

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN  
TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH**  
(Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna)

**SKRIPSI**



Diajukanoleh:

**ISROK ILYAS**

**NIM. 190106044**

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Ilmu Hukum

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM BANDA ACEH  
2024M/1445H**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN  
TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH**  
(Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN. Bna)

Skripsi

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)  
Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**ISROK ILYAS**  
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Ilmu Hukum  
NIM 190106044

Disetujui Untuk Dimunaqasyahkan Oleh:

**Pembing I,**

**Pembing II,**



**Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D**  
NIP 197703032008011015



**Arifin Abdullah, M.H**  
NIP 198203212009121001

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN  
TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/PN Bna)**

**SKRIPSI**

Telah Diujiakan oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1)  
Dalam Ilmu Hukum

Pada Hari/Tanggal, Senin, 22 Maret 2024 M  
13 Syawal 1445 H

Di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



**Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D**  
NIP 197703032008011015

Sekretaris,



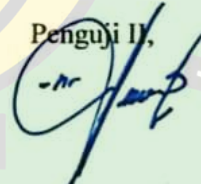
**Arifin Abdullah, S.H.I., M.H**  
NIP 198203212009121001

Penguji I,



**Prof. Dr. Nurdin, M.Ag.**  
NIP 195706061992031002

Penguji II,



**Muslem Adullah, S.Ag., M.H**  
NIP 195301121982031008

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry



**Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh**  
NIP 191809172009121006

**UNIVERSITAS NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jln.Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp 0651-7557442, Email [Fsh@ar-raniry.ac.id](mailto:Fsh@ar-raniry.ac.id)

---

---

**PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Isrok Ilyas  
Nim : 190106044  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini,saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tida kmelakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilikkarya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.;
5. Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

Apabila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di FakultasSyari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 27 Maret 2024  
Yang menyatakan,



Isrok Ilyas

## ABSTRAK

Nama : Isrok Ilyas  
NIM : 190106044  
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Ilmu Hukum  
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna)  
Tanggal Sidang : Senin. 22 April 2024  
Tebal Skripsi : 66 Halaman  
Pembimbing I : Prof. Muhammad Sidiq, M.H., Ph.D  
Pembimbing II : Arifin Abdullah, M.H  
Kata Kunci : *Tinjauan Yuridis, pembatalan, akta jual beli, PPAT, Putusan Pengadilan*

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli (akta otentik) yang dinilai sempurna, terkadang terdapat permasalahan yang timbul yaitu akta yang dibuat PPAT batal demi hukum oleh putusan pengadilan. Hal ini dikarnakan pada putusan pengadilan, Hakim memutuskan bahwa akta jual beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak atau pihak lain. Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah, bagaimana pertimbangan hukum hakim dan pertanggungjawaban PPAT dalam putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hasil dari penelitian ini adalah akta jual beli dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh putusan pengadilan dikarnakan para tergugat yang menguasai tanah dari hasil jual beli dari Almarhum orang tua tergugat lainnya adalah tidak sah dan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dijelaskan didalam Pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan untuk tanggungjawab PPAT tidak diperlukan karna PPAT tidak terbukti melakukan kesalahan. Dari paparan diatas dapat disimpulkan bahwa cacatnya akta jual beli bukan hanya disebabkan oleh PPAT, melainkan juga bisa terjadi karna kelalaian para pihak yang mengikatkan diri dalam akta.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang senantiasa memberikan Rahmat dan karunia-Nya Dan tidak lupa shalawat beriringan salam haturkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat yang telah membawa kita dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan. sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan Judul TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna). Penelitian ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Skripsi ini dapat diselesaikan karena banyaknya motivasi, inspirasi maupun dorongan yang telah diberikan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat yang tinggi dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag. selaku Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh
2. Bapak Prof, Dr. Kamaruzzaman Bustamam, M.Sh selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum.
3. Ibu Sitti Mawar, S.Ag., M.HI selaku ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh beserta dosen dan stafnya.
4. Bapak Prof. Muhammad Siddiq.M.H.,Ph.D selaku pembimbing I dan Bapak Arifin Abdullah, M.H selaku pembimbing II, yang telah membantu dan memberikan bimbingan yang terbaik..

5. Kedua orang tua, Ayahanda tercinta Syafri dan Ibunda tercinta Syafni yang ingin melihat pendidikan anak-anaknya sampai hingga jenjang Sarjana yang telah mengasuh, membesarkan, mendidik penulis, serta memberikan pendidikan dan juga motivasi dengan penuh kasih sayang yang diiringi dengan doa.
6. Saudara-saudara Tercinta, Abang Penulis Novri Syafrika, M.Pd., Kakak Rahma Nofriani, S.Farm, Apt dan Adik Muhammad Rizky yang telah memberikan semangat, motivasi dan membantu keperluan-keperluan penulis selama berada di tanah rantau.
7. Kemudian ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada teman-teman seperjuangan menuju sarjana dari program studi Ilmu Hukum Angkatan 19 dan juga teman-teman penulis selama berada di Aceh yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu.

Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca, terutama penulis sendiri. Mohon maaf atas segala kekurangan karena penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis berharap kritik dan saran yang membangun agar skripsi ini dapat lebih baik dan bermanfaat bagi semua. semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, akhir kata penulis mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 27 Maret 2024

Penulis,

Isrok Ilyas

## PEDOMAN TRANSLITARASI

Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah pedoman transliterasi yang merupakan hasil Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987. Di bawah ini, daftar huruf-huruf Arab, serta transliterasinya dengan huruf Latin.

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkandengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	Ş	Es (dengan titik di atas)
ج	Ja	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sa	S	Es
ش	Sya	SY	Es dan Ye
ص	Şa	Ş	Es (dengan titik di bawah)



ض	Ḍat	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof Terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1) Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

HURUF ARAB	NAMA	HURUF LATIN	NAMA
أ	<i>Fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
و	<i>Ḍammah</i>	U	U

### 2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	<i>Fatha</i> dan ya	Ai	a dan i
وَ	<i>Fatha</i> dan wau	Au	a dan u

Contoh :

- كَيْفَ *Kaifa*

- حَوْلَ *Haula*

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا...ا...ِ	<i>Fattha</i> dan <i>alif</i> atau ya	Ā	A dan garis diatas
ي...ِ	<i>Kasrah</i> dan ya	ī	I dan garis diatas
و...ُ	<i>Dammah</i> dan wau	ū	U dan garis diatas

Contoh:

- رَمَى *ramā*

- قِيلَ *qīla*

- يَقُولُ *yaqūlu*

### 4. Tā' marbūṭah (ة)

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua bentuk, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati ataupun mendapatkan penambahan harkat sukun, transliterasinya adalah [h]. Jika pada kata yang berakhir dengan huruf *ta*

*marbūṭah*, diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang (*al-*), serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (*h*).

Contoh:

- رَوْضًا لِأَطْفَالٍ      *raudah al-atfāl / raudahtulatfāl*
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ      *al-madīnah al-munawwarah / al-madīnahtul Almunawwarah*
- طَلْحَةُ      *talhah*

### 5. Syaddah (*Tasydīd*)

*Syaddah* atau disebut dengan kata *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan satu tanda *tasydīd* (◌ْ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*

Contoh:

- نَزَّلَ      *nazzala*
- الْبِرَّ      *al-birra*

### 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ( ال ), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai

aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulisterpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ *ar-rajulu* - الشَّمْسُ *asy-syamsu*
- الْقَلَمُ *al-qalamu* - الْجَلَالُ *al-jalālu*

## 7. Hamza

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata ia tidak dilambangkan, karenadalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ *ta'khuẓu* - النَّوْءُ *an-nau'u*
- شَيْئٌ *syai'un* - إِنَّ *nna*

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ *Wa inna Allāha fahuwa Khair ar- rāziqīn/*  
*Wainnallāha fahuwa khairurrāziqīn*

- بِسْمِ اللّٰهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا *Bismillāhimajrehāwamursāhā*

## 9. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku atau Ejaan Yang Disempurnakan (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang (*al-*), baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

- *Wa mā Muḥammadun illā rasūl*
- *Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*
- Al-Gazālī
- Al-Munqiz min Al-Dalāl

## 10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi .....	62
Lampiran 2 Surat Penelitian .....	63
Lampiran 3 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian .....	64
Lampiran 4 Dokumentasi .....	65



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL</b> .....	
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB SATU PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kajian Pustaka .....	5
E. Penjelasan Istilah.....	7
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Pembahasan .....	15
<b>BAB DUA LANDASAN TEORI</b> .....	<b>16</b>
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli .....	16
1. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli .....	18
B. Peralihan Hak Atas Tanah Karna Jual Beli .....	21
C. Tinjauan Tentang Akta Jual Beli.....	24
D. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	26
1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	28
2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	32
E. Faktor-Faktor Yang Dapat Membatalkan Akta.....	33
F. Pandangan Hukum Islam Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah.....	37
<b>BAB TIGA TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBATALAN AKTA JUAL BELI MENURUT PUTUSAN PENGADILAN</b> .....	<b>42</b>
A. Kasus Posisi.....	42
B. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna .....	44
C. Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Putusan Pengadilan .....	54
<b>BAB EMPAT PENUTUP</b> .....	<b>56</b>
A. Kesimpulan.....	56

B. Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>62</b>





# **BAB SATU**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan kepentingan pokok manusia. Hal tersebut sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalani kehidupan seseorang atau suatu badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari atau sebagai tempat tinggal. Setiap orang yang bekerja dan berkeluarga pastinya memerlukan suatu rumah sebagai tempat tinggal bersama keluarganya. Sebelum membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal, dibutuhkan tanah sebagai tempat membangun rumah tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia.<sup>1</sup>

Tanah sebagaimana dijelaskan sebelumnya merupakan kebutuhan pokok manusia, dimana tanah dapat digunakan sebagai lahan untuk bertani, tempat tinggal, tempat usaha, dan juga dapat sebagai investasi. Tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli, warisan, dan hibah.

Jual beli, warisan dan hibah merupakan suatu perbuatan hukum yang bisa berupa peralihan hak atas tanah kepada pihak lain. Hal ini tertuang didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang dijelaskan didalam Pasal 20 Ayat (2), Pasal 28 Ayat (3) dan Pasal 35 Ayat (3) yang menjelaskan bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain. Oleh karena itu perbuatan hukum yang dimaksud disini ialah peralihan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru kepada pihak lain, maka harus dibuktikan dengan akta, dimana akta tersebut harus dibuat oleh pihak yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). PPAT sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>1</sup>Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas jangan Beli Tanah Sangketa*. Cet. I. (Yogyakarta: Medpress Digital,2015), hlm.1.

(selanjutnya disebut PP NO. 37/1998) yang menjelaskan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.

Sedangkan menurut pengertian fikih, jual beli adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.<sup>2</sup>

Di Indonesia, perangkat hukum yang mengatur tentang tanah ada beberapa peraturan, diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA. Di dalam Undang-Undang tersebut, Pasal 19 Ayat (1) menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya peralihan Hak Atas Tanah di atur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana sebelumnya di atur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 1 Ayat (1) PP NO. 24/1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

---

<sup>2</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mus'amalat*, (Jakarta: Amzah, 2015). hlm.173.

Selanjutnya dalam Pasal 37 PP NO. 24/1997 menjelaskan didalamnya bahwa peralihan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Badan Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan antara perorangan yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindaahaan hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah di Indonesia sangat penting untuk dilaksanakan guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi siapa saja pemilik hak atas tanah pada waktu yang akan datang. Ditegaskan didalam Pasal 3 PP NO.24/1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 5 dan 6 PP NO. 24/1997 menjelaskan bahwa, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk

melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat suatu akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Selanjutnya Pasal 1870 KUH Perdata menyebutkan suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang lengkap atau sempurna serta mengikat tentang apa yang dimuat didalamnya. 'kesempurnaan' kekuatan pembuktian akta autentik mengandung makna akta autentik tidak membutuhkan lagi alat penunjang lainnya untuk membuktikan bahwa akta autentik itu benar.<sup>3</sup>

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang dinilai sempurna, terkadang terdapat permasalahan yang timbul yaitu akta yang dibuat PPAT batal demi hukum oleh putusan pengadilan. Hal ini dikarenakan pada putusan pengadilan, Hakim memutuskan bahwa akta PPAT tersebut tidak sah dan tidak mempunyai hukum mengikat.

Namun pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak atau pihak lain.

Penelitian ini akan menganalisis tentang adanya PPAT yang menjadi turut tergugatan dan Akta yang dibuatnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang terjadi karena adanya perbuatan

---

<sup>3</sup>Muhammad Yasin, "Penilaian Bukti Akta Autentik di Pengadilan" <https://www.hukumonline.com>. 10 Oktober 2022

melawan hukum dalam akta jual beli tanah sangketa yang diputuskan oleh pengadilan Negeri Banda Aceh pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna.

Dari putusan pengadilan tersebut, penulis menganggap penting untuk melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang dapat menyebabkan dibatalkannya akta otentik di pengadilan serta bagaimana tanggung jawab PPAT, dalam suatu tulisan yang berjudul, “**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna)**”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis bermaksud untuk mengangkat Rumusan Masalah sebagai berikut;

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim membatalkan akta PPAT dalam putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan adalah arah untuk melakukan suatu penelitian yang ingin dicapai. Berdasarkan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui apa yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim membatalkan Akta PPAT dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna.
2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya oleh putusan pengadilan dianggap tidak sah dan perbuatan melawan hukum pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna.

### **D. Kajian Pustaka**

Penulis telah melakukan tinjau pustaka terhadap beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan pembahsan dan keterkaitan didalamnya dengan judul penelitian penulis, diantaranya yakni:

1. Skripsi yang ditulis oleh Boy Trie Ardianto, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau-Pekanbaru dengan *judul “Pembatalan Akta Notaris Tentang Pernyataan Pindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa di Pengadilan Negeri Pekanbaru (Studi Perkara Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.PBR)”*. Dalam Skripsi ini membahas tentang akibat hukum pembatalan akta Notaris di Pengadilan serta tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya batal demi hukum. Adapun perbedaan pada Skripsi ini ialah, Penulis membahas tentang bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap pembatalan akta PPAT. Serta bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli tanah yang dibuatnya oleh Putusan Pengadilan.
2. Skripsi yang ditulis oleh Syaiful Hakim Siregar, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan *judul “Pertanggung Jawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)”*. Dalam Skripsi ini membahas tentang apa yang menjadi faktor-faktor penyebab dibatalkannya Akta Notaris/PPAT di Pengadilan, bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan serta membahas Notaris/PPAT dalam perkara nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn dapat di mintakan tanggung jawaban.
3. Naskah Publikasi yang ditulis oleh Desny Iskasari, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan *judul “Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus di Pengadilan Semarang)”*. Dalam Naskah Publikasi ini membahas tentang pertimbangan Hukum Hakim untuk menentukan putusan atas pembatalan akta PPAT dalam penyelesaian perkara perdata serta membahas tentang akibat hukum

pembatalan akta jual beli tanah oleh Pengadilan Tinggi Semarang Terhadap Akta PPAT.

4. Jurnal yang ditulis oleh Moh. Syahrul Hermawan, Abdul Qahar, dan Risma, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dengan judul *“Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris”*. Jurnal ini membahas tentang Akibat Hukum pembatalan akta Notaris oleh Pengadilan yang berdampak langsung pada keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu akta serta Akta Notaris sebagai Akta Otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna berubah menjadi akta di bawah tangan dan Akta Notaris menjadi batal demi hukum.
5. Jurnal yang ditulis oleh Lidya Christina Whardhani, Program Studi Megister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul, *“Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan”*. Jurnal ini membahas tentang bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT secara lengkap mulai dari tanggungjawab administrasi, perdata dan pidana sehingga menambah wawasan bagi penulis untuk meneliti lebih lanjut pembahasan tentang tanggung jawab PPAT pada penulisan skripsi ini.

## **E. Penjelasan Istilah**

### **1. Tinjauan Yuridis**

Tinjauan menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah kegiatan meninjau pandangan atau sebuah pendapat yang sudah diselidiki dan dipelajari.<sup>4</sup>Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan yang akan penulis teliti.

---

<sup>4</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi Kedua (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hlm.1078.

Menurut kamus hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>5</sup> Yuridis semua hal yang mempunyai arti hukum yang sah oleh pemerintah. Hukum bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman. Yuridis merupakan suatu kaidah hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etikan bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.

Tinjauan Yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa dan memahami suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

## 2. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah pernyataan hakim dalam sidang pengadilan yang dapat berupa pemidanaan, putusan bebas, atau lepas dari segala tuntutan hukum.

Secara hukum, putusan pengadilan dijelaskan didalam KUHAP pada bab satu Pasal 1 Angka 11 yaitu putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dan segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.

Merujuk pada ketentuan hukum yang lain seperti Pasal 184 HIR, Pasal 195 Rbg, Pasal 23 Ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970, Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004, tidak ditemukan pengertian atau batasan terhadap putusan hakim/putusan pengadilan. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas hanya menentukan hal-hal yang harus ada dan dimuat dalam putusan hakim.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, (Surabaya: Reality Publisher; 2009), hlm 651.

<sup>6</sup> Laila M. Rasyid dan Herinawati, *Hukum Acara Perdata*, (Lhoksuemawe: Unimal Press, 2015 ), hlm.97.



Oleh karena itu dilihat dari pendapat para ahli mengenai pengertian putusan hakim/putusan pengadilan, sebagai berikut:<sup>7</sup>

- 1) Prof. Dr. Sudikno Mertokusumu, S.H., memberikan pengertian putusan hakim adalah suatu pernyataan oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.
- 2) Lilik Mulyadi, S.H., M.H., ditinjau dari visi praktek dan teoritis, maka putusan hakim adalah putusan yang diucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedur Hukum Acara Perdata pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara.

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa putusan hakim/ pengadilan merupakan akhir dari proses persidangan baik perdata maupun pidana untuk tahap persidangan di pengadilan.

### 3. Jual Beli Tanah

Secara umum tanah dapat disebut sebagai bagian dari permukaan bumi, tanah merupakan salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria.

Tanah dalam pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas kali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, batu dan sebagainya).

Secara Hukum, pengertian tanah dapat di telaah dalam Pasal 4 Ayat

(1) UUPA yang menerangkan bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.97-98.

sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum”.

Dari uraian pasal diatas bahwa pengertian tanah secara hukum adalah tanah merupakan permukaan bumi.

Menurut Hukum Perdata pada Pasal 1457 KUH Perdata, Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Jual beli tanah sejatinya adalah perbuatan hukum perdata yang lahir dari perjanjian. Perjanjian sebagai hukum perdata yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban masing-masing tak ubahnya ibarat kepingan mata uang logam yang memiliki sisi-sisi berbeda namun tak terpisahkan, oleh hukum memang dikemas sebagai satu kesatuan yang utuh.<sup>8</sup>

#### 4. Akta

Akta merupakan sebuah tulisan yang berisi tentang kesepakatan, keterangan dan sebagainya. Akta dalam pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI) menerangkan bahwa akta sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan ( keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sudikno Mertokusumo menyebutkan didalam bukunya, akta sebagai surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuat.<sup>9</sup> Dalam bidang hukum Perdata di Indonesia akta terbagi menjadi dua yaitu, akta autentik dan akta dibawah tangan. Hal ini diatur didalam Pasal 1867 Kitab

---

<sup>8</sup>Moh. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* (Bandung: Refika Aditama, 2016), hlm. 13.

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 1997), hlm. 106.

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik atau tulisan dibawah tangan”.

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Lain halnya dengan akta di bawah tangan, akta di bawah tangan di buat oleh pihak yang berkepentingan untuk itu dan tidak di buat di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat itu. Hal ini berdasarkan pada Pasal 1874 KUH Perdata yang menerangkan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tertentu tersebut, yaitu pembuatan Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan<sup>10</sup>.

Jabatan PPAT ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 (Peraturan Jabatan PPAT).

---

<sup>10</sup>Henry Sinaga, "Ironi PPAT Dalam Merahasiakan Minuta Akta <https://www.hukumonline.com>, 17 Desember 2021

## F. Metode Penelitian

Agar suatu penelitian dapat berjalan dengan baik dan memperoleh kebenaran, maka perlu didasari oleh proses berfikir dan menggunakan metode penelitian yang baik dan tepat. Metodologi merupakan suatu yang mutlak harus ada didalam penelitian yang dimaksudkan untuk mengarahkan penelitian ilmiah sesuai dengan tujuan dan kepentingan dalam menjaga kualitas ilmu pengetahuan. Oleh karena itu diperlukan adanya metode penelitian untuk digunakan dalam merumuskan dan menganalisa permasalahan tersebut, yaitu sebagai berikut;

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang di gunakan dalam penelitian yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statue approach*) ialah suatu penelitian yang menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti ialah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.<sup>11</sup>

### 2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.<sup>12</sup> Yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dengan cara menelaah teori-teori hukum, konsep-konsep hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 3. Sumber Data

Sumber data merupakan suatu proses untuk mendapatkan informasi data dan pengumpul data. Sumber data dalam penelitian ini berupa buku,

---

<sup>11</sup> Jhony Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm.302.

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Pernada, 2010), hlm. 35.

tesis, skripsi, jurnal serta karya tulis ilmiah lainnya dan data lapangan. Maka dalam penulisan skripsi ini peneliti menggunakan sumber data sebagai berikut;

a. Data Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan<sup>13</sup>.

Data primer yang di gunakan didalam penelitian ini berupa; putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna, KUHPerdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Permen ATR/Kepala BPN.

b. Data Skunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui survey perpustakaan (library survey) membaca dan mempelajari buku, artikel, jurnal, data internet, dll, diklasifikasikan menurut data yang digunakan untuk menyelesaikan tugas akademik. dan mendapatkan hasil yang diinginkan.<sup>14</sup>

c. Data Tasier

Data Tasier merupakan bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum serta melalui penelusuran dari internet.

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet.6, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 141.

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*(Jakarta : Universitas Indonesia UI-Press; 1984), hlm. 52.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang di gunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

##### a. Studi Pustaka

Penelitian studi kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh data primer. Dilakukan dengan cara mempelajari perundang-undangan, dan berbagai literatur yang berhubungan dengan penelitian ini sehingga dapat diperoleh konsep-konsep maupun teori-teori yang diperlukan dalam pembahasan.

##### b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan langsung antara peneliti dengan yang diwawancarai atau dengan informan, wawancara juga merupakan alat *re-checking* atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis wawancara auto anamnesis (wawancara langsung peneliti dengan para informan yang telah dipilih dan berbagai unsur yang menjadi objek penelitian yang dilakukan terhadap para pejabat berkompeten yang berkaitan dengan kasus ini. Adapun informan atau sumber informan yang akan diwawancarai adalah Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh yang mengetahui penyelesaian putusan dari kasus ini.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah langkah maju untuk mendapatkan hasil penelitian menjadi karya tulis ilmiah. Dalam penelitian ini data yang diperoleh disajikan secara kualitatif, menggunakan teknik *deskriptif*, yaitu dengan mendeskripsikan data yang diperoleh ke dalam bentuk penjelasan sehingga menjadi konsep yang jelas. Kemudian dikompilasi menjadi sebuah karya yang dapat dipahami secara ilmiah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Ini berarti bahwa masalahnya sedang dianalisis dan diselesaikan berdasarkan teori dan aturan yang ada.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Sesuai dengan pedoman buku skripsi Revisi 2019 Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry menggunakan pendekatan sistem atau disebut pendekatan maqasidi yang dilakukan dalam tiga langkah, penulisan skripsi ini secara keseluruhan tersusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab satu berisikan mengenai latar belakang masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, kajian pustakan, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab dua berisikan mengenai landasan teori yang membahas tentang tinjauan tentang perjanjian jual beli, peralihan hak atas tanah karna jual beli, , tinjauan tentang akta jual beli, tinjauan tentang pejabat pembuat akta tanah, faktor-faktor yang dapat membatalkan akta tanah, serta pandangan hukum Islam tentang perjanjian jual beli tanah

Bab tiga berisikan mengenai analisis data dan pembahasan yang menjelaskan tentang bagaimana pertimbangan Hukum Hakim terhadap pembatalan akta jual beli tanah PPAT pada putusan nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna serta bagaimana tanggung jawab PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Putusan Pengadilan.

Bab empat merupakan bab penutup sebagai rumusan kesimpulan hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah di paparkan di atas serta menjadi jawaban atas pokok permasalahan yang telah di rumuskan dan disertai dengan saran-saran yang berhubungan penelitian didalam skripsi ini.

## **BAB DUA**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah**

Ketentuan dari sistem Peraturan di Indonesia Perjanjian diatur didalam hukum perdata, perjanjian dimaknakan sebagai perikatan atau persetujuan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain dengan maksud tertentu, Pasal 1313 KUH Perdata memberi makna suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian menurut prof. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa itu menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karna kedua belah pihak setuju untuk melaksanakan sesuatu.<sup>15</sup>

Sedangkan menurut hukum Islam Secara etimologi perjanjian dalam bahasa Arab di istilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>16</sup>

Ahmad Azhar Basyir, mendefenisikan akad sebagai suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syarak yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama

---

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, ( Jakarta: PT. Intermasa, 1963), hlm. 1.

<sup>16</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawati K. Lubis, "*Hukum Perjanjian Dalam Islam*" (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). hlm. 1.



mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul pernyataan pihak kedua menerimanya.<sup>17</sup>

Perjanjian dan jual beli merupakan satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan, dimana perjanjian dan jual beli memiliki makna yang sama yaitu persetujuan bersama.

Perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan antar pihak dimana pihak satu disebut sebagai penjual dan pihak lain disebut sebagai pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan objek jualnya dalam hal ini adalah tanah dan pihak lain berkewajiban untuk membayar sebesar kesepakatan bersama antara para pihak. Perjanjian jual beli diatur didalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.

Pengertian perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dari pengertian Pasal 1457 KUH Perdata timbul hak dan kewajiban yang akan dibebankan dan dilaksanakan oleh para pihak. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga penjual pada waktu dan tempat yang telah disepakati, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan objek jualnya kepada pembeli dengan memastikan sebagaimana yang dijelaskan didalam Pasal 1491 KUH Perdata yaitu penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Menurut Salim H.S.,S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli

---

<sup>17</sup>Ahmad Azhar Basyir. *"Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)"*, (Yogyakarta: UUI Press), hlm. 65.

dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>18</sup> Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli<sup>19</sup>

Unsur pokok yang terdapat dari penjelasan perjanjian jual beli diatas adalah barang dan harga, penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Perjanjian jual beli yang sah terwujud apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang isinya jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harga belum dibayar.

### **1. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian merupakan hubungan antar dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak sepakat untuk menentukan peraturan, kaidah, asas, hak dan kewajiban yang mengikatkan mereka untuk mentaati dan melaksanakan kesepakatan, kesepakatan adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan jika kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya sesuai dengan isi kesepakatan antar pihak.

Secara umum suatu perjanjian untuk dapat dikatakan sah, maka perlu syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Syarat

---

<sup>18</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

<sup>19</sup> *Ibid*, ... hlm. 49-50.

tersebut dijelaskan didalam Pasal 1320 KUH Perdata, supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c. Suatu pokok persoalan tertentu;
  - d. Suatu sebab yang tidak terlarang.
- a. Kesepakata mereka yang mengikatkan dirinya

Abdulkadir Muhammad menjelaskan yang dimaksud dengan sepakat adalah pernyataan se iya sekata antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga merupakan kehendak yang sama secara timbal balik.<sup>20</sup>

Penjelasan Abdulkadir Muhammad ditegaskan oleh pernyataan Prof. Subekti menjelaskan dengan sepakat atau dinamakan juga perjanjian dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau se iya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang ia adakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.<sup>21</sup>

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan sebagai suatu syarat sah perjanjian dijelaskan didalam Pasal 1329 dan Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu;

Pasal 1329, tiap orang bewenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia tidak cakap untuk hal itu, selanjutnya Pasal 1330 menerangkan bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;

- 1) Anak yang belum dewasa;

---

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982 ), hlm. 17.

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa 1979 ), cet 6, hlm. 6.

- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Pengelompokan di atas jika melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya. Bagi orang-orang yang belum dewasa dan bagi yang dalam masa pengampuan maka diwakili oleh pengampunya. Mengenai perempuan yang sudah kawin sebagai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 telah dicabut dan sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan seorang perempuan yang sudah kawin berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Selanjutnya yang tidak cakap menurut pasal 1330 KUH Perdata hanyalah orang yang belum dewasa dan yang ditaruh dibawah pengampuan.

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Pasal 1333 KUHPerdata menjelaskan suatu pokok persoalan ialah suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan dan dihitung.

Hal yang menjadi objek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung dan ditentukan jumlahnya.

Kejelasan tentang pokok perjanjian atau objek perjanjian guna untuk memungkinkan kejelasan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Pasal 1335 KUH Perdata menjelaskan yang menjadi suatu sebab yang tidak terlarang ialah suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Sebab yang dimaksud pasal diatas adalah bukanlah sebab dalam artian yang menyebabkan atau mendorong orang membuat suatu perjanjian melainkan sebab dalam artian tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak dalam perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa undang-undang tidak melarang dan tidak memperdulikan apa yang menjadidi penyebab orang membuat perjanjian. Yang diperhatikan undang-undang adalah isi perjanjian itu apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.<sup>22</sup>

## **B. Peralihan Hak Atas Tanah Karna Jual Beli**

Peralihan hak milik atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak Milik atas tanah diatur didalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, selanjutya Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihak hak atas tanah dapat beralih dengan cara jual beli.

Untuk dapat beralihnya suatu hak milik atas tanah harus dapat dibuktikan dengan akta PPAT, sebagaimana yang dijeleskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

---

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum...*, hlm. 94.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya jual beli merupakan bagian dari perjanjian, penulis telah menjelaskan secara umum tentang syarat sah suatu perjanjian, lebih lanjut masuk pada pembahasan tentang peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, untuk melaksanakan jual beli tanah, setidaknya harus memenuhi syarat materil dan syarat formil, yaitu sebagai berikut;<sup>23</sup>

a. Syarat Materil

Syarat Materil jual beli tanah merupakan syarat yang penting, syarat ini merupakan penentu sah tidaknya suatu jual beli tanah. Syarat tersebut adalah,<sup>24</sup>

1. Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Jual Beli

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jual beli antara ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

2. Siapa Yang Berhak Menjual Tanah (Penjual)

Yang berhak menjadi penjual adalah pihak yang menjadi pemegang sah dari hak atas tanah tersebut. Sah artinya, pihak tersebut tertera namanya dalam sertifikat atau selain sertifikat sebagai alat buktinya. Apabila pihak penjual tidak bertindak sendiri karna suatu hal tertentu, mak pihak penjual dapat memberi kuasa kepada pihak lain secara tertulis. Jika hak milik atas tanah dimiliki oleh lebih dari seorang, mak yang berhak menjual adalah pihak-pihak yang tertera didalam sertifikat

---

<sup>23</sup> Hadi Haerul dan safiulloh "Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang di Buat Berdasarkan Penipuan (Berdog)". *Jurnal Res Justitia*, vol, II. No. 2, Juli 2012, hlm. 412.

<sup>24</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. *Awas...*, hlm. 59.

hak atas tanah tersebut, jika seorang saja tidak ikut, maka yang lain tidak berhak untuk menjualnya.<sup>25</sup>

### 3. Siapa Yang Berhak Membeli Tanah (Pembeli)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA menerangkan didalamnya siapa saja pihak-pihak yang dapat membeli tanah. Ketentuan tersebut mengacu pada ketentuan siapa saja pihak yang dapat memiliki hak milik. Pembeli tanah artinya dia yang memegang hak milik atas tanah tersebut. Pasal 21 UUPA menerangkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Selain itu, oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syaratnya. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa warga negara asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia. Atas penjelasan didalam UUPA bahwa negara tidak berhak menjadi pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah.

#### b. Syarat Formil

Jika syarat materiil telah terpenuhi, kemudian syarat formil untuk melakukan jual beli adalah dengan dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT. PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT. Pengaturan tersebut guna mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Namun, dalam perakteknya di masyarakat terkadang juga melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan. Prakter tersebut oleh undang-undang diperboehkan hal tersebut diatur juga didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA berdasarakan atas ketentuan hukum adat. Sistem hukum adat menggunakan sistem jual beli yang konkrit, terang dan tuantai, sehingga jual beli tanpa dihadapan PPAT dianggap sah. Hal itu, ditegaskan didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor

---

<sup>25</sup> Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1990), hlm. 2.

24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menegaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindaahan hak milik atas tanah, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan hal tersebut kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dengan ketentuan tersebut, jual beli tanpa dihadapan PPAT tetap sah dan dapat dilakukan pendaftaran pemindahan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan catatan bahwa Kantor Pertanahan memiliki kebenaran yang cukup jual beli tanah tersebut.

Meskipun jual beli tanpa dilakukan di hadapan PPAT tetap sah, namun lebih baik setiap perjanjian jual beli harus dibuat dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk memastikan suatu kepastian hukum. Ketentuan tersebut diatur dengan tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa setiap perjanjian dengan maksud untuk peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat di hadapan PPAT.

### **C. Tentang Akta Jual Beli (AJB)**

Akta jual beli merupakan dokumen resmi yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli sebagai bukti telah melakukan perbuatan hukum jual beli. Akta jual beli merupakan bukti atas perpindahan kepemilikan.

Bedasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat oleh PPAT menjadi bukti atas peralihan tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Rosdiana Dewi, "Developer Menolak Menandatangani AJB, Bisakah Uang Kembali?," hukumonline.com 20-10-2023



AJB adalah bukti sah adanya perpindahan hak atas suatu properti akibat adanya proses jual beli. Didalamnya terdapat kesepakatan antara dua belah pihak, yakni pihak pembeli dan penjual. AJB tidak dapat disamakan sebagai dokumen resmi seperti Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM), AJB dikeluarkan atau dibuat oleh PPAT sedangkan SHM dikeluarkan atau dibuat oleh Kepala BPN. AJB juga merupakan salah satu syarat hukum jual beli yang didalamnya berisikan pernyataan jika tanah atau bangunan yang dijual dialihkan dari penjual ke pembeli, juga cikal bakal dikeluarkannya SHM.<sup>27</sup>

AJB bukanlah bukti kepemilikan, hal itu merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa bukti Kepemilikan adalah SHM. Sementara AJB adalah bukti dari peristiwa perdata berupa perjanjian jual beli terhadap tanah atau rumah sehingga tidak sama sekali melegitimasi kepemilikan. Walau demikian AJB tetap memiliki fungsi krusial dalam peralihan hak atas tanah dan atau bangunan karena jual beli, AJB wajib disertakan dalam proses pendaftaran tanah atau pembuatan sertifikat, tanpa adanya AJB mustahil sertifikat tanah atau bangunan yang baru saja dibeli itu diterbitkan oleh Kepala BPN. Selain itu AJB merupakan bukti transaksi jual beli yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan yang disetujui kedua belah pihak.<sup>28</sup>

Sebelum dibuatkannya akta jual beli, PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk membuat akta jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan atau memperlihatkan sertifikat asli terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di Kantor BPN.

PPAT sebelum dibuatkannya akta jual beli melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB). Untuk pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta sertifikat asli SHM dan

---

<sup>27</sup> Admin BFI, "AJB Adalah: Pengertian, Fungsi, Cara, dan Syarat Pembuatannya" bfi.co.id, 13 Maret 2023

<sup>28</sup> Septian Nugraha, "Mengenal apa itu AJB: Fungsi, Syarat dan Cara Mengurusnya", rumah123.com, diperbarui 04 Januari 2024

surat tanda terima setoran PBB dari penjual. Pemeriksaan SHM diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara SHM penjual dengan Buku Tanah di Kantor BPN. Pemeriksaan tersebut dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang dan memastikan kesesuaian biodata penjual. Pemeriksaan surat tanda terima setoran PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak.<sup>29</sup>

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT merupakan akta otentik, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menegaskan bahwa PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik serta akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

#### **D. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT merupakan pejabat umum yang oleh pemerintah diberikan tugas serta kewenangan untuk membantu menteri agraria/pertanahan dalam menyelenggarakan urusan pendaftaran pertanahan serta dengan kewenangannya membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pemerintah membuat sebuah aturan khusus mengenai PPAT, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT yang sebelumnya diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT. Yang di dalamnya menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>29</sup> Sulistiyo dan Arpangi, "Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Rumah" *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*; Universitas Islam Sultan AGUNG, 15 Maret 2023, hlm, 506-507.

Peraturan lain yang menjelaskan tentang PPAT adalah PP NO. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menerangkan didalam Pasal 1 Ayat 24 menerangkan bahwa pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Selanjutnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Juga menerangkan didalamnya bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dari beberapa aturan yang tertera diatas menerangkan bahwa PPAT adalah sebagai pejabat umum. Terdapat kontroversi dari pengertian tentang PPAT sebagai pejabat umum, yang pertama berpendapat bahwa PPAT berkedudukan sebagai pejabat Tata Usaha Negara (TUN) dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. PPAT melaksanakan salah satu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Dari ketentuan Pasal 1 dapat diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan TUN. Pasal 1 mendefesiakan TUN sebagai Administrasi Negara, yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah. Sedangkan yang dimaksud Urusan Pemerintah adalah Kegiatan yang bersifat eksekutif.<sup>30</sup> Kedua berpendapat bahwa yang dimaksud dengan pejabat umum adalah sebagai organ negara sebagaimana halnya eksekutif yang juga merupakan organ negara, akan tetapi pejabat umum bukan pejabat tata usaha negara dan bukan juga pegawai pemerintah atau negeri, berbeda antara pejabat umum dengan pegawai pemerintah atau pejabat tata usaha negara adalah pejabat tata usaha negara

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, "Tugas dan Kedudukan PPAT". *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 25, No. 6, Juni 2017, hlm. 479.

sebagai organ negara memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik. Sedangkan pejabat umum merupakan organ negara yang memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan dalam hukum perdata.<sup>31</sup> Pejabat umum tidak dapat disamakan dengan dengan pejabat TUN karna kewenangan yang dimiliki oleh seorang pejabat umum adalah berasal dari kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang melekat pada suatu jabatan. Sedangkan kewenangan yang dimiliki pejabat TUN berasal dari kewenangan delegasi dan mandat dari atasannya.<sup>32</sup>

Walaupun terdapat perbedaan pendapat tentang definisi PPAT sebagai pejabat umum, namun tugas pokok dan wewenang PPAT tidak terdapat perselisihan bahwa pokok kewenangan PPAT adalah membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

### **1. Kewenangan PPAT**

Wewenang merupakan hak yang dimiliki oleh badan atau pejabat pemerintah dan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan atau tindakan penyelenggaraan kekuasaan.<sup>33</sup>

Secara khusus tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur didalam Pasal 2, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu, pada Ayat (1) bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

---

<sup>31</sup> Wawan setiawan, “*Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi dan Peranan Notaris Sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*” (makalah), disampaikan pada acara Forum Upgrading dan Refreshing Course, Surabaya, 22-23 Mei 1998

<sup>32</sup> M. Philipus Hadjon et.al. “*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*”. Cet ketujuh, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2001), hlm. 132

<sup>33</sup> <https://dislhk.ntbprov.go.id/pengaduan-pejabat/>

susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Ayat (2), bahwa, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemeberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan penjelasan pada pasal diatas, dalam melaksanakan tugas dan kewenangan, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatana hukum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2), mengenai hak atas suatu tanah.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenaganya, terdapat kewajiban yang harus dipenuhi dalam melaksnakan tugas dan kewenaganya. Kewajiban yang dibeban kepada PPAT adalah melaksanakan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan akta yaitu; Kewajiban PPAT sebelum membuat akta, pada saat pelaksanaa pembuatan akta dan sesudah pembuatan akta.<sup>34</sup> Ketentuan tersebut diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PERMEN Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021

#### 1) Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta

---

<sup>34</sup> Erwinsyah Sulistiarto, "*Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDG/2002)*" (Tesis Publikasi), Magister Kenotariatan, UI, Juli, 2008, hlm. 44.

Diatur didalam Pasal 97 Ayat (1) dan (2) PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, yaitu; Pada Ayat (1), sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib:

- a. Memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
- b. Memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa

Pada Ayat (2), layanan informasi pertanahan elektronik sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 2) Kewajiban PPAT Saat Pelaksanaan Membuat Akta

Diatur didalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan, pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum, Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan kepada yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum.

Pasal 38 Ayat (2) menambahkan, bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

### 3) Kewajiban PPAT Setelah Membuat Akta

Kewajiban PPAT setelah membuat akta diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998;

- a. Pasal 40 Ayat (1) dan (2) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Ayat (1) menjelaskan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan.

Selanjutnya Ayat (2) menambahkan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

- b. Pasal 26 ayat (1) sampai dengan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;

Ayat (1), PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya

Ayat (2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

Ayat (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai pejabat umum yang membuat akta-akta terkait pertanahan juga dapan untuk menolak membuat akta tersebut, jika menurut PPAT objek jual beli terdapat masalah.

Boedi Harsono dalam tulisannya mengatakan, PPAT dalam mengambil keputusan berupa mengabulkan ataupun menolak permintaan orang-orang atau badan-badan hukum yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta. Jika diambil

keputusan menolak padahal seharusnya dikabulkan atau sebaliknya mengabulkan permintaan para pihak, padahal seharusnya menolaknya, maka ia menghadapi kemungkinan digugat pada pengadilan.<sup>35</sup>

## 2. Tanggungjawab PPAT

PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewenangan atas jabatannya sebagai pejabat umum yang bawenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas profesi dan perbuatannya.

PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum dibebani tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya. PPAT tidak bisa sewenang-wenang dalam membuat akta, sebab jika PPAT melanggar maka akan berbuntut pada pelanggaran baik pelanggaran administratif, pelanggaran Perdata, Pelanggaran Pidana atau pelanggaran Kode Etik PPAT yang disusun oleh organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tanggung jawab PPAT apabila telah terbukti melanggar Kode Etik PPAT yaitu berupa implementasikan sanksi-sanksi sesuai dengan Pasal 6 Kode Etik IPPAT, sanksi-sanksi tersebut adalah: Teguran, Peringatan, Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, dan Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan IPPAT. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut, selanjutnya penjatuhan sanksi tersebut akan berakibatkan pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan oleh Pembina PPAT.

Pemberhentian sementara diterapkan kepada PPAT apabila PPAT telah melakukan pelanggaran ringan kepada larangan atau kewajiban dalam jabatannya, berada dibawah pengampuan dan melakukan perbuatan tercela. Pemberhentian dengan hormat apabila PPAT tersebut dikarenakan atas permintaanya sendiri dan/atau tidak lagi mampu mengemban tugasnya sebagai

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Tugas...*, hlm. 477.



PPAT karena keadaan kesehatan. Pemberhentian dengan tidak hormat apabila PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan/atau dijatuhkan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan sehingga mengakibatkan dapat dicabutnya izinya terhadap PPAT tersebut. PPAT yang mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan kewenangan ataupun kewajiban profesinya jika terdapat pelanggaran yang mana bertentangan dengan aturan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan ataupun Kode Etik PPAT maka PPAT harus bertanggung jawab dengan menjalankan sanksi yang diterimanya sesuai dengan putusan Majelis Kehormatan dan mengganti kerugian para pihak jika pelanggaran tersebut mengakibatkan kerugian secara materil maupun immaterial.<sup>36</sup>

#### **E. Faktor-Faktor Yang Dapat Membatalkan Akta Otentik**

Secara hukum akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Selanjutnya akta otentik oleh undang-undang diberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna serta mengikat tentang apa yang dimuat didalamnya.

Walau demikian, dalam praktiknya seringkali suatu akta otentik menjadi dasar pokok gugatan dipengadilan dan mengakibatkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan, batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Penulis akan mengkaji akta jual beli (akta otentik) yang dibuat oleh PPAT. Karna akta jual beli merupakan perjanjian maka untuk membahas hal tersebut penulis melakukan dengan mengkaji ketentuan didalam KUHPerdata.

---

<sup>36</sup> Afirna Dias dan Budi Santoso, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya" Notarius, Vol. 14, No. 1, 2021. hlm. 44-45.

Berbicara tentang pembatalan suatu akta maka harus mengetahui syarat sah suatu perjanjian. Penulis telah memaparkan diatas, apa saja syarat sah suatu perjanjian, syarat sah suatu perjanjian diatur di Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat sah suatu perjanjian, yaitu:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. suatu pokok tertentu
- d. sesuatu sebab yang tidak terlarang

Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karna mengenai orang-orang atau pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya merupakan syarat-syarat obyektif karna mengenai isi perjanjian atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>37</sup>

Dalam hal Syarat Subyektif, jika syarat tidak terpenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalakan. Pihak yang meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara bebas. Perjanjian yang demikian dinamakan voidable/vernietigbaar.<sup>38</sup> Selanjutnya jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat obyektif, dan ada yang menggugat atau tuntutan atas hal tersebut maka diwajibkan karna jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada perjanjian atau perikatan.<sup>39</sup>

Kebataan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut memiliki akibat hukumnya atau tiadanya suatu yang esensi atau pokok dalam perjanjian tersebut. Ditinjau dari penyebabnya, batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya

---

<sup>37</sup> Ashinta Sekar Bidari, "Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Otentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian". Fakultas Hukum Universitas Surakarta. hlm. 5-6.

<sup>38</sup> *Ibid.* Hlm. 6.

<sup>39</sup>R. Subekti, "Hukum Perjanjian", (Jakarta: Intermasa, 2024), hlm. 22.

syarat obyektif serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karen tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaan dari ketiga hal tersebut adalah;<sup>40</sup>

1. Batal Demi Hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dalam praktinya batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Dapat Dibatalakan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalakan. Akta yang sanksinya dapat dibatalakan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut ;
3. Non Existent, akibatnya perbuatan hukum yang dilakuakan tidak ada yang disebabkan karen tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu, sanksi non existent secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Selain itu tentang persetujuan yang oleh undang-undang dianggap tidak memiliki kekuatan. Jika:

---

<sup>40</sup> Mulyoto, “*Perjanjian (Teknik Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*” (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 45.

1. Pasal 1321 KUH Perdata, tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
2. Pasal 1322 KUH Perdata, menjelaskan tentang Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika itu terjadi mengenai hakikat dari barang atau obyek yang menjadi pokok persetujuan.
3. Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1326 KUH Perdata, menjelaskan tentang paksaan. Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu. Paksaan tersebut menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu yang dekat.
4. Pasal 1328 KUH Perdata, menjelaskan tentang penipuan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyatanya bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian tu danpa danya tipu muslihat. penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Dari Pasal 1321 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa kata persetujuan yang diberikan atas dasar kekhilafan, paksaan dan penipuan, bukanlah persetujuan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Karna persetujuan yang telah diberikan sebagai akibat adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan bukanlah persetujuan yang sah, dan karenanya bisa dituntut pembatalanya.

## F. Pandangan Hukum Islam Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

Secara etimologi perjanjian dalam bahasa Arab di istilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>41</sup>

Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada dua istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (al-'aqadu) dan kata 'ahd (al-a'hdu), Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan, atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.<sup>42</sup>

Secara terminologi Fikih, akad didefinisikan dengan:<sup>43</sup> Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul ( pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan

Ahmad Azhar Basyir, mendefenisikan akad sebagai suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syarak yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul pernyataan pihak kedua menerimanya.<sup>44</sup>

Pengertian akad diatas dapat disimpulkan bahwa akad (perjanjian) harus merupakan perjanjian kedua belah pihak atau lebih yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad mulai diberlakukan.

Secara etimologis jual beli berarti menukar dengan harta. Adapun secara terminologis, berarti transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.

---

<sup>41</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawati K. Lubis, "Hukum Perjanjian Dalam Islam" (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 1.

<sup>42</sup>Abdul Gofur Anshori, "*Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*" (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press). hlm. 22

<sup>43</sup>Abdur Rahman, Ghufuran Ihsan dan Sapiudin Shidiq, "*Fiqh Muamalat*". (Jakarta: Kencana, 2010) cet 1. hlm. 51.

<sup>44</sup>Ahmad Azhar Basyir. "*Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*" (Yogyakarta: UUI Press), hlm. 65.

Sengaja diberi pengecualian "fasilitas" dan "kenikmatan" agar tidak termasuk di dalamnya penyewaan dan pernikahan.<sup>45</sup>

Dalam pengertian fikih, jual beli adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.<sup>46</sup>

Agar perjanjian/akad yang dibuat oleh para pihak mempunyai daya ikat, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat dan rukunnya. Adapun rukun dari jual beli meliputi adanya pihak penjual dan pihak pembeli, adanya uang dan benda, serta adanya lafadz. Sedangkan syarat sahnya perjanjian jual beli terdiri dari syarat subyek, syarat obyek dan lafaz. Penjelasan mengenai hal syarat tersebut adalah sebagai berikut:<sup>47</sup>

1. Syarat yang menyangkut subyek jual beli

Bahwa penjual dan pembeli selaku subyek hukum dari penjual perjanjian jual beli harus memenuhi persyaratan sebagai berikut;

- a. Berakal sehat
- b. Dengan kehendak sendiri ( bukan dipaksa)
- c. Keduanya tidak mubazir
- d. Balig (sudah dewasa)

2. Syarat yang menyangkut obyek jual beli

Benda-benda yang dapat dijadikan sebagai obyek jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut;

- a. Bersih barangnya

---

<sup>45</sup> Shalah As-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, "Fiqh Ekonomi Keuangan Islam (Terjemah), (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm. 88.

<sup>46</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm. 173.

<sup>47</sup> Abdul Ghafur, . . . hlm. 41-43.

Bahwa didalam Islam dilarang melakukan jual beli barang-barang yang mengandung unsur najis ataupun barang-barang yang nyata diharamkan oleh ajaran agama.

b. Dapat dimanfaatkan

Barang yang diperjual belikan harus mempunyai manfaat, sehingga pihak yang membeli tidak merasa dirugikan

c. Milik orang yang melakukan akad

d. Mampu menyerahkan

Dalam artian barang harus sudah ada, diketahui wujud dan jumlahnya pada saat perjanjian jual beli tersebut diadakan, atau sudah ada sesuai dengan waktu penyerahan yang telah dijanjikan.

e. Mengetahui

Artinya bahwa terhadap barang yang menjadi obyek jual beli harus secara jelas diketahui spesifikasinya, jumlahnya, timbangannya, dan kualitasnya.

f. Barang yang diakadkan ada di tangan

Artinya bahwa perjanjian yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus benar-benar berada dibawah kekuasaan pihak penjual.

3. Syarat yang menyangkut lafaz

Sebagai sebuah perjanjian harus dilafadzkan, artinya secara lisan atau tulisan disampaikan kepada pihak lain. Dengan kata lain lafadz adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu sudah berlangsung. Ungkapan harus mengandung serah terima (*ijab-qabul*).

Terkait syarat-syarat diatas perjanjian Jual beli harus denagn cara yang baik dan saling ridha, sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ( النساء : ٢٩ )

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu, janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang Kepada mu (QS. An-nisa'[30]: 29.)

Dalam keadaan tertentu akad dapat batal dan berakhir, para ulama fikih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila;<sup>48</sup>

1. Berakhir masa waktu berlaku akad itu, apabila akad itu mempunyai tenggang waktu
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
3. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad dapat dianggap apabila jika;
  - a. Jual beli itu fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi
  - b. Berlakunya khiyar syarat, aib, atau rukyat
  - c. Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak
  - d. Tercapainya tujuan akad itu sampai sempurna
4. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini para ulama fikih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, di antaranya akad sewa menyewa, Akad juga akan berakhir dalam ba'i al-fudhul (suatu akad jual-beli yang

---

<sup>48</sup> Abdur Rahman, Ghufran Ihsan dan Sapiudin Shidiq, "Fiqh Muamalat". (Jakarta: Kencana, 2010), cet 1. hlm. 59.



keabsahan akadnya tergantung pada persetujuan orang lain) apabila tidak mendapatkan persetujuan dari modal.



## **BAB TIGA**

### **TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PEMBATALAN AKTA JUAL BELI MENURUT PUTUSAN PENGADILAN**

#### **A. Kasus Posisi**

Pihak penggugat berjumlah enam (VI) orang yang merupakan anak-anak dari Almarhum Cut Ahmad.

Pihak tergugat berjumlah enam belas (XVI) orang dan turut tergugat berjumlah tiga (III) orang. Tergugat satu sampai tergugat empat (I-IV) merupakan anak-anak dari Almarhum Meurah Budiman, tergugat lima sampai sebelas (V-XI) merupakan anak-anak dari Almarhum Muhammad Yusuf, tergugat dua belas dan tiga belas (XII dan XIII) merupakan pasangan suami istri pemilik akta jual beli tanah, tergugat empat belas (XIV) pemilik akta jual beli tanah, tergugat lima belas (XV) pemilik akta jual beli tanah, tergugat enam belas (XVI) merupakan penjual tanah kepada tergugat (XV). Selanjutnya turut tergugat satu (I) merupakan Kepala Desa Lam Ara, turut tergugat dua (2) merupakan PPAT dan turut tergugat tiga (III) merupakan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.

Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 25 November 2022 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh dibawah register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna tanggal 13 Januari 2023, telah mengajukan gugatan.

Para penggugat memiliki tanah dari peninggalan orang tua penggugat seluas + 2.463 M2 yang terletak di desa Lam Ara Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh. Sebagian tanah tersebut oleh orang tua penggugat dan penggugat II pada tahun 1996 dan tahun 2000 telah menjual sebagian tanah tersebut, bahwa dulunya pada waktu jual beli dilakukan oleh orangtua penggugat dan penggugat II merupakan tanah kosong yang tidak ada bangunan di atasnya dan selanjutnya guna memudahkan masuk ditanah yang dijualnya tersebut dibuat lorong ketanah

yang dijual tersebut, dan itu diketahui oleh tergugat VIII, namun tergugata VIII menyampaikan kepada tergugat II supaya sisa tanah dari jual beli yang dilakukan penggugat II jangan lagi dijual dengan alasan seluruh tanah tersebut telah dijual oleh Cut Ahmad (ayah para penggugat)

Atas penyampaian Tergugat VIII tersebut Penggugat merasa terkejut sebab dari sertifikat hak milik nomor 206 tanggal 10 Oktober 1996 atas nama Helmiyani dari tanah yang dibeli pada orang tua Penggugat tahun 1996 adalah tanah kosong milik Cut Ahmad, kini diatas tanah tersebut telah ada bangunan milik Tergugat XII dan Tergugat XIII keduanya pasangan suami istri dan disebelah timurnya terdapat bangunan miik Tergugat XIV.

Karna perbedaan keterangan tersebut Penggugat mengecek ke kantor Notaris/PPAT Turut tergugat II, ternyata tanah yang dikuasai Tergugat XII dan XIV, masing-masing dari mereka memperoleh tanah tersebut dari hasil pembelian dari Almarhum Meurah Budiman dan Muhammad Yusuf, jual beli tersebut dilakukan di kantor Turut Tergugat II. Dari hasil jaul beli tersebut telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2239 Tahun 2009 atas nama Rayana Anadila dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2237 Tahun 2009 atas nama Eddy Syahputra. Dalam perkara tersebut Penggugat juga menggugat Darmizi Husen (Penggugat XV) dan Azwar SP (Tergugat XVI) dimana tanah yang dikuasai oleh Tergugat XV merupakan bagian dari tanah Penggugat dan tanah Tergugat VX mengakatakan bahwa dia memperoleh tanah tersebut dari pembelian pada Tergugat XVI.

Setelah mengetahui hal tersebut, untuk menuntut haknya, para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negri Banda Aceh, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak secara sah dan patut menurut hukum serta memutuskan perkara ini dengan putusan, diantaranya.

Penggugat memohon kepada Pengadilan Negri Banda Aceh agar menyatakan Akta Jual Beli Nomor 71/2009 Tanggal 27 Juli 2009 dan Akta jual

Beli Nomor 72/2009 Tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat antara Almarhum Meurah Budiman dan Almarhum Muhammad Yusuf selaku penjual dengan Tergugat XII dan Tergugat XIV selaku pembeli atas tanah terpekara yang dibuat pada kantor PPAT Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Demikian juga Akta Jual Beli Nomor 324/2003 Tanggal 7 Juli 2003 yang dibuat antara Tergugat XV selaku pembeli dan Tergugat XVI selaku penjual yang dibuat pada kantor PPAT Marzuki adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Selanjutnya menghukum Tergugat XII dan Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV serta pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk menyerahkan tanah terpekara tersebut kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dengan tanpa syarat.

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna memutuskan untuk menolak eksepsi Tergugat VIII, Tergugat XII, Tergugat XIV, dan Tergugat XV untuk seluruhnya. Menyatakan akta jual beli Nomor 70/2009 tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat Almarhum Meurah Budiman dan Almarhum Muhammad Yusuf selaku penjual dengan Tergugat XII selaku pembeli, akta jual beli Nomor 71/2009 Tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat antara Almarhum Meurah Budiman dan Almarhum Muhammad Yusuf selaku Penjual dengan Tergugat XIV selaku pembeli yang dibuat pada kantor PPAT Yusrawati (Turut Tergugat II) dan akta jual beli antara Tergugat XVI selaku Penjual dengan Tergugat XV Selaku Pembeli yang diuat pada kantor PPAT Marzuki adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

#### **B. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/PN Bna**

Dalam putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna, Majelis Hakim mempunyai pertimbangan hukum untuk memutuskan membatalkan Akta Jual Beli Nomor 324/2003, Akta Jual Beli Nomor 70/2009 dan Akta Jual Beli Nomor

71/2009. Pertimbangan Hakim melalui pada proses pembuktian pihak Penggugat maupun pihak Tergugat. Berikut pertimbangan hukum hakim pada putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna:

1. Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat VIII, Tergugat XII, Tergugat XIV dan Tergugat XV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa pada prinsipnya Tergugat VIII, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV membantah seluruh dalil-dalil yang gugatan yang diajukan oleh para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat.
- b. Eksepsi Kompetensi Absolut: bahwa gugatan Para Pengugat menyangkut tentang Hukum Ketata Negaraan yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka Peradilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*. Hakim menimbang bahwa terhadap eksepsi para Tergugat mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk memeriksa perkara *a quo*, Majelis Hakim telah mempertimbangkan secara rinci dan lengkap terhadap eksepsi Para Tergugat dalam putusan sela Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna tanggal 30 Maret 2023 yang amarnya sebagi berikut;
  - 1) Menolak eksepsi Para Tergugat tentang kewenangan absolut;
  - 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Banda Aceh berwenang mengadili;
  - 3) Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara 3/Pdt.G/PN Bna;
  - 4) Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

2. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa selain eksepsi yang telah dipertimbangkan diatas maka eksepsi selebihnya adalah yang menyangkut dengan pokok perkara maka akan diputus dalam pemeriksaan materi pokok perkara:

a. Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah

1) bahwa Para Penggugat mempunyai tanah sebidang tanah dari peninggalan orang tua Penggugat yang bernama Cut Ahmad seluas + 2.463 M<sup>2</sup> yang teletak di Desa Lam Ara, dahulu kecamatan Meuraxa, sekarang Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh dengan batas-batasan sebagai berikut;

- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Almarhum Teuku Zainun Lhong Raya sekarang berbatas dengan jalan, tanah dan rumah Munzir, tanah dan rumah Syahril serta tanah dan rumah Asip Amin
- Sebelah timur dahulu berbatasan dengan tanah Teuku H. Jamil Lhong Raya sekarang berbatasan dengan tanah Arizal, tanah dan rumah Ismail
- Sebelah utara berbatas dengan jalan
- Sebelah selatan berbatas dengan jalan

2) Namun sebagian tanah milik Para Penggugat tersebut telah dijual oleh Almarhum Meurah Budiman, Almarhum Muhammad Yusuf kepada Tergugat XII dengan luas 441 M<sup>2</sup> dan dijual kepada Tergugat XIV dengan luas 357 M<sup>2</sup> sedangkan sebagian lagi dijual oleh Tergugat XVI kepada Tergugat XV dengan Luas 441 M<sup>2</sup>.

3) Bahwa perbuatan Almarhum Meurah Budiman, Almarhum Muhammad Yusuf yang telah menjual sebagian tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat XII dan Tergugat XIV adalah merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula tindakan

Tergugat XVI yang telah menjual sebagian milik Para Penggugat kepada Tergugat XV merupakan perbuatan melawan hukum.

- b. Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah
- apakah benar tanah yang dikuasai Tergugat XII, Tergugat XIV dan Tergugat XV merupakan tanah milik Para Penggugat?
  - Apakah perbuatan Almarhum Meurah Budiman, Almarhum Muhammad Yusuf dan Tergugat XVI yang telah menjual sebagian tanah milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum?
  - Apakah tindakan Tergugat XII, Tergugat XIV, dan Tergugat XV yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah benar tanah terpekara tersebut merupakan bagian tanah yang tak terpisahkan dengan tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang disebutkan.

- c. Menimbang, bahwa dalil gugabatan Para Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 283 R.bg yang menentukan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban pihak lawan untuk

membuktikan dalil-dalil bantahannya sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak dan tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah.

d. Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan tiga (3) orang saksi yaitu, saksi T. Meurah Jamil, saksi Dahniar Wahid, dan saksi Adnan Husen, serta satu (1) orang Ahli yaitu Prof.DR.M. ILYAS, S.H, M.H.

1) Menimbang, bila memperhatikan bukti surat P-1 tentang keterangan kewarisan dan P-2 tentang kartu keluarga maka diketahui bahwa benar Para Tergugat merupakan anak-anak kandung Dari Almarhum Cut Ahmad.

2) Menimbang, jika bukti surat tersebut dihubungkan keterangan saksi T. Meurah Jamil yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui objek tanah yang disangketa luasnya  $\pm 2.463 \text{ M}^2$  yang terletak di Desa Lam Ara Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh. Namun yang menjadi sangketa hanya 3 bidang tanah saja. Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Cut Ahmad dimana dahulunya tanah tersebut merupakan tanah sawah dan Cut Ahmad secara terus menerus menanam padi ditanah tersebut. Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi mempunyai tanah disamping atau bersebelahan dengan lokasi tanah sangketa dan saksi kenal Cut Ahamad sejak tahun 1980 an.

3) Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Dahniar Wahid yang menerangkan bahwa saksi pernah membeli tanah dari Penggugat II pada tahun 1993. Bahwa tanah saksi beli tersebut terletak di Desa Lam Ara Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh dengan luas  $275 \text{ M}^2$  dan batasan tanah sebelah utara adalah



tanah Cut Ahmad yang dikuasai oleh Tergugat XV. Bahwa pada saat saksi membeli tanah tersebut bentuknya adalah tanah sawah sedangkan tanah kolam kesana lagi namun masih nampak dari tanah saksi.

- 4) Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Adnan Husen yang menerangkan bahwa saksi pernah menanam padi diatas tanah sangketa sejak tahun 1980 an yang hasilnya diserahkan kepada Cut Ahmad kemudian tanah sawah tersebut juga pernah digarap oleh sdr. Ibrahim yang juga meminta izin kepada Cut Ahmad sebagai pemiliknya.
- e. Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat XII, Tergugat XIV dan Tergugat XV telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:
  - Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat XII mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T.XII-1, T.XII-2, TXII-3, bukti T.I, II, III, IV, V dan XII-1 dan bukti T.I, II, III, IV, V dan XII-2. Juga Tergugat XII telah mengajukan saksi dipersidangan yaitu saksi Yusri Hamza dan Mohd Jafar.
  - Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat XIV mengajukan bukti berupa surat bertanda T.XIV-1, T.XIV-2, tanda bukti T.I, II, III, IV, V dan XIV-1 dan tanda bukti T.1, II, II, IV, V dan XIV-2;
  - Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat XV mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T.XV-1 dan T.XV-2. Juga Tergugat XV telah mengajukan saksi dipersidangan yaitu saksi Cut Ramli.
- f. Menimbang, bahwa berdasarkan dari keterangan saksi Tergugat XII yaitu Yusri Hamza bahwa adalah bahwa saksi sebagai perantara jual beli tanah antara Tergugat VIII dengan Tergugat XII dan setahu saksi

tanah tersebut adalah milik Cut Hamid (orangtua efendi), saksi baru tahu bahwa tanah tersebut milik Meurah Budiman setelah terjadi jual beli. Saksi Mohd Jafar di persidangan menerangkan bahwa tanah tersebut adalah milik Meurah Budiman sedangkan Cut Hamid hanya sebagai penjaga tanah, namun saksi tidak kenal dan tidak pernah melihat Meurah Budiman.

- g. Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat XV yaitu Cut Ramli bahwa saksi adalah perantara dalam jual beli antara Tergugat XIV dengan Tergugat XV, dimana awalnya saksi diberi tahu pak khairi (adik ipar tergugat XIV) bahwa ada tanah yang hendak ia jual, lalu saksi dan abang saksi (Tergugat VIII) membantu pengurusan jual beli tanah dan surat-surat tersebut, hingga kemudian tanah beralih menjadi milik Tergugat XV. Bahwa saksi tidak mengetahui tentang hak apa yang dimiliki Sdr. Khairi terkait kepemilikan tanah tersebut, namun setahu saksi tanah tersebut asalnya adalah tanah Cut Ahmad.
- h. Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat berupa akta jual beli untuk membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa yang kemudian atas dasar jual beli tanah tersebut terbitlah Sertifikat Hak Milik. Bahwa bukti Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak milik atas tanah sengketa tersebut pada dasarnya tidak disangkal keberadaanya oleh Para Penggugat tetapi Para Penggugat tidak mengakui kesalahan dan kekuatan pembuktian dari surat tersebut karna tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat.
- i. Menimbang, bahwa selanjutnya apabila dikaitkan antara bukti surat dan keterangan saksi Para Penggugat dan Para Tergugat maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa tanah objek sengketa diatas merupakan bagian tanah yang tak terpisahkan dari tanah Cut

Ahmad. Disisi lain Para Tergugat dengan bukti surat dan saksi yang diajukan tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalanya bahwa tanah objek sengketa dahulu adalah milik Meurah Budiman yang telah dikuasai bertahun-tahun. Demikian juga Tergugat XV tidak dapat membuktikan asal usul tanah tersebut sebelum Tergugat XVI menjual tanah tersebut kepada Tergugat XV, sedangkan Tergugat XVI tidak pernah hadir ke persidangan untuk mempertahankan hak dan kepentingannya.

- j. Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitanya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah terpekara tersebut merupakan tanah yang tak terpisahkan dengan tanah milik Almarhum Cut Ahmad. Hal tersebut dipertimbangkan dengan surat bukti P-1 yang mana Para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak membantahnya.
- k. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perbuatan Para Tergugat yaitu menyatakan tindakan Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XV atau pihak lain yang mendapatkan hak dari para Tergugat yang menguasai tanah tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum.
- l. Menimbang, bahwa dikategorikan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang bunyinya "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut". Dari uraian pasal tersebut perbuatan melawan hukum mempunyai empat unsur, yaitu;
  - 1) Adanya perbuatan.
  - 2) Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum.
  - 3) Menimbulkan kerugian.

4) Adanya kesalahan.

Menimbang, bahwa pengertian "bertentangan dengan hukum" sebagaimana yang dianut dalam Yurisprudensi Hoge Raad Tahun 1919 dan telah menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia, dimana pengertian "Bertentangan dengan hukum" itu diartikan secara luas yang meliputi empat macam kategori perbuatan, yakni:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri menurut undang-undang
  - 2) Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut undang-undang
  - 3) Bertentangan dengan tata susila yang baik
  - 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, dan kecerdasan dalam masyarakat
- m. Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah memenuhi unsur dari pada unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karna itu jelaslah perbuatan dari pada Tergugat XII, Tergugat XIV, dan Tergugat XV merupakan perbuatan melawan hukum.
- n. Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memertimbangkan Akta Jual Beli yang dibuat - Almarhum Meurah Budiman, Almarhum Muhammad Yusuf selaku penjual dengan Tergugat XII dan Tergugat XIV selaku pembeli atas tanah perkara tersebut dibuat pada kantor PPAT Turut Tergugat II dan Akta Jual Beli Tergugat XV yang dibuat pada PPAT Marzuki. Ketiga bidang tanah di atas adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- o. Menimbang bahwa keseluruhan Akta Jual Beli Tersebut (vide bukti T-T-1, TI, II, III, IV, V dan XII-1, T,XII-1, T, I, II, III, IV, V dan

XIV-1, dan T.XV-1) dapat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh karena sebagaimana pertimbangan bukti-bukti dipersidangan bahwa objek sengketa merupakan milik sah Almarhum Cut Ahmad yang saat ini jatuh kepada ahli waris (vide bukti P-1) sebagai pemilik Para Penggugat, dan didukung oleh bukti surat P-3 yang merupakan pemekaran kecamatan sehingga alamat objek tanah sesuai dengan perubahan gugatan berdasarkan bukti surat P-3.

Dari uraian pertimbangan dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna tersebut jelas bahwa sebenarnya Para Tergugat terbukti melakukan pengusahaan tanah seperti yang didalilkan oleh Para Pengugat. Majelis Hakim dalam memutuskan perkara tersebut mempertimbangkan fakta-fakta yang terdapat dalam persidangan.

Jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak sah karena jual beli tersebut dilakukan tanpa seijin dari ahli waris, disamping itu hakim juga mempertimbangkan status objek tanah yang disangkutkan serta alat bukti, keterangan saksi, sehingga dapat diputuskan bahwa perbuatan tersebut melanggar hukum.

Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh hakim tidak dapat diartikan batal atau dibatalkan, karena kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh hanya dapat menyampaikan dalam putusannya menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga untuk merubah dan membatalkan akta tersebut para pihak diharuskan datang dan mengajukan terhadap perubahan atau membatalkan akta ke Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan hal tersebut, dalam hal ini adalah PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut.

### C. Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna

Dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna PPAT dilibatkan sebagai Turut Tergugat II. Retnowulan dan Iskandar dalam bukunya menerangkan bahwa;<sup>49</sup>

*"Dalam praktiknya Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sangketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitip hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim"*

Sedangkan secara hukum sebagaimana yang dijeslakan oleh Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 yang menerangkan bahwa:<sup>50</sup>

*"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didukan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."*

Jadi apabila seorang PPAT berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, ia hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. PPAT tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.

Melihat dari kedudukan Turut Tergugat yang tidak tersangkut dengan pokok perkara, bahwa Turut Tergugat tidak perlu bantahan terhadap pokok perkara, akan tetapi Turut Tergugat bisa saja mengajukan jawaban selama dipandang perlu, jika hal itu berkaitan dengan urgensi kepentingan hukum yang perlu dibela.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, *"Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek"*. (Mandar Maju: Bandung 1995). hlm. 2.

<sup>50</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005.

<sup>51</sup> Tri Jata Ayu Pramesti, *"Turut Tergugat Perlu Membuat Jawaban?"* <https://www.hukumonline.Com>. 20 Desember 2013

Dilibatkannya PPAT sebagai Turut Tergugat II dalam sengketa penguasaan tanah yang pada putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna adalah hanya pelengkap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Karena Tergugat II sebagai PPAT yang telah membuat Akta Jual Beli dalam perkara tersebut. Dalam pemeriksaan atas gugatan Para Penggugat, PPAT tidak pernah hadir atau diwakili oleh kuasa hukumnya.

Dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna akta yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tersebut terjadi karena adanya unsur perbuatan melawan dari Almarhum Meurah Budiman (orang tua Tergugat I-IV), Almarhum Muhammad Yusuf (orang tua Tergugat V-XI) dan Tergugat XVI. Yang menjual tanah milik Para Tergugat. Karena perbuatan tersebut maka jelaslah merupakan perbuatan melawan sebagaimana yang dijelaskan didalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Berdasarkan fakta-fakta dalam peradilan dan dengan pertimbangan hukum hakim maka jelaslah bahwa akta yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum bukan merupakan kesalahan Turut Tergugat II. Dimana dalam pembuatan akta tidak ada cacat, kesalahan, atau pelanggaran yang dilakukan Turut Tergugat II, baik pelanggaran Etik, administratif, Perdata, Pidana. Penyebab akta-akta jual beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah kesalahan orang tua Para Tergugat dan Tergugat XVI yang menjual tanah Pemilik Sah tanah tersebut, sehingga PPAT sebagai Turut Tergugat II tidak dapat dimintakan tanggung jawab, baik secara Etik, Perdata, Pidana.

## **BAB EMPAT PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan serta Studi Pustaka Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna tentang pembatalan akta jual beli tanah oleh putusan pengadilan dapat disimpulkan beberapa hal penting terkait pokok rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hukum hakim pada Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna mengacu pada fakta-fakta yang diajukan dipersidangan yaitu berupa bukti-bukti surat dan saksi-saksi. Dengan tidak dapatnya para Tergugat membuktikan dalil-dalil para Penggugat sehingga Majelis hakim memberi putusan dengan mempertimbangkan Pasal 1365 KUH Perdata bahwa perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain. Atas pertimbangan-pertimbangan tersebut Hakim memutuskan bahwa akta jual beli yang timbul dari perbuatan jual beli tanah adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga akta tersebut dapat dibatalkan ke Tata Usaha Negara. Selain dari pada Putusan Hakim Tersebut Penulis juga menemukan bahwa akta jual beli dapat dibatalkan bukan hanya karena cacat hukum pada akta melaikan juga dapat dibatalkan karena para pihak didalam akta jual beli tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian. Dalam kasus ini penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah terpekara, sehingga menurut penulis akta tersebut harus dibatalkan karena tidak lagi memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang dijelaskan di Pasal 1320 KUH Perdata tentang persetujuan yang sah.



2. Dalam kasus ini, PPAT tidak dapat dimintai tanggung jawab terhadap pembatalan akta jual beli tanah dan hanya melakukan pencatatan atau menuangkan sesuai dengan putusan pengadilan ke dalam Protok PPAT sesuai dengan Pasal 1 Ayat (5). Karna dalam putusan tersebut kesalahan bukan berasal dari PPAT, akan tetapi kesalahan terjadi karna kelalaian para pihak yang melakukan jual beli tanah tersebut tanpa seijin ahli waris sehingga unsur cacat yuridis terpenuhi.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis ingin memberikan sedikit saran yang berhubungan dengan permasalahan ini. Adapun saran yang penulis ingin sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT merupakan akta otentik, dimana akta otentik memiliki pembuktian yang lengkap dan sempurna. Namun jika dilakukan dengan cara-cara yang tidak baik dan tidak sesuai hukum yang berlaku, maka dikemudian hari bisa terjadi sengketa, masyarakat jika ingin membeli tanah hendaklah mengecek keaslian sertifikat pemilik tanah terlebih dahulu atau bisa didampingi dengan kuasa hukum bila perlu. Sedangkan PPAT sebagai pejabat yang berwenang hendaklah benar-benar memberikan pemahaman yang baik bagi masyarakat yang hendak melakukan jual beli dihadapannya, sehingga dikemudian hari jika menimbulkan sengketa atas produk yang dibuatnya dapan menjadi bukti yang lengkap dan sempurna dalam persidangan dan tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.
2. Diharapkan kepada peneliti selanjutnya agar dapat melakukan penelitian dengan menggunakan lebih banyak sumber serta memperluas penelitain ini dan tidak berpedoman pada satu kasus saja agar dapat menghasil karya tulis yang lebih baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1982.
- Ahmad Azhar Basyir. "*Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*" Yogyakarta : UUI Press.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mus'amat*, Jakarta: Amzah, 2015.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas jangan Beli Tanah Sangketa*. Cet. I. Yogyakarta: Medpress Digital, 2015.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawati K. Lubis, "Hukum Perjanjian Dalam Islam", Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi Kedua Jakarta; Balai Pustaka, 1997.
- Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1990
- Jhony Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Laila M. Rasyid dan Herinawati, *Hukum Acara Perdata*, Lhoksuemawe: Unimal Press, 2015.
- M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- M. Philipus Hadjon et.al. "*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*". Cet ketujuh, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2001.
- Moh. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* Bandung: Refika Aditama, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pernada, 2010.
- Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia UI-Press, 1984.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa 1979.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 1997.

### B. Karya Ilmiah

- Abdul Gofur Anshori, "*Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*" Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Abdur Rahman, Ghufuran Ihsan dan Sapiudin Shidiq, "*Fiqh Muamalat*". Jakarta: Kencana, 2010.

- Abdur Rahman, Ghufran Ihsan dan Sapiudin Shidiq, "*Fiqh Muamalat*". Jakarta: Kencana, 2010.
- Afirna Dias dan Budi Santoso, "*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya*" Notarius, Vol. 14, No. 1, 2021. hlm. 44-45.
- Ahmad Azhar Basyir. "*Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*" Yogyakarta: UII Press.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, Jakarta: Amzah, 2015.
- Ashinta Sekar Bidari, "*Kajian Hukum Pembatalan Suatu Akta Otentik Sebagai Legal Cover Para Pihak Terkait Dengan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*". Fakultas Hukum Universitas Surakarta.
- Boedi Harsono, "Tugas dan Kedudukan PPAT". *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 25, No. 6, Juni 2017.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawati K. Lubis, "Hukum Perjanjian Dalam Islam" Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Erwinsyah Sulistiarto, "*Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDG/2002)*" (Tesis Publikasi), Magister Kenotariatan, UI, Juli, 2008.
- Hadi Haerul dan safiulloh "Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang di Buat Berdasarkan Penipuan (Berdog)". *Jurnal Res Justitia*, vol. II. No. 2, Juli 2012.
- Mulyoto, "*Perjanjian (Teknik Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*" Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012.
- Shalah As-Shawi dan Abdullah Al-Mushlih, "Fiqh Ekonomi Keuangan Islam (Terjemah), Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Sulistiyo dan Arpangi, "*Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Rumah*" *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*; Universitas Islam Sultan AGUNG, 15 Maret 2023.

### C. INTERNET

- Admin BFI, "AJB Adalah: Pengertian, Fungsi, Cara, dan Syarat Pembuatanya" [bfi.co.id](https://bfi.co.id), 13 Maret 2023.
- Henry Sinaga, "Ironi PPAT Dalam Merahasiakan Minuta Akta" <https://www.hukumonline.com>. 17 Desember 2021.
- <https://dislhk.ntbprov.go.id/pengaduan-pejabat>.
- <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6340ff72036ee/penilaian-bukti-akta-autentik-di-pengadilan>.

Rosdiana Dewi, “*Developer Menolak Menandatangani AJB, Bisakah Uang Kembali?*,” hukumonline.com 20-10-2023.

Septian Nugraha, “*Mengenal apa itu AJB: Fungsi, Syarat dan Cara Mengurusnya*”, rumah123.com, diperbarui 04 Januari 2024.

Tri Jata Ayu Pramesti, “*Turut Tergugat Perlu Membuat Jawaban?*” <https://www.hukumonline.Com>. 20 Desember 2013.

#### **D. Undang-undang**

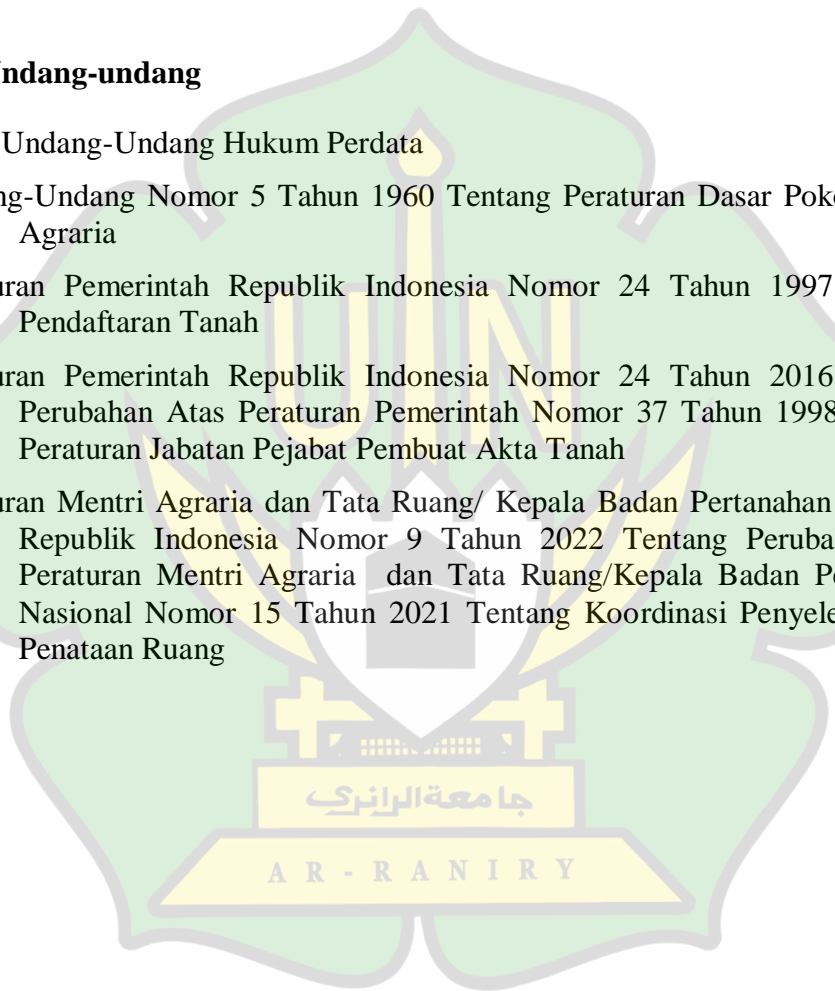
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah


Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 Tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang



## Lampiran-Lampiran

### Lampiran 1SK Penetapan Pembimbing Skripsi



**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
Nomor: 4402/Un.08/FSH/PP.00.9/11/2023**

**TENTANG  
PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

**Menimbang :**

- a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
- b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

**Mengingat :**

1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :** KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN SKRIPSI

**KESATU :** Menunjuk Saudara (i):

- a. Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D sebagai Pembimbing I
- b. Arifn Abdullah, M.H. sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):

Nama : Isrok Ilyas  
NIM : 190106044  
Prodi : Ilmu Hukum  
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/PN.Bna)


**KEDUA :** Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**KETIGA :** Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2023;

**KEEMPAT :** Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh  
pada tanggal 15 November 2023  
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,

  
KAMARUZZAMAN

**Tembusan:**

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi Ilmu Hukum;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip

## Lampiran 2 Surat Penelitian

**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 948/Un.08/FSHLI/PP.00.9/02/2024  
Lamp : -  
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

I. Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb.  
Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **ISROK ILYAS / 190106044**  
Semester/Jurusan : X / Ilmu Hukum  
Alamat sekarang : Jalan Utama Rukoh, dibelakan Masjid Silang Blangkrung

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bna)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kamimengucapkan terimakasih.


Banda Aceh, 26 Februari 2024an.  
Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,



Berlaku sampai : 28 Juni 2024 **AR - RANIRY** Hasnul Arifin Melayu, M.A.

0  
7

## Lampiran 3 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian

**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM**  
**PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH**  
**PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH**  
Jalan Stadion H. Dimurtala No.5 Kota Banda Aceh, Aceh, 23125  
[www.pn-bandaaceh.go.id](http://www.pn-bandaaceh.go.id), [pnbandaaceh@gmail.com](mailto:pnbandaaceh@gmail.com)

---

**SURAT KETERANGAN**  
No: 625/PAN.PN.02.W1.U1/HK2.1/III/2024

Yang bertanda tangan di bawah ini Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :


Nama : Isrok Ilyas  
NIM : 190106044  
Alamat : Jalan Utama Rukoh, Syiah Kuala Aceh Besar

Yang namanya tersebut diatas berdasarkan surat Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry tanggal 26 Februari 2024 Nomor : 948/Un.08/FSH.1/PP.00.9/01/2024, telah selesai mengadakan penelitian dan hal-hal lain yang berhubungan dengan penelitian untuk penyusunan skripsi yang berjudul :

**"Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bna)"**

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Banda Aceh, 28 Maret 2024  
PANITERA PENGADILAN NEGERI BANDA ACEH

  
MASPENDI SEMBIRING, SH  
NIP : 19680221 199603 1 001

**AR - RANIRY**

## Lampiran 4 Dokumentasi

