

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT HAK TANAH
(Studi di Kantor Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn.)**

Farisa Rizky Safly Alfiansyah¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No. 193, Malang, Jawa Timur, 65144, (0341) 551932

alfinrizky079@gmail.com, dianisnaeni@unisma.ac.id, isdiyana@unisma.ac.id

ABSTRACT

The PPAT deed plays an important role in legal traffic, both public law and private law. The existence of the PPAT Deed will be the official justification for the National Land Agency, in this case the District/City Land Office, to transfer, assign and transfer land rights from the first party to the second party. The reason behind the cancellation of the PPAT sale and purchase deed of the certificate of land rights at Notary Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn. Because sellers and buyers experience misunderstandings about the deed that has been issued by the District as a Temporary PPAT. This type of research is empirical juridical research, namely by conducting research in the field. The approach used in this study is a sociological juridical approach which means identifying and conceptualizing real and functional social institutional law in real life systems.

Keywords : Cancellation, Deed of Sale and Purchase, PPAT.

ABSTRAK

Akta PPAT memegang peranan penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum publik maupun hukum privat. Adanya Akta PPAT tersebut akan menjadi justifikasi resmi bagi Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, untuk mengalihkan, mengalihkan, dan mengalihkan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Apa alasan yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta jual beli PPAT terhadap sertifikat hak atas tanah di Notaris Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn.? Karena penjual dan pembeli mengalami kesalahpahaman tentang akta yang sudah dikeluarkan oleh Kecamatan sebagai PPAT Sementara. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris yaitu dengan melakukan penelitian di lapangan. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan yuridis sosiologis yang berarti mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum institusi sosial yang nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.

Kata kunci : Pembatalan, Akta Jual Beli, PPAT.

PENDAHULUAN

Dalam hukum agraria Indonesia, negara hukum tercipta dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang meliputi Peraturan Pokok Pokok-pokok Agraria. Sesuai

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Pembimbing 1 Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Pembimbing 2 Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

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

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

Ketika melakukan pekerjaannya PPAT harus melihat masalah yang akan diselesaikan oleh PPAT itu sendiri. Masih banyak masyarakat yang belum bisa atau belum mengetahui seberapa pentingnya fungsi PPAT. Ketika membahas tentang pemindahan hak atas tanah maka PPAT adalah orang yang bisa melakukan hal tersebut. Disinilah fungsi PPAT yaitu membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁴

Tanda tangan para pihak dalam akta jual beli menunjukkan bahwa hak telah dialihkan kepada pembeli dengan harga yang disepakati, dana yang diperlukan telah disediakan, dan penjual dan pembeli telah melakukan tindakan hukum yang sebenarnya atau yang sebenarnya. Akta jual beli menetapkan bahwa perbuatan hukum pemindahan hak telah dilaksanakan secara tetap dengan imbalan pembayaran suatu harga. Akta jual beli juga menetapkan bahwa pembeli adalah pemilik baru tanah atau penerima hak baru. Akta Jual Beli dapat dibatalkan di kemudian hari dengan alasan batal demi hukum jika salah satu syarat pembuatannya tidak

⁴ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2000), Hlm 682.

terpenuhi. Akta jual beli tanah yang tidak mengikuti protokol PPAT menjadi salah satu faktornya.

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

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

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

Penelitian ini dilakukan melalui penelitian hukum yuridis empiris, dengan langsung terjun ke lapangan untuk mewawancarai narasumber yaitu Ibu Notaris/PPAT Sapta Ilmiyati, SH.,M.Kn. Penelitian yang dilakukan peneliti kali ini dilakukan dengan jenis pendekatan konseptual, yang digunakan juga oleh peneliti untuk menyelesaikan masalah dalam penelitian ini. Peneliti mengharapkan dengan menggunakan pendekatan konseptual dapat memberikan pemahaman terhadap doktrin-doktrin yang berkembang dalam dunia hukum dan dijadikan sebagai dasar untuk membangun argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan penelitian dengan cara melakukan pemahaman terhadap variabel-variabel tersebut.

PEMBAHASAN

Alasan Yang Melatarbelakangi Terjadinya Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah

Setiap manusia pasti menginginkan hal yang pasti untuk semua yang dimilikinya agar memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak bisa diganggu gugat oleh orang lain. Contohnya

seperti hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah hal mutlak yang seharusnya dimiliki oleh setiap warga negara agar terjaminnya tanah milik mereka. Seseorang yang hak atas tanahnya sudah disertifikatkan akan merasa aman terhadap pengakuan dari pihak lain. Hal ini yang harus dilakukan oleh semua warga negara agar tidak terjadi sengketa tentang hak atas tanah.

Ketika seseorang sudah memiliki sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan maka sang pemilik tersebut adalah pemilik tanah yang mutlak. Pemilik tersebut juga bisa melakukan kegiatan hukum yang melibatkan tentang tanah yang dimilikinya. Salah satunya adalah melakukan kegiatan jual beli tanah kepada pihak lain. Dalam jual beli tanah maka harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat berwenang tentang jual beli tanah.

Dari kasus tersebut bisa dijelaskan bahwa adanya kesalahan oleh pihak-pihak yang ada dalam kasus tersebut. Kesalahan pertama ada pada Kantor Kecamatan yang tetap membuatkan akta jual beli kepada kedua belah pihak yang melakukan kegiatan hukum tanpa mengurus tentang pajak apakah sudah dibayar atau belum. Hal ini menjadikan adanya kesalahpahaman antara penjual dan pembeli. Seharusnya pihak dari kecamatan sebagai bagian dari aparatur negara dapat menjelaskan bahwa dalam proses jual beli tanah pajak-pajak dari obyek tanah harus dibayarkan terlebih dahulu oleh penjual sehingga pembeli tidak perlu membayar pajak tanah sebelum pembeli menjadi pemilik sah dari tanah tersebut.

Lalu dari pihak penjual dan pembeli juga seharusnya telah mencermati tentang jual beli tanah tersebut agar tidak terjadi hal-hal yang membatalkan akta jual beli tersebut. Penjual harusnya telah membayarkan semua pajak terhutang tentang obyek tanah yang akan dijualnya. Pembeli pun juga wajib mencari tahu tentang obyek tanah yang akan dibeli apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak. Karena jika tanah tersebut sedang terjadi sengketa maka alangkahbaiknya pembeli tidak melakukan kegiatan jual beli tanah tersebut karena masih ada masalah yang ada dalam obyek tanah tersebut.

Pembatalan akta jual beli ini juga menghambat atau juga membatalkan proses dari pembuatan sertifikat hak atas tanah. Akibatnya kedua belah pihak harus dikumpulkan oleh PPAT untuk membahas tentang pembatalan akta jual beli ini. Dari hasil pembatalan akta jual beli ini ada beberapa poin yang turut dicermati:

1. Pembatalan akta jual beli harus dilakukan secara musyawarah antara kedua belah pihak.
2. Setelah pembatalan akta jual beli maka uang harus dikembalikan.

Melihat kasus yang peneliti tahu bahwa alasan pembatalan akta jual beli ini dikarenakan adanya kesalahan dari pihak Camat yang sewenang-wenang untuk mengeluarkan akta jual beli kepada para pihak. Kemudian pihak penjual membatalkan karena adanya pajak yang belum di lunasi. Pajak tersebut adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini diakibatkan adanya kesalahan administrasi yang membuat terjadinya pembatalan akta jual beli.

Dari kasus tersebut dapat ditelusuri bahwa sebelum melakukan kegiatan jual beli tanah harusnya dari pihak pembeli maupun penjual wajib mengetahui detail-detail obyek tanah. Dari pihak penjual harus menyelesaikan kewajiban seperti menyelesaikan pajak-pajak dan menyiapkan berkas-berkas yang akan dibalik nama. Sedangkan dari pihak pembeli juga wajib mencari tahu tentang obyek tanah yang akan dibeli sehingga pembeli tidak merasa rugi karena sudah membeli tanah yang sedang dalam masalah. Selanjutnya dari pihak Kecamatan juga harus memperhatikan detail-detail sebelum akhirnya mengeluarkan akta jual beli kepada para pihak. Hal ini menjadi pelajaran untuk PPAT agar tetap berhati-hati dalam pembuatan akta supaya tidak terjadi kesalahpahaman dari pihak-pihak yang bersangkutan.

PTSL merupakan program dari Presiden Joko Widodo untuk memfasilitasi pemberian sertifikat tanah kepada masyarakat. Pada tahun 2018, Kota Batu ditargetkan akan menerbitkan sertifikat sebesar 10.000 bidang dari pelaksanaan PTSL. Sedangkan pada tahun 2019, penerbitan sertifikat akan ditingkatkan menjadi 19.000 bidang tanah.⁵

Melihat kasus yang peneliti tahu bahwa alasan pembatalan akta jual beli ini dikarenakan adanya kesalahan dari pihak Camat yang sewenang-wenang untuk mengeluarkan akta jual beli kepada para pihak. Kemudian pihak penjual membatalkan karena adanya pajak yang belum di lunasi. Pajak tersebut adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini diakibatkan adanya kesalahan administrasi yang membuat terjadinya pembatalan akta jual beli.

Oleh karena itu dalam kasus tersebut ada pajak yang belum terbayarkan yaitu pajak bumi dan bangunan. Pembeli pun ingin membatalkan akta jual beli dikarenakan adanya salah satu pajak yang belum terbayarkan. Dalam proses penerbitan akta jual beli pajak yang harus diselesaikan ada 3 yaitu PBB, SPP-PPH, dan BPHTB. Jika kesemuanya telah terbayarkan maka akta jual beli bisa dikeluarkan oleh PPAT. Kelunasan pajak adalah hal mutlak dalam proses pengeluaran akta jual beli karenanya dalam proses jual beli perlu dicermati bagian administrasi tentang pajak karena hal ini bisa berdampak pada kelangsungan akta jual beli.

⁵ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, "Perbandingan Pelaksana Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", 2019, Jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol 3 Nomor 2, Hlm 240.

Alasan pembatalan akta jual beli yaitu karena terjadinya peselisihan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang disini disebut sebagai penjual dan pembeli. Hal ini lah yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT. Karena pada dasarnya pembuatan akta jual beli ini harus dilakukan secara sepakat oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan oleh pihak-pihak tertentu. Pembatalan ini juga mengakibatkan kerugian untuk berbagai pihak karena dengan dibatalkannya akta jual beli juga harus membayarkan jasa kepada sang PPAT itu sendiri.

Perseteruan antara penjual pembeli juga menjadikan dasar bagi PPAT untuk membatalkan akta jual beli ini. Kedua belah pihak sebagai pihak yang terikat dalam akta sudah tidak ada kepercayaan antara satu dengan lainnya. Peristiwa ini juga menjadikan seorang PPAT berani mengeluarkan pembatalan akta jual beli. Adapun juga pembatalan ini juga bisa dilakukan karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang dirinya terikat dalam akta jual beli tersebut. Namun tidak hanya itu pihak dari pembuat akta jual beli atau pihak dari Kecamatan juga turut hadir ketika pembatalan akta jual beli tersebut dilakukan. Tanggungjawab dari Kecamatan terhadap akta jual beli yang dikeluarkan serta menjadikan akta tersebut dibatalkan oleh PPAT adalah mempertemukan kedua belah pihak yang berseteru, kemudian yaitu menjembatani antara penjual dan pembeli agar tercapainya kesepakatan dalam hal ini kesepakatan yang tercapai yaitu membatalkan peristiwa hukum yang tertulis dalam akta jual beli. Hal tersebutlah yang menjadi tanggungjawab dari pihak Kecamatan karena pihak Kecamatanlah yang mengeluarkan akta jual beli tersebut. Hal ini menjadikan kelalaian bagi pihak Kecamatan.

Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah

Menilik kasus yang ada sekarang peneliti telah melakukan wawancara kepada sumber yang tepat yaitu seorang Notaris/PPAT Ibu Sapta Ilmiyati, SH., M.Kn telah ditemukan bahwa pihak-pihak yang membatalkan akta jual beli adalah pihak yang memiliki ikatan dengan akta jual beli tersebut. Pihak yang dimaksud adalah penjual serta pembeli. Selain itu dari kasus yang ada pihak dari Kantor Kecamatan juga turut andil dalam pembatalan akta jual beli ini dikarenakan Camat lah yang mengeluarkan akta jual beli tersebut. Pembatalan akta hanya bisa dilakukan dengan akta notaril yang dibuat oleh pejabat berwenang. Adapun pembatalan akta ini bisa dilakukan dengan 2 cara yaitu dengan melalui putusan pengadilan serta secara sepakat dari kedua belah pihak untuk membatalkan akta jual beli tersebut. Pihak-pihak yang datang dalam pembatalan akta jual beli tersebut juga harus lengkap yaitu Penjual (Suami Istri),

Pembeli (Suami Istri), dan Pihak dari Kantor Kecamatan. Selain itu syarat yang harus dilakukan untuk pembatalan akta jual beli ini adalah sepakat antara penjual dan pembeli baik itu suami maupun istri. Akibatnya penjual harus mengembalikan uang yang telah dibayar dan pembeli juga harus mengembalikan tanah yang sudah dibeli.

Dari peristiwa tersebut bisa dijelaskan bahwa ketika terjadi pembatalan akta jual beli maka :

1. Dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.
2. Pihak penjual dan pembeli harus datang baik itu suami maupun istri serta sepakat antara kedua belah pihak.
3. Pihak penjual dan pembeli harus mengembalikan uang dan tanah.

Dari hasil tersebut bisa dilakukan pembahasan bahwa ada akibat-akibat yang dirasakan oleh pihak yang bersangkutan bahwa pembatalan akta jual beli ini sama-sama merugikan. Dari pihak penjual merugi karena tanah mereka tidak jadi terbeli karena harus membereskan terlebih dahulu pajak-pajak yang masih belum terbayarkan. Lalu juga mengembalikan uang kepada pembeli yang telah dibayarkan. Penjual juga harus rugi waktu karena harus mencari calon pembeli baru untuk tanah yang sedang dijual. Sedangkan pajak dari obyek tanah tersebut masih belum terbayarkan. Kemudian di sisi pembeli juga merugi karena tidak jadi memiliki obyek tanah yang akan dibeli karena pembatalan akta tersebut. Pembeli juga merasa rugi karena obyek tanah yang telah lama diincar untuk dibeli tidak jadi menjadi kepunyaannya karena adanya pembatalan. Selain itu pembeli harus mencari tanah lagi untuk dibeli sedangkan mencari tanah di Kota Malang dengan harga yang sama seperti tanah yang tidak jadi dibeli tidaklah mudah. Bahkan harga dari tanah lain yang akan dibeli bisa melonjak lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang dulu akan dibeli. Sehingga membuat pembeli harus menghabiskan waktu untuk mencari tanah lain.

Akibat dari pembatalan akta jual beli tersebut maka pihak dari penjual harus mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli. Ada fakta yang ditemukan oleh peneliti yaitu bahwa uang yang sudah dibayarkan telah terpakai serta obyek tanah yang telah dibeli juga sudah digunakan. Hal ini menjadikan perjanjian baru bagi kedua belah pihak karena hak yang diterima dari peristiwa jual beli telah digunakan. Uang yang harusnya dikembalikan oleh penjual sebagian telah terpakai sehingga kesepakatan baru yang dilakukan adalah mengembalikan dengan cara mencicilnya. Lalu obyek tanah juga sudah mulai digunakan oleh pembeli sehingga pembeli harus membatalkan untuk menggunakan obyek

tanah tersebut. Kemudian dari perjanjian yang baru tersebut menjadikan penjual dan pembeli mempunyai kewajiban baru untuk menaati perjanjian itu.

Hak menguasai negara menurut UUD NRI 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik kekuasaan yang mengemban tugas menciptakan kesejahteraan rakyat. Kedudukan negara sebagai badan penguasa pemilik kekuasaan itu adalah pengejawantahan dari paham pola hubungan antara perseorangan dengan masyarakat dalam konsepsi hukum adat yang kristalisasi nilai-nilainya terumuskan dalam Pembukaan UUD NRI 1945, sehingga hak menguasai negara mengandung didalamnya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya yang melahirkan kekuasaan, wewenang bahkan daya paksa.⁶

Semua pihak harus hadir dalam proses pembatalan akta jual beli tanah ini karena merekalah yang terlibat dalam kasus tersebut tanpa terkecuali. Maka dari itu proses ini akan berjalan lama karena harus mempertemukan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta jual beli tersebut. Selain itu kesepakatan antara kedua belah pihak harus terlaksana agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Selain itu tanggungjawab dari pihak Kecamatan adalah meminta maaf kepada kedua belah pihak untuk tidak mengulangi perbuatan tersebut serta berusaha mempertemukan kedua pihak untuk menyelesaikan perkara secara kekeluargaan.

Pihak dari PPAT disini adalah sebagai mediator atau penengah bagi penjual dan pembeli karena mereka sedang berseteru akibat dari kesalahpahaman sendiri. Hal ini menjadikan tugas dari PPAT tidak hanya membuat pembatalan akta namun juga harus berusaha mempertemukan kedua belah pihak yang sedang berseteru. Pihak yang berseteru biasanya tidak ingin bertemu satu sama lain karena ada hal yang mereka pegang teguh karena mereka merasa apa yang mereka bela itu benar. Sehingga PPAT juga dituntut untuk memiliki kesabaran agar masalah ini selesai.

Dalam hal ini kewenangan dari PPAT juga berlaku untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Karena PPAT sebagai orang yang memiliki kekuasaan dalam hukum tanah dianggap bisa menyelesaikan perseteruan dari pihak yang terikat. Namun ketika PPAT dalam memutuskan untuk membatalkan akta jual beli maka kedua belah pihak harus sepakat tanpa adanya paksaan. Sepakat dalam artian harus semuanya setuju ketika membatalkan akta jual beli para penjual dan pembeli.

KESIMPULAN

⁶ Diyan Isnaeni, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*, 2020, Vol 3 Nomor 1, Hlm 99.

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

SARAN

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

DAFTAR PUSTAKA

Buku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jurnal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

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

Internet

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

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