

## **Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl**

**Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email: Selmaazama21@gmail.com

### ***Abstract***

*Land as one of the important objects in human life can be made transitional, one of which is traded which must be preceded by Deed. The practice of buying and selling land in fact allows for a dispute which results in Akta Jual Beli (AJB) that can be submitted for cancellation, one of which is AJB No.032 / 2012 with Decision No. 73 / Pdt.G / 2013 / PN.Btl. The research method in this article uses the normative juridical method, which is a study of the principles of positive law written in legislation with the technique of collecting literature study data from secondary data. The research results of this article include: first, the Judge's consideration of the cancellation of AJB No. 032/2012 because Defendant I was not known to exist and did not provide the remainder of the payment and fines to the Plaintiffs so that the Defendant I had broken its promise / default. Second, the legal consequences of canceling the deed of sale and purchase of land no. 73 / Pdt.G / 2013 / PN.Btl can be seen from the consequences for the parties, that is: for the Plaintiffs to get the return of SHM No.03763, for Defendant I could not own the plot of land on which the house building SHM No.03763, and for the Defendant II submission to the Plaintiffs the documents, receipts for taking SHM No. 03763.*

**Key words:** *legal consequences; cancellation; deed of sale and purchase of land; judge.*

### **Abstrak**

Tanah sebagai salah satu objek yang penting dalam kehidupan manusia dapat dilakukan peralihan, salah satunya diperjual belikan yang harus didahului dengan Akta. Praktik jual beli tanah kenyataannya memungkinkan adanya sengketa yang mengakibatkan Akta Jual Beli (AJB) bisa diajukan pembatalan, salah satunya AJB No.032/2012 dengan Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl. Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum positif yang tertulis dalam perundang-undangan dengan teknik pengumpulan data studi kepustakaan dari data sekunder. Hasil penelitian dari artikel ini meliputi: *pertama*, Pertimbangan hakim atas pembatalan AJB No.032/2012 karena Tergugat I tidak diketahui keberadaannya dan tidak memberikan sisa pembayaran serta denda kepada Penggugat dengan demikian Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi. *Kedua*, Akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl dapat dilihat dari akibat bagi para pihak, yaitu: bagi Penggugat berhak untuk mendapatkan pengembalian SHM No.03763, bagi Tergugat I tidak bisa memiliki tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah SHM No.03763, dan bagi Tergugat II penyerahan kepada Penggugat surat-surat, kwitansi untuk pengambilan SHM No.03763.

**Kata kunci:** *akibat hukum; pembatalan; akta jual beli tanah; hakim.*

## A. PENDAHULUAN

Tanah adalah sumber daya alam yang penting, baik untuk kelangsungan hidup, kemakmuran umat manusia, serta sebagai pemelihara semua ekosistem darat. Namun, sekarang ini manusia menjadi semakin agresif dalam mengeksploitasi sumber daya tanah, sumber daya tanah kian terbatas sedangkan tuntutan manusia terhadapnya tidak terbatas. Hal ini senada dengan pernyataan Sri Sudaryatmi dan Sukirno yang menyebutkan “tanah merupakan pemegang faktor yang sangat penting dan menentukan, karena dapat berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat hidup dan kelangsungan hidup serta tempat dimana roh para leluhur masyarakat hukum adat ditanam” (Sudaryatmi, 2013).

Definisi tanah dapat dilihat dari beberapa literatur, menurut Owolabi Babatunde Oluwasey Tanah merupakan suatu zona yang meliputi semua yang ada di atas ataupun di bawah parasan bumi termasuk juga tanah lapang, air yang berada di bawah parasan tanah, iklim, cadangan air dan sedimen tanah, sumber daya hayati, pemukiman manusia serta infrastruktur sebagai hasil dari aktifitas manusia. (Oluwaseyi, 2018) Sedangkan menurut Shyamal Dutta mendefinisikan Tanah tidak hanya berarti tanah secara harafiah namun juga keadaan bumi seperti endapan yang ada di ddasar bumi, iklim, air, serta populasi flora dan fauna yang merupakan hasil interaksi dari kondisi fisik bumi (Dutta, 2013).

Tanah sebagai salah satu objek yang penting dalam kehidupan manusia dapat dilakukan peralihan, salah satunya diperjual belikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPer yang pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kalaupun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli. Selain Pasal 1458 KUHPer tersebut, Pasal 1320 KUHPer juga menyebutkan bahwa jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.

Peralihan hak dengan adanya jual beli sebagaimana telah dijelaskan di atas harus didahului dengan Akta. Pengertian Akta adalah suatu dokumen yang dibuat dengan maksud sebagai bukti yang harus memenuhi 3 ketentuan, yaitu dibuat dalam sebuah tulisan, ditanda tangani, serta digunakan untuk pembuktian di persidangan (Zamroni, 2019). Akta dapat dibedakan menjadi dua, yaitu akta dibawah tangan (diciptakan sendiri para pihak terkait tanpa bantuan pegawai yang berwenang) dan akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herzeine Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 1868 KUHPer yang pada intinya akta otentik merupakan:

1. Surat atau akta yang dibuat yang ditentukan oleh undang-undang,
2. Dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan
3. Sebagai bukti yang cukup bagi para pihak di dalamnya.

Khusus perihal peralihan jual beli tanah, akta yang dibuat adalah Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) yang dilakukan oleh Pejabat Pemuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Jual beli dilakukan dengan cara penjual, pembeli, dan saksi menghadap ke PPAT dengan mengemukakan maksud dan tujuannya untuk melakukan jual beli dengan tujuannya membuat AJB. Sesuai dengan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Penjual dalam hal ini harus membawa semua surat asli dan fotokopi yang terkait dengan tanah seperti sertifikat (bila sudah ada), AJB (bila sudah ada), girik (pethok, kekitir), dan saksi (Syah, 2019).

Praktik jual beli tanah pada kenyataannya memungkinkan adanya sengketa yang memberikan dampak AJB tersebut bisa batal demi hukum atau dibatalkan. Pembatalan AJB melalui putusan pengadilan, dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti akibat dari kesalahan atau kelalaian PPAT dalam membuat akta maupun kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam sebuah akta terkait. Adanya kelalaian yang telah tertulis dalam akta tersebut dapat mengakibatkan terjadinya gugatan baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli. Apabila AJB yang dibuat oleh PPAT dinyatakan tidak sah dalam sebuah gugatan, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari berbagai aspek, yaitu lahiriah, formal, dan materil.

Gugatan yang dapat membuktikan keabsahan AJB mengakibatkan akta yang bersangkutan tetap sah dan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. hal ini berlaku sebaliknya, jika ketidakabsahan akta dapat dibuktikan di persidangan yaitu terdapat salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, maka akta tersebut dapat terjadi penurunan status menjadi akta dibawah tangan, terlebih menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPer mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, mengikat memiliki arti bahwa hakim harus percaya dan terikat mengenai akta tersebut selama tidak dibuktikan lain. Sedangkan sempurna yaitu akta merupakan bukti yang cukup tanpa diimbuhi alat bukti lainnya (Wardhani, 2017).

Diketahui bersama bahwa dengan dilakukannya gugatan pembatalan AJB nantinya akan melahirkan sebuah putusan. Hakim sebagai bagian dari pejabat kekuasaan kehakiman yang menegakkan proses peradilan memiliki tanggung jawab yang besar terhadap lahirnya sebuah putusan. Pengaruh dari sebuah putusan yang dihasilkan dari proses peradilan sangat kuat terhadap masyarakat. Sehingga secara konseptual putusan tidak boleh melahirkan problem-problem baru di masa yang akan

dating. Putusan yang dibuat oleh hakim layaknya hanya tertawan pada peristiwa, fakta, serta kaedah hukum yang relevan (Wijayanta, 2014).

Salah satu AJB yang diajukan pembatalan adalah AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 dengan Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl dengan pihak-pihaknya adalah KLIWAT sebagai Penggugat (P) melawan AHLIS MUHYIDIN sebagai Tergugat I (T-I) dan SUGI SIGIT MAHANANI ERNAWANTO, SH sebagai Tergugat II (T-II). Penelitian ini menggunakan dua teori, yaitu: *pertama*, teori *condition sine qua non* oleh Van Buri yang menyatakan bahwa suatu hal harus ditetapkan sebagai sebab dari sebuah akibat. Sehingga timbulnya sebuah masalah merupakan akibat dari suatu hal tertentu. (Pangestu, 2019). *Kedua*, teori tradisi hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch mendefinisikan gagasan hukum melalui tiga nilai dasar hukum, yaitu nilai keadilan, nilai kepastian dan nilai kemanfaatan. Pengertian Keadilan yang tertua dirumuskan para ahli hukum dari Romawi yaitu "*Justitia es constans et perpetua voluntas jus suum cuique tribuendi*" yang berarti keadilan adalah kemauan yang tetap dan kekal untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya. (Pramono, 2017). Terkait nilai dasar kepastian hukum, dapat dikatakan bahwa dua hal yang mendominasi kepastian hukum adalah hukum dalam hal konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti sebelum seseorang mengambil langkah dalam memulai perkara dan perlindungan bagi pencari keadilan maka ia harus mengetahui hukum dasar dari hal tersebut. (Julyano, M & Sulistyawan, 2019)

Kepastian hukum juga memuat dua pengertian, yaitu: (a) ketentuan yang memiliki sifat general membuat pribadi mengetahui apa yang tidak boleh dan boleh dilakukan; (b) dengan aturan yang bersifat general tersebut, maka pribadi-pribadi dapat menangkap hal-hal yang boleh dilakukan oleh negara terhadap pribadi-pribadi tersebut. Konsistensi putusan-putusan hakim dalam perkara yang serupa merupakan hal yang penting dalam kepastian hukum, bukan hanya pasal dalam peraturan saja. (Aprita, 2019) Terakhir, yang dimaksud dengan kemanfaatan dalam hukum yaitu adanya kebahagiaan bagi setiap orang tanpa melihat baik buruk atau adil tidaknya sebuah hukum. (Suadi, 2018)

Permasalahan yang timbul dari uraian penelitian ini yaitu: *pertama*, apa pertimbangan hakim dalam memutus pembatalan Akta Jual Beli No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012? dan *kedua*, bagaimana akibat hukum pembatalan AJB tanah pada Putusan Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl.?

Berdasarkan penelusuran, penelitian yang memiliki fokus studi untuk membahas Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No.

73/Pdt.G/2013/PN.Btl sampai saat ini belum dijumpai, namun demikian terdapat beberapa penelitian yang memiliki relevansi dengan penulisan ini yaitu: **Pertama**, penelitian yang membahas akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional serta tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang terfokus pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 177 K/Pdt/2006 (Gusmi, 2011). Unsur kebaruan dalam artikel tersebut terdapat pada pembahasan yang memfokuskan pada akibat hukum dari Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl terkait dengan jual beli tanah. **Kedua**, penelitian yang membahas mengenai konsekuensi hukum pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam praktek jual beli properti baik tanah maupun bangunan di Makassar dengan menggunakan kasus posisi Putusan No. 1511 K/Pdt/2011 (Amin, 2018). Kebaruan dalam artikel tersebut adalah terdapat pada objek penelitiannya, dimana dalam penelitian sebelumnya objek terkait pembatalan salah satu jual beli property berupa tanah dan bangunan di Makassar sedangkan dalam artikel ini objeknya salah satu jual beli tanah di Bantul. **Ketiga**, penelitian yang membahas mengenai pertanggungjawaban hukum notaris terhadap pengingkaran akta jual beli tanah bersertipikat oleh pihak yang dirugikan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 8/Pdt.G/2015/PN-Bna. Penelitian ini lebih menekankan akibat hukum bagi notaris yang membuat AJB tersebut. (Muyassar, 2019). Unsur kebaruan dalam penelitian ini adalah penyebab pembatalan AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 serta akibat hukum dari Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl terkait dengan jual beli tanah bagi para pihak.

Kebaruan artikel ini yaitu memfokuskan pada akibat hukum dari Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl terkait dengan jual beli tanah dengan objek tanah dan bangunan rumah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03763 atas nama pemilik KLIWAT/ P, Surat Ukur tanggal 22-12-1999 Nomor: 00306 luas 308 m2 terletak di Dukuh Pucung, Desa Pendowoharjo, Kecamatan Sewon, Bantul, mengemukakan penyebab pembatalan AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 serta akibat hukum dari Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl terkait dengan jual beli tanah bagi para pihak.

## B. METODE PENELITIAN

Suatu usaha menetapkan, menguraikan, serta mengevaluasi keabsahan sebuah pandangan yang dilakukan dengan memanfaatkan metode ilmiah dapat disebut metode penelitian (Sutrisno, 1979). Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian terhadap asas hukum yang terdapat dalam peraturan perundangan. Dapat dikatakan, penelitian hukum normatif

memiliki tujuan menyelami serta menghimpun data yang didokumentasikan yang disebut data sekunder. Data sekunder pada penelitian dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, sekunder, serta tersier (Diantha, 2017). Teknik pengumpulan data dalam artikel ini adalah studi kepustakaan dari data sekunder. Seluruh data yang diperoleh pada akhirnya dianalisis dengan metode analisis kualitatif berupa Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim dalam Putusan Nomor 73/ Pdt. G/ 2013/ PN. Btl.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Pertimbangan Hakim Atas Pembatalan Akta Jual Beli No.032/2012 Tanggal 23 Februari 2012.

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang lazim terjadi di masyarakat karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi, salah satunya adalah jual beli dengan objek tanah. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual-beli menimbulkan tanggung-jawab bagi para pihak. Satu pihak berkewajiban memberikan barang sedangkan pihak lain bertanggung-jawab membayar harga yang telah disepakati. Barang yang telah dibeli menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, penjual tetap dapat menuntut harga atas barang itu. Penjual dapat menuntut adanya pembatalan terhadap jual beli apabila pembeli tidak melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati bersama. Secara tegad hal tersebut dinyatakan Pasal 1460 KUHPerdata (Amin, 2018).

Jual beli sebagai salah satu peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil merupakan syarat yang paling utama dan menentukan keabsahan jual beli tanah yang meliputi penjual yang memiliki hak untuk menjual tanahnya, pembeli yang memiliki hak membeli tanah tersebut, serta tanah yang diperjual belikan tersebut merupakan tanah yang bebas dari sengketa dan boleh dijual belikan. Sedangkan syarat formil sendiri dapat terlaksana apabila PPAT membuat AJB setelah syarat formil yang diatur Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 telah terpenuhi. Sebagaimana diatur Pasal 5 UUPA yang menegaskan bahwa jual beli tetap sah dilakukan tanpa dihadapan PPAT karena pada dasarnya berlandaskan hukum adat, namun untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah diperlukanlah suatu akta yang dibuat dihadapan dan oleh PPAT (Larasati, 2020).

Transaksi jual-beli tanah yang dilakukan oleh Kliwat sebagai Penjual dan Ahlis Muhyidin terjadi pada tanggal 23 Februari 2012 dengan objek tanah dan bangunan rumah yang bersertifikat

Hak Milik (SHM) Nomor: 03763 atas nama pemilik KLIWAT/ P, Surat Ukur tanggal 22-12-1999 Nomor: 00306 luas 308 m2 terletak di Dukuh Pucung, Desa Pendowoharjo, Kecamatan Sewon, Bantul, yang memiliki batas sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan;
- b. Timur : Tanah milik Bapak Prapto Sentono;
- c. Selatan : Tanah milik Ibu Dimiyati;
- d. Barat : Jalan Pertolongan;

Transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut dilaksanakan dihadapan Sugi Sigit Mahanani Emawanto, S.H. selaku PPAT/ T-II dengan AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 dengan harga tercatat Rp. 175.000.000,-. Padahal harga tanah dan bangunan tersebut secara riil adalah sebesar Rp. 260.000.000,-. P terkait hal ini merupakan orang yang awam hukum dan berpendidikan rendah sehingga ia awalnya tidak mengerti maksud dan tujuan penulisan harga tanah didalam AJB yang tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya. Selain Akta Jual Beli No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 yang dibuat oleh T-II, pada tanggal 03 Februari 2012 antara Penggugat dengan T-I pernah membuat perjanjian jual beli terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut secara dibawah tangan yang pada intinya yaitu:

- a) Pihak I dan Pihak II melakukan transaksi jual beli rumah dengan luas 308m2 dengan harga Rp. 260.000.000,- yang terdapat di Dusun Pucung Kabupaten Bantul;
- b) Pihak I bersedia menerima pembayaran pertama senilai Rp. 190.000.000,- dengan perincian Rp. 160.000.000,- untuk pengambilan sertifikat, Rp. 30.000.000,- untuk Pak KLIWAT;
- c) Pihak I sepakat bahwa setelah mendapatkan pembayaran senilai Rp. 190.000.000,-, ia bersedia meninggalkan/mengosongkan rumah asalkan kekurangannya sebesar Rp. 70.000.000,- dibayarkan maksimal 5 bulan dari tanggal penerimaan uang yang pertama;
- d) Pihak I dan Pihak II sepakat jika 5 bulan dari penerimaan uang yang pertama tidak terbayarkan oleh Pihak II, maka:
  - 1) Pihak I kembali menempati rumah tersebut;
  - 2) Pihak II dikenakan denda sebesar 10% dari Rp. 70.000.000,- yaitu sebesar Rp. 7.000.000,-.

Saat itu, T-I (Pembeli) telah memberikan uang senilai Rp. 190.000.000,- kepada P (Penjual), jadi masih ada sisa kekurangan senilai Rp. 70.000.000,- sebagaimana tercantum di Surat Perjanjian tertanggal 03 Februari 2012. Setelah Penggugat menerima uang pembayaran pertama sebesar Rp. 190.000.000,- pada tanggal 03 Februari 2012 kemudian Penggugat meninggalkan rumah tersebut

lalu mengontrak rumah kepada Ny. Piti di Karangmojo, Tirirenggo, Bantul selama 15 tahun dengan harga Rp 15.000.000,-. Namun, setelah jangka waktu berjalan 5 (lima) bulan dan sampai dengan diajukannya gugatan ini yaitu bulan September 2013, ternyata T-I tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar kekurangan harga tanah dan bangunan rumah dan juga tidak memenuhi kewajibannya membayar denda terhitung sejak bulan Agustus 2012 sampai dengan September 2013. P dalam hal ini telah berusaha menghubungi T-I dan meminta T-I untuk memenuhi kewajibannya akan tetapi tidak berhasil.

Atas hal tersebut, P kemudian mengajukan gugatan pembatalan AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 ke Pengadilan Negeri Bantul yang mana dalam hal ini dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa berlandaskan keterangan saksi yang direkomendasikan P dipertembungkan dengan bukti P-3 (bukti surat) yaitu Surat Perjanjian antara P dan T-I, maka Majelis Hakim berpendapat sebelum dilakukannya AJB antara P dan T-I berdasarkan bukti P-2 (bukti surat), yang merupakan AJB antara P dan T-I dihadapan T-II, telah ada perjanjian antara P dan T-I;
- b. Menimbang, bahwa sesudah menilik objek dalam perjanjian tersebut, maka diperoleh fakta, yaitu perbedaan dalam bukti surat terkait objek kedua perjanjian tersebut yaitu: dalam Perjanjian tertanggal 3 Pebruari 2012 tertulis Sertipikat Nomor: 3402 serta dalam AJB tertulis Hak Milik Nomor: 03763;
- c. Menimbang, bahwa untuk membenarkan objek sengketa, dilakukan PS (Pemeriksaan Setempat) yang dihadiri oleh Aparat Desa Dukuh Pucung yaitu DANANG PRASETYO dengan hasil membenarkan objek sengketa tersebut;
- d. Menimbang, bahwa setelah mengamati bukti surat tesebut, didapati adanya persamaan luas tanah dan batas-batas objek sengketa tersebut;
- e. Menimbang, bahwa karena dari Aparat Desa telah membenarkan hasil PS terkait kesamaan luas dan batas-batas yang disebutkan, maka Majelis Hakim berpendapat objek perjanjian tertanggal 3 Februari 2012 dan AJB tersebut adalah sama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 03763/Pendowoharjo (bukti P-2);
- f. Menimbang, bahwa dengan persamaan pada objek perkara dalam kedua perjanjian maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan hubungan hukum kedua perjanjian tersebut;
- g. Menimbang, bahwa setelah mengamati kedua perjanjian tersebut terdapat selisih uang yang diterima oleh P dari T-I dengan jumlah uang yang disepakati oleh mereka sebelumnya, selisih jumlah uang tersebut tidak disebutkan dalam AJB yang dibuat dihadapan T-II;
- h. Menimbang, bahwa dipersidangan T-II yang merupakan pihak dalam perkara ini tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut;
- i. Menimbang, bahwa dengan menghubungkan adanya selisih harga dengan objek perkara yang sama dalam Perjanjian tertanggal 3 Februari 2012 dan AJB yang dibuat dihadapan T-II, maka menurut Majelis Hakim kedua perjanjian tersebut berlaku bagi P dan T-I;
- j. Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan perjanjian mna yang lebih kuat bagi P dan T-I;
- k. Menimbang, bahwa setelah menilik kedua perjanjian tersebut, diperoleh fakta yaitu atas kedua perjanjian tersebut telah dilakukan prestasi atas Perjanjian tertanggal 3 Februari 2012 yaitu T-I

- telah melepaskan uang sejumlah Rp. 190.000.000,- kepada P dan pada AJB tertanggal 23 Februari 2014, P telah memberikan Sertifikat objek sengketa kepada T-I melalui T-II;
- l. Menimbang, bahwa berlandaskan fakta tersebut dan mengamati isi dari perjanjian tertanggal 3 Februari 2012 dihubungkan dengan isi perjanjian dalam AJB tertanggal 23 Februari 2012 dihadapan PPAT, maka Majelis Hakim berpendapat AJB tertanggal 23 Februari 2012 merupakan lanjutan dari Perjanjian tertanggal 3 Pebruari 2012;
  - m. Menimbang, Majelis Hakim berpendapat prinsip dasar dalam suatu perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, meskipun kedua perjanjian tersebut dilakukan dengan cara yang berbeda. Sehingga Perjanjian sebagaimana dalam AJB yang dibuat dihadapan T-II tidak membatalkan perjanjian sebelumnya yaitu Perjanjian di bawah tangan yang dibuat P dan T-I tertanggal 3 Februari 2012;
  - n. Menimbang, bahwa karena prinsip dasar suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan kedua belah pihak serta AJB tertanggal 23 Februari 2012 merupakan lanjutan dari Perjanjian tertanggal 3 Februari 2012, maka Majelis Hakim berpendapat isi dalam Perjanjian antara P dengan T-I tertanggal 3 Februari 2012 tetap mengikat dan berlaku bagi kedua belah pihak sampai sekarang;
  - o. Menimbang, bahwa dalam point 4 klusula Perjanjian tertanggal 3 februari 2012 disebutkan terhitung 5 bulan dari penerimaan uang pertama apabila T-I tidak memberikan sisa pembayaran sebesar Rp. 70.000.000,- maka Pihak I (P) kembali menempati rumah tersebut dan T-I dikenakan denda sebesar 10% dari Rp. 70.000.000,- yaitu Rp. 7.000.000,-;
  - p. Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat T-I telah ingkar janji/wanprestasi karena sesuai dengan fakta dipersidangan sampai dengan sekarang tidak ada sisa pembayaran dan denda yang dibayarkan oleh T-I kepada P. Selain itu, T-I saat ini tidak diketahui lagi dimana berdomisili,;
  - q. Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena T-I telah ingkar janji/wanprestasi, maka perjanjian antara P dengan T-I sebagaimana dalam Perjanjian tertanggal 3 Februari 2012 dan AJB yang dibuat dihadapan PPAT tertanggal 23 Februari 2012 adalah tidak berlaku lagi bagi P dan T-I sehingga gugatan P sebagaimana dalam petitum 2 yang menyatakan “T-I telah ingkar janji tidak memenuhi.....”, dapat dikabulkan;
  - r. Menimbang, bahwa oleh karena T-I dinyatakan telah ingkar janji/wanprestasi maka gugatan P sebagaimana dalam petitum 3 yang menyatakan “AJB No.032/2012 tanggal ..... dibatalkan”, dapat dikabulkan;
  - s. Menimbang, bahwa karena AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 yang dibuat oleh T-II, dan Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara P dengan T-I tanggal 03 Februari 2012 dibatalkan, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum 4 yang menyatakan: “sebidang tanah pekarangan ..... adalah hak milik P”, dapat dikabulkan;
  - t. Menimbang, bahwa karena objek perkara dinyatakan milik P maka gugatan P sebagaimana dalam petitum 6 yang menyatakan: “menghukum T-II untuk menyerahkan kepada P .....”, dapat dikabulkan;
  - u. Menimbang, bahwa karena AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 yang dibuat oleh T-II, dan Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara P dengan T-I tanggal 03 Februari 2012 dibatalkan serta P dinyatakan sebagai yang berhak atas objek perkara dan yang menempati objek perkara saat ini adalah P maka gugatan P dalam petitum 5 yaitu: “Menghukum kepada T-I untuk membayar ....., sama dengan Rp. 98.000.000”, adalah berlebihan dan haruslah ditolak;
  - v. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan P dikabulkan sebagian dan Para T dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para T.

Secara umum, terdapat 3 faktor yang mengakibatkan batalnya perjanjian jual beli, yaitu: *pertama*, terdapat kata sepakat untuk membatalkan perjanjian dari para pihak; *kedua*, terpenuhinya syarat batal dalam klausul perjanjian jual beli; *ketiga*, adanya tuntutan yang mengakibatkan pembatalan dari pengadilan (Baswedan, 2014). Selanjutnya, Yulia Dewitasari menyebutkan hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, yang dapat meminta dibatalkannya perjanjian oleh salah satu pihak yang merasa haknya dirugikan oleh pihak lainnya (Dewitasari, 2015). Wanprestasi sendiri merupakan perbuatan yang tidak atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban yang telah ditentukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian. (Kuncoro, 2015) Wanprestasi dapat berupa empat hal, yaitu sama sekali tidak memenuhi prestasi/ kewajiban, memenuhi tetapi terlambat, memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan, serta memenuhi tetapi dengan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian (Nopriansyah, 2019).

Dikaitkan dengan teori *Condition sine qua non* oleh Van Buri yang menyatakan bahwa untuk memastikan sesuatu harus dianggap sebagai sebab dari suatu akibat, gugatan pembatalan AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 merupakan suatu akibat dari adanya sebab wanprestasi oleh Pembeli (T-I). Disini pembeli telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan sisa pembayaran senilai Rp. 70.000.000,- sebagaimana telah disepakati sebelumnya sehingga penjual mengalami kerugian. Wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli merupakan wanprestasi memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan, yang mana secara definisi pembeli telah menunaikan kewajiban/ prestasinya, tetapi yang diterima oleh pihak penjual berbeda dari yang telah diperjanjikan sebelumnya. Hal ini dapat dilihat karena perjanjian jual beli tanah yang di sepakati adalah sebesar Rp. 260.000.000,-, namun pembeli hanya memberikan prestasinya dengan membayar sebesar Rp. 190.000.000,- tanpa memberikan pelunasan sisa bayar hingga waktu yang telah disepakati. Sehingga disini pembeli dianggap tidak berprestasi. AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 yang diputuskan batal dengan adanya Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl. dengan demikian merupakan peristiwa hukum yang wajar dilakukan karena telah memenuhi unsur-unsur sebab serta akibat dari teori *Condition sine qua non* oleh Van Buri.

## **2. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL.**

Akta merupakan tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud

untuk menjadi bukti. Singkatnya akta adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk menjadi bukti (Dja'is, 2011). Telah dikatakan dimuka bahwa peralihan jual beli tanah dilakukan dengan pembuatan akta yang disebut Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh Pejabat Pemuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli (AJB) hanya dapat ditandatangani apabila telah dilakukan pelunasan harga jual beli hak atas tanah yang diperjual belikan. (Leliana, F. & Mashdurohatun, 2017) Hal ini senada dengan yang menyebutkan bahwa terdapat jalan lain yang dapat ditempuh sebelum adanya Akta Jual Beli, yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Lazimnya, PPJB ditempuh berdasarkan pertimbangan sebagai berikut (Hartono, 2018) :

- a. *Pertama*, hak atas tanah yang akan diperjual belikan harus berupa hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual dengan pembuktian sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang tanah tersebut dan objek tidak sedang mengalami atau dalam sengketa.
- b. *Kedua*, pihak pembeli harus segera melakukan pelunasan terhadap harga jual beli tanah yang telah disepakati. Apabila tidak terpenuhi, akta jual beli hak atas tanah belum dapat dilakukan tanda tangan sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang AJB.

Akta Jual Beli (AJB) Tanah hakekatnya dapat dilakukan pembatalan, dasar hukum pembatalan Akta Jual Beli (AJB) menurut hukum di Indonesia ada beberapa, yaitu: KUH Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP No. 24 Tahun 2006, Perpres No. 10 Tahun 2006, Permen Agraria/KBPN No. 3 tahun 1997, Permen Agraria/KBPN Nomor 9 tahun 1999, PerKBPN No. 3 tahun 2006, PerKBPN No. 3 tahun 2011. Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dilatarbelakangi oleh faktor-faktor sebagai berikut: a. persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang (jenis perjanjian formil) tidak terpenuhi, b. syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, c. syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat terpenuhi, dan d. dasar *actio paulina* untuk melakukan pembatalan oleh pihak ketiga (Wardana, R. A. & Handayani, 2019).

Berdasarkan Yurisprudensi MARI, pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dilatarbelakangi oleh faktor-faktor sebagai berikut: a. tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian yaitu: kesepakatan para pihak, hal tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, b. hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli, c. penggunaan surat kuasa mutlak, d. dilakukannya jual beli harta bersama, e. Kebatalan perjanjian jual beli, f. terdapat keadaan darurat (*noodtoestand*), dan g. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah (Wardana, R. A. & Handayani, 2019)

Sebelum menganalisis lebih lanjut mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012, maka perlu dilihat amar putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL yang menyatakan bahwa:

1. Menyatakan bahwa T-I dan T-II yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan P sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan T-I telah ingkar janji tidak memenuhi kewajibannya membayar uang kekurangan jual beli tanah dan bangunan rumah SHM No.03763 atas nama Pemilik Kliwat dan tidak membayar uang denda kepada P;
4. Menyatakan AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 yang dibuat oleh T-II, dan Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara P dengan T-I tanggal 03 Februari 2012 dibatalkan;
5. Menyatakan sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah SHM No : 03763 Surat Ukur Tanggal 22-12-1999 Nomor : 00306 Luas 308m2 terletak di Dukuh Pucung, Desa Pendowoharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul dengan batas-batas: Utara : Jalan; Timur: Tanah milik Prapto Sentono; Selatan: Tanah milik Dimiyati; Barat: Jalan pertolongan; adalah hak milik P;
6. Menghukum kepada T-II untuk menyerahkan kepada P surat-surat, kwitansi untuk pengambilan SHM No.03763 atas Nama Pemilik KLIWAT;
7. Menolak gugatan P untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum T untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.895.000.

Akibat batalnya suatu akta dapat dibagi menjadi 3, yaitu batal demi hukum, dapat dibatalkan, serta *non existent*. Ketiganya memiliki perbedaan yang dikemukakan pada tabel 1 sebagai berikut (Mulyoto, 2012) :

**Tabel 1. Perbedaan Batal Demi Hukum, Dapat Dibatalkan, dan *Non Existent***

<b>Pembeda</b>	<b>Batal Demi Hukum</b>		<b>Dapat Dibatalkan</b>		<b><i>Non Existent</i></b>
<b>Perbuatan hukum sejak batal</b>	Tidak memiliki akibat hukum				
<b>Didasarkan oleh</b>	Putusan berkekuatan tetap	pengadilan hukum	Tergantung tertentu	pihak	Tidak adanya perbuatan hukum yang dilakukan sehingga syarat essensial dari perjanjian tidak terpenuhi
<b>Implikasi terhadap akta</b>	Sudah tidak dan berlaku	mengikat	Masih berlaku terdapat pengadilan	mengikat dan belum putusan	Secara dogmatis tidak perlu adanya putusan pengadilan untuk batalnya perjanjian, tetapi dalam praktik implikasi terhadap akta

sama dengan batal demi hukum

Secara yuridis, akibat hukum dari putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL dapat dianalisis menggunakan Teori Tradisi Hukum Gustav Radbruch, yaitu:

- a. Akibat Hukum Dari Gugatan Pembatalan Yang Diajukan Oleh Penjual Sebagai Penggugat: Dengan adanya putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL maka memenuhi aspek kepastian hukum bagi P yaitu pembatalan Akta Jual Beli No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012. Kejelasan norma yang terdapat dalam kepastian hukum dapat dijadikan pedoman bagi pihak yang terkena putusan tersebut agar tidak menimbulkan salah tafsir serta untuk mengerahui kejelasan akan hak dan kewajiban terhadap para pihak. (Suadi, A & Candra, 2016) Selanjutnya, keadilan dan kemanfaatan terlihat dengan dikabulkannya pengembalian SHM No.03763 atas Nama Pemilik KLIWAT. Tujuan kemanfaatan adalah sebuah kebahagiaan sebesar-besarnya. Baik-buruknya atau adil tidaknya sesuatu huku, tergantung pada kebahagiaan yang diberikan hukum kepada setiap individu. (Sulfinadia, 2020) Pengembalian Sertifikat Hak Milik No.03763 atas Nama Pemilik KLIWAT kepada pihak penjual merupakan sesuatu hal yang dapat diterima oleh akal sehat, sebab pihak pembeli telah melakukan wanprestasi yang berakibat menimbulkan kerugian bagi penjual.
- b. Akibat Hukum Bagi T-I/ Pembeli: bagi pembeli, putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL memberi dampak bahwa objek sebidang tanah tersebut tidak dapat dimilikinya karena AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 telah dibatalkan oleh Pengadilan. Namun demikian, putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL belumlah mencerminkan aspek keadilan dan kemanfaatan Gustav Radbruch karena tidak dipenuhinya tuntutan ganti kerugian, padahal penjual telah mendapatkan kerugian atas wanprestasi pembeli. Selain tidak mencerminkan keadilan serta kemanfaatan bagi penjual, putusan No. 73/PDT.G/2013/PN.BTL juga tidak mempertimbangkan Pasal 1243, 1244, dan 1365 KUH Perdata.
- c. Akibat hukum bagi T-II/ PPAT: Penulis berpendapat bahwa akibat kesalahan yang dilakukan oleh PPAT baik itu karena kesengajaan, kelalaian, maupun ketidakcermatan dalam hal ini menuliskan harga jual beli berbeda dari yang telah disepakati para pihak sebelumnya, maka T-II harus bertanggungjawab. Berdasarkan hasil putusan, sanksi yang diterima T-II adalah penyerahan kepada P surat-surat, kwitansi untuk pengambilan Sertifikat Hak Milik No.03763

atas Nama Pemilik KLIWAT adalah sudah tepat sesuai dengan tuntutan yang diajukan oleh Penggugat namun belum memenuhi asas keadilan. (Haridhy, F. T., Ismail, I, 2019) PPAT yang kurang berhati-hati dalam pembuatan AJB dengan melanggar ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang dan PP No. 37 tahun 1998 dapat diperkarakan di pengadilan baik secara administratif maupun pidana dan mengganti kerugian kepada para pihak yang dirugikan oleh perbuatannya. Penegakan hukum yang adil akan tercapai apabila hukum yang ditegakkan, begitu pula hukum yang mengatur cara-cara penegakan hukum adalah benar dan berkeadilan. (Sujono, I., Irawadi, S., Indradyasa, 2020)

#### D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis pada penelitian ini, maka dapat disimpulkan, *Pertama*, Pertimbangan hakim atas pembatalan Akta Jual Beli No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012 yaitu karena dalam fakta dipersidangan sampai dengan sekarang T-I tidak ada memberikan sisa pembayaran kepada P serta atas denda juga tidak ada diberikan T-I kepada P serta saat ini T-I tidak diketahui lagi dimana berdomisili, sehingga Majelis Hakim berpendapat T-I telah ingkar janji/wanprestasi yang pada akhirnya mengabulkan sebagian dari gugatan yang telah diajukan oleh P yaitu: dibatalkannya AJB No.032/2012 tanggal 23 Februari 2012, dinyatakan sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah SHM No : 03763 Surat Ukur Tanggal 22-12-1999 Nomor : 00306 Luas 308m2 adalah hak milik P, dan menghukum kepada T-II untuk menyerahkan kepada P surat-surat, kwitansi untuk pengambilan SHM No.03763 atas Nama Pemilik KLIWAT. *Kedua*, Akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl dapat dilihat dari akibat bagi para pihak yaitu: a. Akibat Hukum bagi Penjual (P): berhak untuk mendapatkan pengembalian Sertifikat Hak Milik No.03763 atas Nama Pemilik KLIWAT. b. Akibat Hukum bagi Pembeli (T-I): tidak dapat memiliki objek sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah SHM Nomor: 03763 atas nama pemilik KLIWAT. c. Akibat Hukum bagi PPAT (T-II): sanksi kepada PPAT yang bersangkutan berupa penyerahan kepada Penggugat surat-surat, kwitansi untuk pengambilan Sertifikat Hak Milik No.03763 atas Nama Pemilik KLIWAT.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

Aprita, S. (2019). *Penerapan Ass Kelangsungan Usaha Menggunakan Uji Insolvensi*. Jember: CV

Pustaka Abadi.

- Diantha, I. M. P. (2017). *Metodologi Peneelitan Hukum Norrmatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Dja'is, M. & K. (2011). *Membaca dan Mengerti HIR Edisi Revisi*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gusmi. (2011). *Akibat Hukum Pembatalan Akta Ppat Oleh MA (Studi Kasus Putusan No : 177 K/Pdt/2006)*. Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Hartono, J. A. (2018). *Aspek Hukum Peralihan HMSRS*. Surabaya: Jakad Publishing.
- Kuncoro, N. M. W. (2015). *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian (Teknik, cara membuat, & hukum perjanjian yang harus dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Nopriansyah, W. (2019). *Hukum Bisnis di Indonesia-Dilengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Prespektif Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Pangestu, M. T. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: Social Politic Genius.
- Pramono, N. & S. (2017). *Hukum Kepailitan dan Keadilan Pancasila Kajian Filsafat Hukum atas Kepailitan Badan Hukum Perseroan Terbatas di Indonesia*. Yogyakarta: ANDI.
- Suadi, A & Candra, M. (2016). *Politik Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Suadi, A. (2018). *Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas, dan Nilai Moralitas Hukum`*. Jakarta: Kencana.
- Sudaryatmi, S. & S. (2013). *Beberapa Aspek Hukum Adat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Sulfinadia, H. (2020). *Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat-*. Yogyakarta: Deepublish.
- Sutrisno, H. (1979). *Metode Research*. Yogyakarta: UGM.
- Syah. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Zamroni. (2019). *Penafsiran Hakim dalam Sengketa Kontrak*. Surabaya: Media Pustaka

### **Artikel Jurnal**

- Amin, M. T. (2018). *Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta PPJB Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar. Jurnal Jurisprudentie.*
- Baswedan, T. (2014). *Kajian Yuridis Pembatalan Akta PPPJB Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. Premise Law Journal.*

- Dewitasari, Y. (2015). Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian. *Jurnal Kertha Semaya*.
- Dutta. (2013). Land Resources And People. *International Journal of Current Research and Review*.
- Haridhy, F. T., Ismail, I, & D. (2019). Perindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan AJB. *Jurnal IUS*.
- Julyano, M & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*.
- Larasati, A. & R. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken Journal*.
- Leliana, F. & Mashdurohatun, A. (2017). Tnjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan AJB Dibuat Oleh Notaris/PPAT. *Jurnal Akta*.
- Oluwaseyi. (2018). Assessment of Agricultural Practices on Residential Land use in Ondo State, Nigeria. *Enviromental Analysis & Ecology Studies*.
- Muyassar, A. & S. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran AJB Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan. *Syiah Kuala Law Journal*.
- Sujono, I., Irawadi, S., Indradyasa, S. (2020). Pembatalan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Kavling. *Jurnal Spektrum Hukum*.
- Wardana, R. A. & Handayani, I. G. A. K. R. (2019). Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK). *Jurnal Repertorium*.
- Wardhani. (2017). Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan. *Jurnal Lex Renaissance*.
- Wijayanta. (2014). Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undnag-Undang Hukum Acara Perdata(KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Permen Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah

Permen Agraria/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Peraturan KBPN No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia

Peraturan KBPN No. 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan