

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN  
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT  
( STUDI KASUS PT. WAHANA WIJAYA LESTARI REALITY DENGAN YO SWIE TJIN )**

Fifi Leliana, \* Anis Mashdurohatun \*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, email : fifileliana.gm@gmail.com

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

---

**ABSTRACT**

Research entitled "Legal Review Against the Request of Cancellation of Deed of Sale and Purchase Between PT. Wahana Wijaya Lestari Reality With Yo Swie Tjin "aims to 1) explain and provide knowledge about the terms of making the sale and purchase deed pursuant to the prevailing rules, 2) to give understanding about judge's consideration to the request for cancellation of deed of sale and purchase between PT. Wahana Wijaya Lestari Reality with Yo Swie Tjin, and 3) provide understanding and knowledge about the legal consequences of the cancellation of the deed of sale and purchase between PT. Wahana Wijaya Lestari Reality with Yo Swie Tjin.

Based on the research, it can be concluded that 1) the provision of the deed of sale and purchase based on the prevailing rules by paying attention to the important matters by fulfilling the formal and material requirements, ordering the administration, running the rules of law such as Civil Code, UUPA, UUJN, PP number 24 years 1997, PP number 37 of 1998. 2) judge's consideration of the request for cancellation of deed of sale and purchase between PT. Wahana Wijaya Lestari Reality with Yo Swie Tjin is based on the non-fulfillment of Article 1320 of the Civil Code regarding the validity of a treaty, Article 1321 of the Civil Code that there is no valid agreement if it is given by mistake, or obtained by coercion or fraud, any deviations from material requirements and formal conditions. 3) the legal consequences of the cancellation of the deed of sale and purchase between PT. Wahana Wijaya Lestari Reality with Yo Swie Tjin decided by Bandung District Court that the deed of sale and purchase number 250/2012 dated June 16, 2012 and deed of sale and purchase number 251/2012 dated June 16, 2012 made before PPAT (Plaintiff) is legal defect.

*Keywords: Cancellation, Deed of Sale and Purchase, Parties*

---

**PENDAHULUAN**

Pengertian Notaris sebagaimana diatur dalam pasal 1 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya<sup>1</sup>.

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran

tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/ menguatkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan

---

<sup>1</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1

perundang-undangan.

Demikian juga ketika terjadi kegiatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan atau dituangkan di dalam Akta Jual Beli, yang dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT (Pejabat Pembuat akta Tanah) hanya mempunyai kewenangan untuk membuat blanko Akta Jual Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (*Inbrenng*), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan tidak ada kewenangan lain selain akta-akta tersebut. Berdasarkan aturan hukum yang berlaku, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diklasifikasikan sebagai pejabat Umum, dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu dibidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam :

Pasal 1 ayat (1), dan ayat (4) serta Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan:

Pasal 1 ayat 1 Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut 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.

Pasal 1 ayat 4 Akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 2 ayat 1 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 susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT pada dasarnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT.

Akan tetapi PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Yang menjadi dasar utama pembuatan akta, baik akta notaris ataupun akta PPAT yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wislvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris ataupun PPAT tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dan atau PPAT dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris / PPAT diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris dan atau akta PPAT, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris / pendapat PPAT atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris / PPAT.

Pengertian demikian merupakan salah satu karakter yuridis dari akta Notaris / PPAT, tidak berarti Notaris / PPAT sebagai pelaku dari akta tersebut, Notaris / PPAT tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris / PPAT sseperti itu, sehingga jika suatu akta Notaris / PPAT dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Notaris / PPAT bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata.

## METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dipakai adalah pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang mempola.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, h.5

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi<sup>3</sup> maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, *factual* dan akurat tentang Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT (Studi Kasus PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin).

Sedangkan deskriptif<sup>4</sup> artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya. Serta analitis<sup>5</sup> artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju populasi data.

## PEMBAHASAN

### Ketentuan Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Aturan Yang Berlaku

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>6</sup> Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa

dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik.<sup>7</sup>

Seperti halnya perjanjian jual beli yang kerap kali dilakukan oleh sebagian besar masyarakat. Perjanjian jual beli merupakan perbuatan yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukannya, agar perjanjian jual beli ini berjalan selaras sesuai yang diinginkan para pihak maka hendaknya mengikuti kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

Agar suatu akad dipandang terjadi harus diperhatikan rukun-rukun dan syarat-syaratnya, rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan. Rukun akad adalah ijab dan kabul sebab akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul, agar ijab dan kabul benar-benar mempunyai akibat hukum, diperlukan adanya tiga syarat yaitu:<sup>8</sup>

1. Ijab dan kabul yang harus dinyatakan oleh orang yang telah mencapai umur tamyiz dan mengetahui isi perikatan yang diucapkan hingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain, ijab dan kabul harus dinyatakan dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.
2. Ijab dan kabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
3. Ijab dan kabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru kemudian Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan penjual menginginkan pemba-

<sup>3</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, h.36

<sup>4</sup> Ibid, h.38.

<sup>5</sup> Ibid, h.39.

<sup>6</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hal.7

<sup>7</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hal.1

<sup>8</sup> KH. Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press Yogyakarta, hal. 66-67

garan lunas atas hak atas tanah yang akan dijualnya.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu :<sup>9</sup>

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
  - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- 3) Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

<sup>9</sup> Erza Putri, "Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah", <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses tanggal 16 Agustus 2017.

4) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

b. Syarat Formil

Setelah semuanya persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, 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 didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat Akta Jual Beli Tanah adalah:

- a. Pihak penjual dan pembeli hadir dihadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menandatangani Akta Jual Beli tanah;

b. Para pihak menyerahkan:

- 1) Sertipikat Tanah apabila telah memiliki Sertipikat kemudian melakukan cek bersih Sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN),
- 2) Surat keterangan tanah berupa Letter C/ Kikitor/ Girik bagi yang belum bersertipikat,
- 3) Foto copy Kartu Tanda Penduduk Penjual dan Pembeli
- 4) Foto copy Kartu Keluarga Penjual dan Pembeli
- 5) Foto copy akta nikah bagi penjual
- 6) SPPT Tanah
- 7) Surat keterangan tanah tidak dalam sengketa
- 8) Bukti pembayaran PBB
- 9) Surat Keterangan Waris dan Kematian yang dikeluarkan oleh kelurahan apabila terdapat ahli waris
- 10) Surat kuasa dan KTP penerima kuasa apabila dikuasakan<sup>10</sup>

Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta tanah harus mengikuti ketentuan dalam pembuatan akta jual beli sesuai aturan dengan memenuhi syarat formil dan syarat materil, tertib administrasi, menjalankan aturan perundang-undangan seperti KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tugas dan Wewenang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **Pertimbangan Hakim Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin**

Pertimbangan hakim terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya

Lestari Reality adalah :

Menimbang, bahwa walaupun menurut pasal 1328 ayat (2) KUHPerdara, penipuan tersebut tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan, namun oleh karena ternyata sudah diakui sendiri oleh Pihak Pertama Eva Fatimah bahwa benar kedua sertipikat tersebut sedang dijamin ke Bank Nagari dan Bank Mandiri, maka adanya unsur penipuan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan putusan pidana yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Adanya penipuan merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam pasal 1328 KUHPerdara, bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila ada tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika telah dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan ini dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan ataupun pemberian yang tidak benar oleh salah satu pihak yang berkaitan dengan substansi akta, dan salah satu pihak kemudian tergerak untuk menyetujui akta tersebut. Penipuan semacam ini harus dapat dibuktikan oleh salah satu pihak, sebagai sebuah kerugian yang nyata.<sup>11</sup>

Adanya kelalaian yang dilakukan PPAT dalam hal ini telah menerbitkan salinan akta jual beli dimana sertipikat asli belum diterima oleh PPAT dan PPAT belum melakukan pengecekan bersih terhadap sertipikat yang menjadi objek jual beli sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 97 ayat 1. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT seharusnya terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan : "Pejabat pembu-

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT Sumini, SH., tanggal 31 Juli 2017

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2015, hal. 70



at Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”, akan tetapi dalam penerbitan Akta Jual Beli nomor 250/2012 tanggal 19 Juni 2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Ryan Pratama, SH,M.Kn hal ini tidak dilakukan.

Menimbang, bahwa walaupun menurut pihak kedua Yo Swie Tjin, sesuai dengan ketentuan pasal 1366 KUHPerduta, bahwa Ryan Pratama, SH,M.Kn sebagai PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaian/kesembroannya tersebut, namun menurut Majelis Hakim oleh karena yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut adalah Pihak Pertama dan Pihak Kedua, sedangkan PPAT bukan merupakan pihak, maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggung jawaban berdasarkan ketentuan pasal 1366 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian diatas bahwa perjanjian jual beli antara Eva Fatimah (PT. Wahana Wijaya Lestari Reality) dengan Yo Swie Tjin yang dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 250/2012 tanggal 16 Juni 2012 dan Akta Jual Beli nomor 251/2012 tanggal 16 Juni 2012, yang dibuat dihadapan Ryan Pratama, SH, M.Kn selaku PPAT Kota Bandung mengandung cacat hukum, sehingga oleh karenanya harus dibatalkan.

### **Akibat Hukum Yang Terjadi Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin**

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui akibat-akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah :<sup>12</sup>

a. Akibat hukum dari pembatalan perikatan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan akta jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam pasal 1243 dan 1244 KUHPerduta, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya

suatu perikatan. Tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (*somatie*) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang melakukan kecurangan dalam proses akta jual beli tanah tersebut.

- b. Akibat hukum menurut pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian berakhir, dan pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.
- c. Akta jual beli nomor 250/2012 tanggal 19 Juni 2012 dan 251/2012 tanggal 19 Juni 2012 yang dinyatakan cacat hukum dan di batalkan, sehingga akta jual beli yang dimiliki Yo Swie Tjin tidak memiliki kekuatan hukum. Hal demikian menimbulkan kerugian bagi para pihak terutama bagi pihak pembeli, kerugian secara materiil dan immateriil.
- d. Akibat hukum bagi PPAT jika pembatalan (baik yang dibatalkan maupun yang batal demi hukum) menimbulkan kerugian bagi para pihak yang meminta bantuan PPAT dalam pembuatan akta tanah (termasuk penetima haknya) maka PPAT dapat dihukum untuk membayar penggantian kerugian (sepanjang kesalahan tersebut terletak pada PPATnya).
- e. Akibat hukum menurut pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
- f. Akibat hukum bagi PPAT karena kurang berhati-hati dalam pembuatan akta Jual Beli Tanah yakni apabila melanggar ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan ketentuan PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah dapat diperkarakan di pengadilan baik secara administratif maupun pidana dan mengganti kerugian kepada para pihak atau klien yang dirugikan oleh perbuatannya.

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT Solichin, SH., M.K., tanggal 11 Agustus 2017

**PENUTUP****Kesimpulan**

Kesimpulan dari penelitian ini adalah :

- a. Ketentuan pembuatan akta jual beli berdasarkan aturan yang berlaku yaitu dengan memperhatikan hal-hal penting dengan memenuhi syarat formil dan syarat materil, tertib administrasi, menjalankan aturan perundang-undangan seperti KUHPerduta, Undang-Undang Nomor 5 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tugas dan Wewenang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Pertimbangan hakim terhadap permohonan pembatalan akta jual beli antara PT. Wahana Wijaya Lestari Reality dengan Yo Swie Tjin didasari oleh tidak terpenuhinya pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, pasal 1321 KUHPerduta bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, adanya penyimpangan terhadap syarat materil oleh pihak penjual (pihak tergugat), adanya penyimpangan syarat formil yang dilakukan oleh PPAT (pihak penggugat). Dalam perkara ini, bahwa oleh karena kesepakatan antara tergugat I dan tergugat II dalam mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut ternyata dengan disertai adanya unsur penipuan dari pihak tergugat I, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.
- c. Pengadilan mengabulkan gugatan atas pembatalan akta jual beli tanah yang diperiksa di Pengadilan Negeri Bandung dan menyatakan akta jual beli tersebut cacat hukum dan dibatalkan.

**Saran**

1. Pembuatan akta jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dikantor Pejabat Pembuat Akta Tanah,

agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan akta jual beli mendapatkan konsultasi hukum dari Notaris/PPAT, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dalam menjalankan tugas dan fungsinya hendaknya dapat mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta jual beli yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

2. Dalam pembuatan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah hendaknya berhati-hati, dan harus obyektif dalam melakukan proses pembuatan akta jual beli tidak melihat sisi kedekatan salah satu pihak, tidak melihat atau tergiur dengan nominal fee yang akan diterima.
3. Terhadap para pihak yang bersengketa diharapkan dapat mengedepankan mediasi secara maksimal dalam penyelesaian perkara di pengadilan agar dapat tercapai solusi sehingga dapat terhindar dari proses penyelesaian sengketa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

**DAFTAR PUSTAKA****A. BUKU**

- Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, UII Press, Yogyakarta
- Gunawan Widjaya dan Kartini Muijadi, 2003, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Habib Adjie, 2015, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung

**B. PERATURAN PERUNDANGAN**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)
- Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT

## **C. Internet**

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses tanggal 16 Agustus 2017

## **D. WAWANCARA**

Wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sumini, SH., tanggal 31 Juli 2017

Wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Solichin, SH., M.Kn., tanggal 11 Agustus 2017