

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**

Dr. HULMAN PANJAITAN, SH. MH

Disampaikan pada Diskusi Umum di PT. Bank Artha Graha
Internasional, Tbk, Rabu, 12 Januari 2022

PENGERTIAN AKTA JUAL BELI

01

AKTA – acta – geschrif = surat, actum = perbuatan-perbuatan

02

Akta : Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum sehingga berfungsi untuk membuktikan kebenaran suatu perbuatan

03

AJB Tanah : Akta autentik yang dibuat oleh PPAT berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah

04

Akta autentik : Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan UU oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara)

05

PPAT : Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun (PP No. 37 Tahun 1998 jo PP No. 24 Thn 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT)





- **AJB : Merupakan bukti sah (selain Risalah Lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat dihadapan PPAT atau Camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan dibawah tangan (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997).**
- **AJB merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli.**
- **Pada prinsipnya, jual beli tanah harus dilakuka dengan AJB dihadapan PPAT. Namun demikian, persyaratan jual beli tanah yang dilakukan dengan TERANG dan TUNAI adalah sah dan mengikat.**

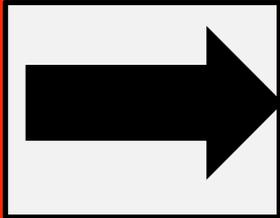
JURISPRUDENSI MARI



- No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974 : Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata dan Hukum Adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdata atau hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat agraria.

- No.380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 : Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang.
- No.701K/Pdt/1997,tanggal 24 Maret 1999 :Sertifikat hak atas tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

FUNGSI AKTA JUAL BELI



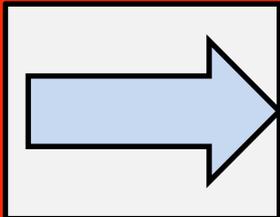
Bagi Tanah Yang Bersertifikat :

Untuk mendaftarkan peralihan hak berfungsi sebagai alas hak untuk keperluan balik nama



Bagi Tanah Yang Belum Bersertifikat :

Berfungsi sebagai alas hak dalam rangka permohonan hak baru

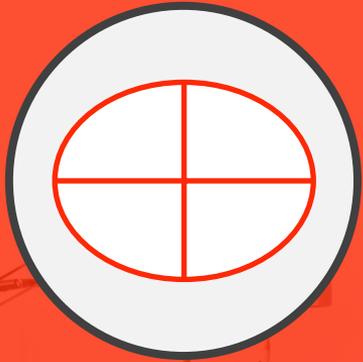


Dari segi bentuknya :

AJB adalah akta autentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna tentang kebenaran isinya.

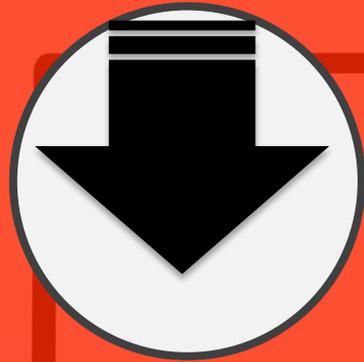


PEMBATALAN AKTA JUAL BELI



1

AJB adalah perjanjian jual beli



2

Pasal 1457 KUHPerdara :
Jual beli adalah suatu perjanjian dngn mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.



3

AJB Tanah sebagai suatu perjanjian tunduk kepada **Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :**

- Kesepakatan
- Kecakapan bertindak dalam hukum
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

PEMBATALAN AJB



Pasal 1320 KUHPerdara

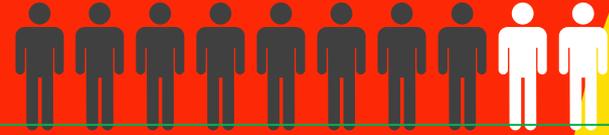
- A. Dapat dibatalkan**
- B. Batal demi hukum**

Jurisprudensi :

Putusan MAR No. 1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984 : Hakim mempunyai kekuasaan untuk mencampuri isi perjanjian (Penyalahgunaan keadaan dan kedudukan ekonomi (Misbruik van omstandigheden))



AKIBAT HUKUM PEMBATALAN



- **Dapat dibatalkan : Sejak Pembatalan**

- **Batal Demi Hukum :**
Dari awal dianggap tidak pernah terjadi perjanjian jual beli



- **Pembatalan (Batalnya) Sertifikat tidak dengan serta merta tetapi harus dngan putusan Pengadilan**

- **Amar putusan : Menyatakan batal Akta Jual beli No. tanggal dibuat oleh dan dihadapan beserta seluruh turunannya**

- **Menyatakan Sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum**

- **Terhadap Sertifikat : Dapat Membatalkan Sertifikat**

- **Memerintahkan Tergugat atau Turut Tergugat (Kpla Kantor Pertanahan) untuk membatalkan Sertifikat (Jika dalam gugatan Kepala Kantor Pertanahan diikutsertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat**



TERIMA KASIH

