

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH

(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 426/PDT/2014/PT.Bdg)

Oleh:

Barokah<sup>1</sup> dan Ari Hernawan<sup>2</sup>

### INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutus pembatalan akta jual beli hal atas tanah dalam Putusan Nomor 426/PDT/2014/PT.Bdg, terkait mekanisme pembatalan akta jual beli menurut hukum Indonesia, pertimbangan hakim dalam memutuskan akta jual beli dan akibat hukum terhadap akta jual beli yang telah dibatalkan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Penelitian hukum jenis ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan obyek penelitian melalui studi dokumenter. Bahan-bahan hukum tersebut dianalisis untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian. Analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif dan diolah secara deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan, pertama pembatalan hak atas tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu pembatalan secara langsung dan pembatalan secara tidak langsung. Pembatalan secara langsung diakibatkan karena cacat administrasi sedangkan pembatalan tidak langsung diakibatkan karena putusan pengadilan. Prosedur pendaftaran sertifikat hak atas tanah tidak dapat serta merta dilakukan meski keluar putusan pengadilan tinggi karena harus tunduk pada ketentuan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Kedua berdasarkan pertimbangan hakim pengadilan tinggi, yang mengabulkan gugatan penggugat. Maka dengan itu akta jual beli sudah tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat, artinya keadaan tanah kembali dalam keadaan semula. Tergugat wajib menyerahkan kembali sertipikat tersebut kepada penggugat. Ketiga, akibat dikabulkannya gugatan penggugat oleh hakim pengadilan tinggi maka, akta jual beli yang disahkan oleh Notaris sudah tidak lagi mempunyai kekuatan hukum.

Kata Kunci: Pembatalan, Akta, Jual Beli, Putusan Pengadilan

---

<sup>1</sup> Jl. Raya Simpang 3 Barat Karangampel No. 09 Karangampel, Indramayu (oka20.abdl@yahoo.com)

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta

## **JURIDICAL ANALYSIS OF CANCELLATION OF DEED OF SALE AND PURCHASE OF LAND**

**(CASE STUDY ON DECISION CASE NUMBER 426/PDT/2014/PT.Bdg)**

### **ABSTRACT**

By

Barokah<sup>1</sup>, Ari Hernawan<sup>2</sup>

The research was conducted to analyze the basis of judges' consideration in deciding the cancellation of the sale and purchase certificate of land in Decision Number 426 /PD/ 2014 / PT.Bdg, related to the mechanism of cancellation of the deed of sale and purchase according to Indonesian law, judge's consideration in deciding deed of sale and legal effect against the deed of sale that has been canceled.

This research is a descriptive normative legal research. This type of legal research is conducted by examining library materials or secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials relating to research objects through documentary studies. The legal materials are analyzed to provide prescriptions or judgments about right or wrong according to law to the facts or legal events of the research results. The analysis in this research is done by using qualitative method and processed deductively.

Based on the results of research and discussion of the resulting conclusions, the first cancellation of land rights is divided into two types, namely direct cancellation and cancellation indirectly. Immediate cancellation is due to administrative disability while indirect cancellation is due to a court decision. The registration procedure of the land title certificate can not be automatically done despite the high court's decision because it must comply with the provisions stipulated by the Land Office. The second is based on consideration of the high court judge, who granted the plaintiff's claim. So with it the deed of sale and sale no longer have binding legal force, meaning the state of the land back in the original state. The Defendant shall return the certificate to the plaintiff. Third, due to the granting of the plaintiff's claim by the high court judge then, the deed of sale and purchase authorized by Notary already no longer have the power of law.

Keywords: Cancellation, Deed. Buying and Selling

---

<sup>1</sup> Street of Simpang 3, west Karangampel No. 09. Karangampel, Indramayu ( oka20.abdl@yahoo.com)

<sup>2</sup> Lecturer Graduate Program Faculty of Law University of Gadjah Mada, Yogyakarta