

## RINGKASAN

**Ershanda Dinda Nirwana**  
**Nim.200510211**

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH YANG TELAH MEMILIKI AKTA  
JUAL BELI TANAH DARI PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Putusan  
Nomor 11/Pdt.G/2008/Pn-Bir)  
( Dr. Marlia Sastro, S.H., M.Hum dan  
Dr. Cut Asmaul Husna TR, S.H., M.Kn )**

Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak terpenuhi, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam pembatalan akta jual beli tanah serta akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah.

Metode dari penelitian ini ialah berjenis kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dalam memperoleh jawaban dari penelitian ini serta bersifat deskriptif analitis. Selanjutnya sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam putusannya yang membatalkan Akta Jual-beli dengan dasar pertimbangan objek tanah yang tercantum dalam Akta Jual beli No. 172/KJ/2007, adalah tanah yang masih dalam harta warisan, maka jual beli objek tanah tersebut haruslah melibatkan seluruh ahli waris yang berhak atas tanah tersebut, namun dalam akta jual beli tanah tersebut, bahwa yang menjual objek tanah hanyalah seorang saja dari ahli warisnya, yaitu Tergugat I, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menyatakan bahwa jual beli tersebut cacat hukum. Akibat hukum terhadap pembatalan akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh Hakim yaitu Tergugat I dan Tergugat II harus mengembalikan tanah sawah objek perkara kepada pihak Penggugat dalam keadaan kosong dan terlepas dari segala ikatan atau pembebanan hukum dengan pihak manapun untuk dijadikan sebagai harta warisan.

Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum harus dilandasi dengan keadilan dan kepastian hukum agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersengketa dan para pihak harus lebih teliti dalam melakukan perjanjian jual beli dan bagi PPAT agar tetap mengutamakan prosedur dalam pembuatan akta agar terhindar dari permasalahan hukum.

**Kata Kunci :** *Perjanjian Jual Beli, Akta Jual Beli, Tanah, PPAT*