



## Urgensi Pengaturan Akta Pembatalan Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ni Made Nita Pradnyaning Putri<sup>1</sup> | I Wayan Novy Purwanto<sup>1</sup>

1. Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Indonesia

### Correspondence address to:

Ni Made Nita Pradnyaning Putri, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Indonesia

Email address:

[nitapradnyaning22@gmail.com](mailto:nitapradnyaning22@gmail.com)

**Abstract**—When executing his responsibilities to authenticate deeds within the realm of land transactions, it is quite frequent for a PPAT to face issues concerning previously executed deeds, particularly when parties demand their annulment. This study addresses the lack of normative guidelines pertaining to the specific forms or types of cancellation deeds required to annul a PPAT deed. This study aims to explore the imperative of instituting regulatory measures concerning the annulment deeds executed by PPAT, as well as the legal consequences that arise from the nullification of a PPAT Deed. Utilizing a normative legal research approach that emphasizes statutory analysis, the study scrutinizes the legal structures outlined in diverse legislative documents. The methodological approach involved the utilization of library research or document analysis to collect legal documentation, which was subsequently subjected to qualitative evaluation. The results of the study demonstrate that the establishment of a Deed of Cancellation for a PPAT Deed by a Notary, or in their presence, is authorized according to Article 15, Paragraph (2), subparagraph f of the UUJN-P. This authorization is intended to provide legal assurance to all relevant parties and Land Deed Making Officials, given the lack of detailed regulations specifying the nature, structure, content, and procedural stipulations required for these cancellations. Consequently, the legal repercussions of canceling a PPAT Deed are that all entities and individuals are returned to their original state prior to the execution of the PPAT Deed.

**Keywords:** cancellation of deed; PPAT; PPAT Deed



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

## Pendahuluan

Dengan berjalannya waktu, tanah kini dijadikan sebagai inti dari berbagai aktivitas industri dan usaha lain yang memiliki nilai ekonomis. Hal ini menyebabkan permintaan atas tanah meningkat sejalan dengan transformasi fungsi tanah. Sayangnya, kenaikan permintaan ini tidak seimbang dengan ketersediaan tanah yang kian menipis. Akibatnya, harga tanah menjadi semakin mahal, dan makin sulit dijangkau oleh daya beli masyarakat. Di Indonesia, salah satu metode pengawasan terhadap pengelolaan tanah adalah melalui proses pendaftaran tanah.

Masyarakat membutuhkan kepastian hukum dalam layanan yang berkaitan dengan registrasi tanah. Di negeri ini, kebijakan hukum telah menetapkan urgensi hubungan antara layanan negara dengan posisi yang berhubungan dengan hak tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kebijakan baru yang diimplementasikan oleh Pemerintah Republik Indonesia, yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 1, merupakan pengganti dari regulasi yang sebelumnya ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Regulasi baru ini menegaskan bahwa pejabat PPAT berwenang sebagai pembuat akta otentik yang berkaitan dengan tindakan-tindakan hukum tertentu yang menyangkut hak kepemilikan tanah atau apartemen.

Dalam konteks hukum nasional yang berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah, peran PPAT sebagai pejabat publik dipertegas oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sesuai dengan ketentuan yang tertera dalam pasal 19 ayat (1) dari undang-undang ini, ada kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan registrasi tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum sesuai dengan aturan yang sudah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Lebih lanjut, Pasal 37 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan penjelasan mendetail tentang urgensi registrasi tanah. Regulasi ini menetapkan bahwa peralihan kepemilikan tanah dan unit apartemen melalui berbagai jenis transaksi, termasuk penjualan, barter, pemberian hibah, konsolidasi ke dalam korporasi, serta berbagai bentuk lain dari pemindahan hak hukum, harus diakui secara legal hanya jika dilengkapi dengan akta yang telah disahkan oleh PPAT yang berwenang, kecuali dalam kasus pemindahan melalui proses lelang. Ketentuan ini menggarisbawahi pentingnya legalitas dalam transisi kepemilikan aset tanah.

Terhadap urgensi produk hukum serta PPAT dalam proses pengaturan akta terkait tanah, perlindungan serta kepastian hukum yang disediakan kepada warga negara dikukuhkan oleh setiap akta yang diterbitkan. Akta autentik memiliki peranan penting sebagai alat pembuktian hak kepemilikan tanah. Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik didefinisikan sebagai dokumen yang disusun sesuai dengan regulasi hukum yang berlaku dan dibentuk oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang dalam pengaturan akta di tempat pembuatan akta tersebut. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT, berkaitan dengan urusan tanah, termasuk dalam kelompok akta autentik tersebut. Keabsahan dari akta tersebut timbul dari otoritas yang diberikan kepada PPAT sebagai pejabat umum oleh pemerintah, terutama mengingat urgensi dalam hukum agraria untuk menggunakan akta sebagai sarana legal dalam membuktikan berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan tanah. Pembentukan akta PPAT wajib mematuhi format serta konten yang telah diatur dalam peraturan-peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, peran penting diambil oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 sebagai panduan yang menentukan pengaturan proses pembuatan akta tersebut. Regulasi-regulasi ini mengintegrasikan dan menyempurnakan ketentuan yang awalnya dirumuskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Regulasi-regulasi tersebut menetapkan ketentuan-ketentuan khusus mengenai prosedur penulisan dan pengisian akta PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang termasuk dalam pengaturan tipe, format, dan isi akta. Pembuatan akta ini wajib dilakukan di lokasi yang merupakan tempat kedudukan hukum atau di wilayah kerja PPAT, yang mencakup satu

wilayah kabupaten atau kota madya (Karmani, Budiarta & Astiti, 2022). Akta-akta yang diizinkan untuk disusun oleh PPAT mencakup berbagai jenis dan bentuk, di antaranya adalah:

Akta untuk penjualan dan pembelian

Akta pertukaran barang atau properti

Akta pemberian hadiah atau hibah

Akta pengintegrasian asset ke dalam suatu entitas bisnis

Akta yang mengatur pembagian hak yang dimiliki bersama

Akta yang memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Akta yang menetapkan pembebanan Hak Tanggungan

Akta kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan tugasnya, sering kali PPAT menghadapi kendala saat menyediakan layanan hukum kepada masyarakat (Sumardjono, 2008). Kendala yang umum terjadi adalah keinginan para pihak untuk membatalkan akta yang sudah terbentuk. Dalam konteks transaksi jual beli, tidak semua proses dapat berjalan dengan mulus. Adakalanya, beberapa faktor menghambat kelanjutan pengikatan jual beli tersebut, yang dapat mengakibatkan pembatalan akta, salah satunya disebabkan oleh kesepakatan antar pihak yang terlibat. (Afifah, 2020). Dalam konteks pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), sering terjadi situasi di mana kreditur atau bank meminta pembatalan akta yang telah disusun oleh PPAT. Permintaan ini muncul setelah debitur melunasi hutangnya sepenuhnya. Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) biasanya masih dicatatkan di kantor Pertanahan di kota atau kabupaten dimana tanah tersebut berada. Setelah pelunasan kredit, hutang dianggap selesai, sehingga menghasilkan pembatalan perjanjian kredit serta akta APHT itu sendiri.

Dari paparan di atas, timbul sebuah isu mengenai ketiadaan kategori akta tertentu yang bisa diterapkan untuk melakukan pembatalan terhadap akta PPAT. Hal ini didasarkan pada berbagai contoh masalah yang telah disebutkan, yang menyatakan bahwa dalam situasi adanya sengketa atau konflik antar pihak terkait, PPAT mengupayakan penyelesaian melalui pembatalan akta yang telah direncangkannya sendiri dengan membuat surat pernyataan pembatalan secara pribadi, menarik dokumen dari Kantor Pertanahan atau bahkan menginisiasi transaksi jual beli ulang dari pembeli kembali kepada penjual asal. Dengan demikian, permasalahan kepastian hukum atas akta PPAT yang dibatalkan masih tersisa, mengingat bahwa pembatalan tersebut tidak diwujudkan melalui akta autentik. Akta PPAT sendiri adalah dokumen autentik, sementara pembatalannya terjadi secara verbal atau melalui dokumen tidak resmi, yang kemudian disertai dengan penyelesaian di antara para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta oleh PPAT.

Dalam lingkup hukum, ditemukan adanya defisiensi dalam peraturan yang digariskan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/ATR Nomor 8 Tahun 2012. Aturan-aturan ini belum menguraikan secara detail mengenai berbagai jenis, bentuk, konten, serta tata cara yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta pembatalan yang dijalankan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Kondisi ini memicu penulis untuk melakukan penelitian mendalam melalui sebuah jurnal ilmiah yang mengangkat judul Urgensi Pengaturan Akta Pembatalan Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini mengkaji dua isu hukum utama yang berkaitan dengan urgensi dari pengaturan akta pembatalan yang dikeluarkan oleh PPAT, serta implikasi hukum dari pembatalan akta tersebut.

Dalam rangka mengelak kemiripan kajian, perlu dianalisis secara komparatif dengan kajian yang relevan, yaitu kajian oleh Natasya Asdina (Asdina, 2021) dengan tajuk “Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat di Hadapan PPAT Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor

602/ PDT.G/2020/PA.JMB”. Penelitian ini membahas urgensi pembatalan akta hibah yang dilakukan oleh pemberi di hadapan pejabat PPAT dan memeriksa akibat hukum yang timbul pasca pembatalan akta hibah dari orang tua ke anak setelah penyerahan objek hibah, seperti yang tercatat dalam keputusan yang diambil oleh Pengadilan Agama Jambi nomor 602/PDT.G/2020/PA.Jmb. Dalam riset yang dilakukan oleh Jovita Elizabeth (Elizabeth, 2022) berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK),” dijelaskan mengenai analisis pengaturan pembatalan akta yang terbukti memiliki kecacatan hukum. Riset tersebut mengkaji keterlibatan serta tanggung jawab PPAT terhadap akta tanah yang ditemukan bermasalah hukum, dengan fokus pada kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang telah dilakukan, penelitian ini memperkenalkan unsur kebaruan yang belum pernah diteliti, yaitu mengenai pengaturan form dan format dari akta pembatalan yang diinginkan oleh para pembuat akta serta pejabat PPAT dalam konteks pembatalan akta.

## Metode

Penelitian ini dilaksanakan dengan memanfaatkan metodologi normatif dalam ilmu hukum, terutama didorong oleh kebutuhan untuk mengisi kekosongan norma yang terkait dengan pembatalan akta PPAT. Pendekatan yang diadopsi dalam metode ini mengacu pada regulasi hukum serta konsep yang berlaku. Penghimpunan data hukum dijalankan dengan cara mempelajari literatur atau mengkaji dokumen-dokumen terkait. Berikutnya, pengolahan bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dilakukan melalui analisis kualitatif sebagai teknik utama.

## Hasil Dan Pembahasan

### Urgensi Pengaturan Akta Pembatalan Terhadap Akta PPAT

Secara hukum, urgensi akta PPAT terletak pada fungsinya sebagai dokumentasi tertulis dari kesepakatan antar pihak, yang disusun sesuai format hukum yang telah ditentukan. Akta ini berperan sebagai bukti yang menguatkan dasar hak atau kewajiban yang diperikatkan. Peraturan terkait dengan validitas atau pembatalan perjanjian telah diatur dalam KUHPerdara, khususnya tercantum dalam Pasal 1320. Pasal ini menegaskan bahwa keabsahan suatu perjanjian bergantung pada pemenuhan empat syarat esensial. Syarat-syarat tersebut meliputi adanya kesepakatan dari para pembuat akta yang terlibat dalam perjanjian tersebut dan kompetensi mereka untuk mengikat diri dalam suatu perikatan. Syarat lain yang harus dipenuhi adalah keberadaan objek perjanjian yang spesifik serta adanya dasar yang legal untuk perjanjian tersebut.

Dalam suatu kesepakatan, ketentuan yang pertama dan kedua merupakan syarat subjektif. Ini berarti, keabsahan dari kesepakatan tersebut terikat pada kehadiran entitas hukum yang menginisiasi proses pembuatan kesepakatan tersebut. Sementara itu, ketentuan ketiga dan keempat masuk dalam kelompok syarat objektif, yang berperan sebagai elemen pendukung atau penyebab dari terciptanya kesepakatan tersebut. Dalam konteks hukum, keabsahan sebuah perjanjian dapat terancam apabila tidak terpenuhi syarat-syarat yang sah secara hukum. Perjanjian tersebut bisa dibatalkan jika syarat subyektif tidak terpenuhi, yang berarti bahwa akta tersebut dapat dianggap tidak sah apabila perikatan yang melandasi perjanjian tersebut berasal dari kesepakatan yang tidak legal atau apabila pembuat perjanjian tidak memiliki kapasitas atau otoritas untuk mengikat diri dalam perjanjian tersebut, sehingga menyebabkan perikatan tersebut cacat di mata hukum. Di sisi lain, ketidaksesuaian syarat objektif menyebabkan pembatalan secara otomatis atas suatu perjanjian. Ini menunjukkan bahwa objek yang disetujui dalam perjanjian tersebut tidak sah atau bahwa ikatan yang dibentuk bertentangan dengan hukum atau norma kesusilaan. Dalam konteks ini, perjanjian itu secara hukum dianggap tidak pernah tercipta sejak awal, sehingga tidak menghasilkan efek mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam proses pembuatan perjanjian

tersebut (Sinaga, 2019).

KUHPerdata mengandung aturan yang menjelaskan urgensi serta konsekuensi hukum bila suatu perjanjian dibatalkan. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1265, dijelaskan bahwa:

*“Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah olah tidak pernah ada suatu perikatan.”*

Pasal ini menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian mencakup klausul mengenai kondisi yang dapat mengaktifkan pembatalan kesepakatan, perjanjian tersebut akan dianggap tidak sah apabila kondisi tersebut terpenuhi. Akibatnya, kontrak tersebut dianggap tidak pernah ada dan kondisi para pihak akan kembali seperti sebelum adanya ikatan kontrak tersebut. Lebih lanjut, diuraikan dalam Pasal 1266 yang menyebutkan bahwa:

*“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melibat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”*

Ketentuan tersebut mengharuskan bahwa klausul pembatalan suatu perjanjian harus tertera secara eksplisit dalam dokumen perjanjian itu sendiri. Berkaitan dengan pembatalan Akta PPAT, dapat diacu pada Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang memperjelas bahwa:

*“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu, apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum tersebut sudah didaftar di kantor pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”*

Dalam peraturan yang berkaitan, diatur dua ketentuan mengenai pembatalan Akta PPAT, yang meliputi:

Pembatalan Akta PPAT yang belum terdaftar di kantor pertanahan setempat.

Pembatalan Akta PPAT yang tengah berlangsung pendaftarannya di kantor pertanahan setempat.

Dalam situasi ketika terjadi pembatalan akta PPAT sebelum tahapan pendaftaran di kantor pertanahan, pelaksanaan pembatalan dapat dilakukan melalui perjanjian bersama yang disahkan dalam sebuah akta notaris. Penyebab dari kejadian tersebut terletak pada kegiatan yang disusun dalam akta PPAT, yang termasuk dalam kategori perbuatan perdata antara para pihak yang terlibat. Namun, jika pembatalan terjadi saat proses registrasi masih berlangsung di kantor pertanahan, sesuai dengan peraturan yang dijelaskan dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka langkah pembatalan harus dikukuhkan melalui keputusan pengadilan (Adjie, 2014). Ketika semua pihak sepakat atau tidak mengemukakan keberatan, mereka melakukan kunjungan ke notaris untuk merumuskan akta pembatalan. Jika terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang terkait, salah satu dari mereka dapat meminta pembatalan akta tersebut melalui pengadilan umum atau pengadilan negeri. Proses ini juga berlaku untuk membatalkan akta PPAT yang masih dalam tahap pendaftaran di kantor tanah. Meskipun tidak ada konflik yang muncul selama pendaftaran akta PPAT di kantor tanah, para pihak yang berkeinginan untuk membatalkannya harus menyusun akta pembatalan melalui notaris dan mengajukan permohonan pembatalan dengan melampirkan akta yang bersangkutan. Adapun kantor pertanahan atau BPN, yang berstatus sebagai Badan

Usaha Negara, tidak berhak untuk turut campur dalam urusan keperdataan individu. Dalam hal terdapat pengajuan untuk pembatalan, hanya memiliki peran untuk menerbitkan surat keputusan yang berkaitan dengan pembatalan pendaftaran tersebut.

Mengingat belum tersedianya aturan resmi tentang klasifikasi, format, isi, serta prosedur dalam merumuskan akta pembatalan oleh PPAT, peluang untuk membatalkan sebuah Akta PPAT sebelum tahap pendaftaran di kantor tanah lokal dapat terbuka melalui pemanfaatan akta Notaris sebagai dokumen sah. Dalam konteks ini, kekuatan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya merujuk pada pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, memperkenankan Notaris untuk memproses dan mengelola akta yang berkaitan dengan pengaturan masalah tanah. Berbagai jenis dokumen kepemilikan tanah dapat disusun oleh Notaris, termasuk akta yang mencakup penjualan, pemberian kuasa untuk menjual, menyewakan tanah, menguatkan hak tanggungan, memberikan hak tanggungan, menghapus hak atas tanah, memberikan hak guna bangunan di atas hak milik, menyumbangkan tanah, serta perjanjian kerjasama pembangunan bangunan yang sering disingkat sebagai BOT. Terdapat pula akta pembatalan. Dokumen ini dibuat oleh pembuat akta di hadapan atau oleh pejabat notaris dan dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut.

Oleh karena itu, keberadaan akta pembatalan yang dihasilkan oleh atau di depan Notaris, sesuai dengan yang ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, sangat mendesak dalam proses pembatalan Akta PPAT. Kehadiran akta ini tetap relevan selama belum diatur lebih lanjut tentang jenis, format, isi, dan tata cara pembuatan akta pembatalan untuk Akta PPAT, dalam usaha menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat serta PPAT dalam pelaksanaan tugasnya.

### **Akibat Hukum Dibatalkannya Akta PPAT**

Dalam konteks hukum, pembatalan Akta PPAT bisa terjadi melalui beberapa cara, termasuk melalui keputusan pengadilan atau secara otomatis batal demi hukum. Sebagai pilihan lain, pembatalan dapat dilakukan oleh para pihak yang berpartisipasi dalam penyusunan akta tersebut atau mungkin terjadi karena alasan yang tidak nyata. Berikut adalah penjelasan mengenai perbedaan antara ketiga metode pembatalan tersebut: (Mulyoto, 2012)

Batal demi hukum.

Secara hukum, tindakan hukum yang dilaksanakan tidak mengakibatkan dampak hukum sejak awal terjadinya tindakan tersebut. Dalam praktik, pembatalan demi hukum ini bersumber dari keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Dapat dibatalkan.

Dalam situasi ini, tindakan hukum yang dilaksanakan tidak akan menghasilkan dampak hukum sejak dilakukannya pembatalan. Pembatalan tersebut diperbolehkan menurut ketentuan hukum yang berlaku, apabila disetujui oleh semua pihak yang terlibat. Putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap yang mempengaruhi akta tersebut harus dikeluarkan sebelum akta itu dianggap tidak berlaku dan tidak mengikat lagi, meskipun terdapat sanksi dalam akta yang menyebutkan kemungkinan pembatalan.

*Non existent.*

Dalam bidang hukum, peristiwa yang dianggap sebagai tidak ada merupakan akibat dari tidak tercapainya syarat-syarat fundamental dalam perjanjian atau kegagalan dalam memenuhi satu atau seluruh kriteria yang fundamental untuk tindakan hukum tertentu. Meskipun sanksi untuk tindakan yang dianggap tidak ada ini secara teoretis tidak memerlukan keputusan dari pengadilan, namun pada praktiknya di lapangan, tetaplah esensial untuk memiliki keputusan pengadilan yang sah serta mengikat secara hukum, yang pada akhirnya menghasilkan efek yang serupa dengan pembatalan oleh hukum.

Dampak hukum dari pembatalan Akta PPAT terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam pengaturan akta tersebut sangat penting, terutama menyangkut perjanjian yang telah disepakati dan dicantumkan dalam akta. Konsekuensi dari pembatalan ini adalah semua objek dan subyek yang ada dalam akta harus dipulihkan ke status *quo ante*, atau keadaan sebelum pembuatan Akta PPAT. Prinsip restorasi ini sesuai dengan ketentuan dalam hukum perdata yang menekankan bahwa kondisi sebelum terjadinya perbuatan hukum harus dipulihkan sebagaimana adanya, seperti yang diamanatkan oleh Pasal 1451 dan Pasal 1452 KUHPperdata.

Pasal 1451 KUHPperdata mengatur bahwa pembatalan perikatan yang terjadi karena ketidakcakapan para pihak, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1330, mengharuskan pemulihan keadaan benda dan individu yang terlibat ke situasi awal, sebelum pembuatan perikatan. Dalam konteks ini, apabila suatu objek telah diberikan atau pelunasan telah dilaksanakan kepada seseorang yang tidak memiliki wewenang karena keterikatan tersebut, pengambilan kembali hanya dapat terlaksana jika objek tersebut masih berada di tangan orang yang tidak berwenang, atau apabila dapat dibuktikan bahwa orang tersebut telah mengambil manfaat dari apa yang telah diberikan atau telah dibayar, atau jika manfaat tersebut telah dimanfaatkan untuk keuntungan pribadinya.

Pasal 1452 KUHPperdata menetapkan bahwa pembatalan perikatan yang dilatarbelakangi oleh adanya paksaan, penyesatan, atau penipuan, wajib mengembalikan kondisi benda serta orang-orang yang terlibat ke status *quo ante*, yaitu keadaan sebelum perikatan tersebut diadakan.

Sesuai dengan aturan yang berlaku, pembatalan akta PPAT, misalnya dalam Akta Jual Beli, memberikan hak kepada penjual untuk kembali menjual objek transaksi kepada pihak lain tanpa intervensi atau tuntutan hukum dari pembeli sebelumnya. Dalam konteks urgensi pembatalan SKMHT atau APHT, situasi ini muncul apabila debitur telah melunasi utangnya kepada kreditur, sehingga pemilik tanah berhak menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut tanpa adanya batasan atau gangguan dari kreditur, terutama jika hak atas tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak ketiga. Adapun jika pembatalan terjadi akibat keputusan pengadilan, maka konsekuensi hukum bagi pihak-pihak dan objek dalam akta PPAT akan mengikuti ketentuan yang diuraikan dalam putusan hakim tersebut.

## Simpulan

Urgensi regulasi mengenai akta pembatalan pada akta PPAT sangatlah krusial dalam memberikan jaminan serta perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya secara profesional. Saat ini, aturan yang memadai mengenai tipe, format, konten, dan prosedur dalam penyusunan akta pembatalan untuk akta PPAT masih belum terdefinisi dengan jelas. Adanya kondisi ini memungkinkan penciptaan Akta Pembatalan yang dipersiapkan oleh atau di hadapan notaris, berdasarkan ketentuan yang ada di Pasal 15 Ayat (2) huruf f dari UUJN-P, serta merupakan dokumen otentik yang menjamin kepastian hukum untuk semua pihak termasuk PPAT. Dengan dibatalkannya Akta PPAT, status semua aset dan individu yang terlibat akan dipulihkan ke keadaan mereka sebelum pembuatan Akta PPAT tersebut.

## Daftar Pustaka

- Adjie, H. (2014). *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Afifah, S.A. (2020). Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016). *Syah Kuala Law Journal*. 4 (2). <https://doi.org/10.24815/sklj.v4i2.17021>.

- Asdina, N. (2021). Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Ppat Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jambi Nomor 602/ PDT.G/2020/PA.JMB. *Jurnal Indonesian Notary*. 3(3).
- Elizabeth, J. (2022). Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK). *Jurnal Pakuan Law Review*. 8 (1).
- Karmani, A.A.S.S.M., Budiarta, I.N.P., dan Astiti, N.G.K.S. (2022). Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Terhadap Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Preferensi Hukum*. 3(2).
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, & Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Sinaga, N.A. (2019). Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10 (1).