pengamatan melalui hukum yang sedang berlaku di masyarakat.¹ Penelitian sosiologis ini dilakukan terhadap suatu keadaan sebenarnya atau keadaan yang nyata di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan sebuah fakta dan data yang dibutuhkan. Dengan kata lain, Notaris Sapta Ilmiyati, SH., dan M.Kn. diwawancarai sebagai bagian dari penyelidikan lapangan untuk skripsi ini. Selama melakukan penelitian ini, pedoman peraturan perundang-undangan yang relevan tetap diikuti.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan yuridis sosiologis yang berarti mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum institusi sosial yang nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pada pendekatan yuridis sosiologis ini menekankan suatu penelitian yang bertujuan memperoleh suatu pengetahuan hukum secara empiris dengan penelitian dilakukan di kehidupan nyata di lingkungan masyarakat bertujuan menemukan

¹ Suratman dan Philips, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2015, Hlm. 53.

fakta yang sesungguhnya (*fact finding*) yang selanjutnya identifikasi (*problem identification*) dan berakhir menuju penyelesaian (*problem solution*).²

3. Sumber data

Sumber data primer digunakan untuk melengkapi artikel ini, antara lain penelitian yang dilakukan melalui studi lapangan langsung (*field research*), wawancara dengan orang-orang yang berpengetahuan, dan studi dokumen (perpustakaan) yang menjadi subyek penelitian pada Notaris Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn . Akibatnya, sumber data primer adalah yang digunakan. Data sekunder, seperti: juga digunakan untuk mendukung penelitian.

a. Sumber data primer, yakni sumber data yang terdiri dari peraturan perundang-undangan serta kitab undang-undang. Peneliti dalam hal ini menggunakan sumber data primer berupa :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt)
2. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

² Soerjono Soekanto, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Perss, 1986, Hlm. 10.



5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 7. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Sumber data sekunder ialah sumber data yang memiliki peranan sebagai bahan hukum yang dapat membantu penulis dalam memahami secara komprehensif terkait bahan hukum primer. Bacaan-bacaan yang berkaitan dengan pokok bahasan yang diteliti seperti buku-buku tentang hukum perdata dan karya ilmiah, digunakan sebagai sumber data sekunder dalam penulisan.
 - c. Sumber data tersier merupakan semua bahan yang memberi penjelasan serta petunjuk terkait sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data tersier yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Sumber hukum tersier memberikan petunjuk atau penjelasan untuk bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data ialah kegiatan mengumpulkan data yang didapat melalui penelitian lapangan, yang mana ini digunakan untuk bahan analisa.³ Pada bagian ini peneliti memperoleh data dengan cara wawancara. Wawancara ialah kegiatan Tanya jawab secara lisan dan juga tatap muka yang mana dilaksanakan ketika penulis sebagai pencari informasi mengajukan sejumlah pertanyaan kepada Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn. Agar memperoleh hasil yang akurat saat merumuskan pertanyaan.

5. Teknik Analisis Data

Dalam upaya menggambarkan suatu kondisi atau fenomena ditinjau dari permasalahan dalam penelitian secara nyata dan sesuai dengan kondisi di lapangan, peneliti menggunakan teknik analisis bahan hukum dengan metode deskriptif kualitatif untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang sesuai dengan tujuan penelitian. Pendekatan kualitatif itu sendiri merupakan cara untuk mendalami data utama dan data sekunder yang digunakan untuk menggambarkan masalah dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini dilakukan dengan pembagian menjadi 4 (empat) bab yang dimaksudkan untuk mempermudah bagi pembaca dalam memahami isi penelitian ini. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022, Hlm. 72.

1. BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan ini berisi uraian mengenai latar belakang masalah yang mendasari peneliti sehingga melakukan penelitian ini, rumusan masalah terkait isu yang harus ditemukan jawabannya pada penelitian ini, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian, serta sistematika penulisan guna untuk memberikan gambaran secara umum terhadap isi dari penelitian.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab tinjauan pustaka ini berisikan uraian mengenai tinjauan umum mengenai hal-hal yang akan menjadi topik pembahasan, antara lain meliputi : tinjauan umum tentang ppat (pengertian dan dasar hukum, fungsi ppat, wewenang ppat), tinjauan umum tentang akta (pengertian dan dasar hukum, macam-macam akta), perjanjian jual beli tanah (pengertian dan dasar hukum jual beli, syarat sah perjanjian, hak dan kewajiban penjual, hak dan kewajiban pembeli).

3. BAB III HASIL PENELITIAN

Hasil dari penelitian akan dipaparkan serta diuraikan pada bab ini. Pada bab ini peneliti mengungkapkan jawaban dari rumusan masalah diantaranya, pertama menguraikan akibat hukum pembatalan akta ppat dan yang kedua pihak-pihak yang dapat membatalkan akta ppat.



4. BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan dipaparkan kesimpulan dari keseluruhan uraian dan juga saran-saran sebagai sumbangsih pemikiran dari penulis.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Latar belakang dari pembatalan akta jual beli tanah ini adalah kesalahpahaman oleh kedua belah pihak dalam peristiwa hukum jual beli yaitu dengan adanya pajak bumi dan bangunan yang belum terbayarkan. Kemudian dari pihak pembeli itu sendiri meminta untuk membatalkan akta. Oleh karena itu dalam hukum terdapat 2 cara penyelesaian cara membatalkan akta jual beli yaitu dengan melalui Pengadilan serta melalui Notaris/PPAT. Khusus yang melalui Notaris/PPAT maka kedua belah pihak harus sepakat karena hal tersebut adalah kunci untuk bisa mengeluarkan pembatalan akta jual beli oleh Notaris/PPAT tersebut.
2. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli ini ialah para penjual dan pembeli harus mengembalikan uang serta tanah yang telah mereka dapatkan. Hal ini diakibatkan karena kedua belah pihak berseteru sehingga mengakibatkan harus dibatalkannya akta jual beli yang telah mereka tanda tangani. Dalam pembatalan akta jual beli itu sendiri kedua belah pihak juga harus bertemu dengan pihak dari Notaris/PPAT serta perwakilan dari pihak Kecamatan selaku pembuat akta jual beli. Pembatalan tersebut dilakukan secara sepakat oleh kesemua pihak dengan pihak penjual mengembalikan semua uang yang telah dibayarkan oleh pembeli. Pihak dari kecamatan juga turut andil serta bertanggung jawab untuk

mempertemukan dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli, dalam kasus ini karena pembuat akta jual beli tersebut adalah pihak dari Kantor Kecamatan dengan adanya kelalaian yaitu tidak mengecek terhadap administrasi pembayaran pajak yang belum selesai namun sudah mengeluarkan akta jual beli. Hal ini menjadikan kesewenang-wenangan oleh pihak kecamatan yang merasa dirinya bisa mempunyai wewenang.

B. Saran

1. Dengan terjadinya pembatalan akta jual beli peneliti berharap untuk semua pihak mulai dari penjual, pembeli, serta pembuat akta jual beli untuk selalu meneliti detail-detail kecil terhadap proses jual beli tanah yang dilakukan. Hal ini dilakukan agar tidak ada lagi pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Karena pembatalan akta jual beli tersebut bisa mengakibatkan terjadinya sengketa yang dilakukan di pengadilan.
2. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli menurut peneliti yaitu terjadinya pengembalian hak oleh penjual dan pembeli. Sehingga harus memulai dari awal kembali. Hal ini menjadikan penjual dan pembeli wajib mengembalikan apa yang mereka dapat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bambang Waluyo, 2022, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono, 2000, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.

_____, 2020, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Universitas Trisakti
Kamus Besar Bahasa Indonesia.

M. Yahya Harahap, 1996, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni.

Rahmat Setiawan, 2005, Principles of Engagement Law, Bandung: Putra Abardin.

Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto, 1986, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: UI Perss.

Subekti, 1963, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermassa.

Sudaryono, 2018, Metodologi Penelitian, Depok: Rajawali Pers.

Suratman dan Philips, 2015, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Alfabeta.

Jurnal

Abdul Manan, 2013, Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Praktik Hukum Acara Peradilan Agama, Jurnal Hukum dan Keadilan.

Ardianti, M., & Handayani, IGAKR, 2018, Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Kuasa untuk Menjual (Nomor Putusan: 173/K/Pdt/2012). Jurnal Repertorium.

Baharudin, 2016, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.

Dewi, RP dan Purwadi. H, 2017, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Karena Cidera Janji (Studi Kasus Keputusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel), Jurnal Repertorium.

Diyan Isnaeni, 2020, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara, Universitas Islam Malang.

Fitria Hudaningrum, 2014, Hubungan Antara Prinsip Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik. Jurnal Repertorium, Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Fred BG Tumbuan, 1976, Beberapa Catatan Tentang Pembuktian Akta Otentik, Jurnal Hukum dan Pembangunan.

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2019, Perbandingan Pelaksana Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu, Universitas Islam Malang.

Nastasya Shinta Devi, 2016, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak yang Akta Jual Belinya diakui cacat oleh Notaris.

Sancaya IWW, 2013, Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik atas Tanah, Jurnal Magister Hukum Universitas Udayana.

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.



Skripsi

Livia Clarista, 2019, Akibat Upaya Hukum Untuk Membatalkan Akta Jual dan Pembelian Tanah Oleh Pegawai Akta Tanah (PPAT) dalam Keputusan Mahkamah Agung Nomor 88/K/PDT/2016, Universitas Tarumanagara.

Muhammad Arief Syahputra, 2020, Dasar Hukum yang Dapat Membatalkan Akta Jual dan Pembelian Hak Tanah yang Dibuat Oleh Pejabat Para Pembuat Perjanjian Tanah (PPAT), Universitas Muhammadiyah Palembang.

Internet

Frisca, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sama atau berbeda? <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/notaris-dan-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat-sama-or-beda/>, Diakses Minggu, 25 September 2022.

Rani Maulida, Pengertian SSP, <https://www.online-pajak.com/tentang-pajakpay/ssp-adalah> Diakses Selasa, 8 November 2022.

