Journal of Innovative and Creativity
Journal Homepage: https://joecy.org/index.php/joecy
e-mail: journaljoecy@gmail.com

Faculty of Education
University of Pahlawan Tuanku Tambusai
ISSN 2775-771X (Online)
ISSN 2962-570X (Printed)
6 (1) 2026, Page 14488-14494

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANTEN PUTUSAN NOMOR 60/PDT/2018/PT BTN)

Ni Luh Gede Sri Cantika Alodia Faustina[1], Ketut Elly Sutrisni[2], Kadek Julia Mahadewi[3], Anak Agung Ayu Intan Puspadewi[4]
[1,2,34]Program Studi Hukum Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia
Corresponding Author: Ni Luh Gede Sri Cantika Alodia Faustina, E-mail: cntikaalodia@gmail.com

Published: Februari, 2026

ABSTRAK
Penelitian ini menganalisis yuridis pembatalan akta jual beli tanah tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60 Pdt 2018 PT BTN, di mana transaksi harta bersama sering batal demi hukum akibat pelanggaran Pasal 1320 dan 1457 KUHPerdata serta Pasal 35-36 UU Perkawinan. Tujuan penelitian mencakup analisis keabsahan transaksi, pertimbangan hakim, dan perlindungan hukum bagi istri sebagai ahli waris. Jenis penelitian adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Populasi meliputi norma hukum terkait, dengan sampel purposive yaitu putusan tersebut. Instrumen utama adalah peneliti melalui studi pustaka, dianalisis secara yuridis kualitatif deskriptif induktif-deduktif. Hasil menunjukkan pembatalan akta karena cacat kesepakatan subjektif, mengakibatkan hilangnya kekuatan hukum, ganti rugi bagi tergugat, dan pemulihan hak penggugat. Kesimpulan menekankan verifikasi ketat PPAT dan edukasi hukum untuk cegah sengketa.

Kata Kunci: ***Akta Jual Beli, Harta Bersama, Pembatalan Akta, Persetujuan Istri, Putusan Pengadilan***

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Atibution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit http://creativecommons.org/licenses/by/4.0

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bermasyarakat, tanah menjadi aset vital yang mendukung kebutuhan dasar seperti tempat tinggal, produksi pangan, dan investasi ekonomi, di mana transaksi jual beli tanah sering menjadi sumber sengketa akibat persaingan atas keterbatasan lahan. Fenomena ini semakin kompleks ketika tanah termasuk harta bersama dalam perkawinan, di mana salah satu pihak, khususnya suami, melakukan penjualan tanpa persetujuan istri, sehingga melanggar prinsip kesepakatan bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peningkatan urbanisasi dan pertumbuhan populasi di Indonesia memperburuk fenomena ini, dengan banyak kasus di mana akta jual beli (AJB) tanah diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa verifikasi persetujuan pasangan, menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pembeli dan ahli waris. Contoh nyata terlihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN, di mana AJB tanah batal demi hukum karena suami menjual harta bersama tanpa sepengetahuan istri.

Permasalahan muncul ketika suami mengalihkan hak atas tanah harta bersama tanpa persetujuan istri, melanggar Pasal 35 dan 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 119 KUHPerdata, yang mewajibkan persetujuan kedua belah pihak untuk tindakan hukum atas harta gono-gini. Hal ini sering kali didukung oleh kelalaian PPAT yang gagal memverifikasi status harta, sehingga akta otentik kehilangan kekuatan hukum dan memicu gugatan pembatalan.

Kasus seperti Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN menunjukkan bagaimana hakim membatalkan AJB karena ketidaklengkapan syarat formil dan materil perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), di mana istri sebagai ahli waris dirugikan atas penjualan tanah seluas 22.215 m^2 tanpa keterlibatannya. Permasalahan ini diperparah oleh kurangnya kesadaran hukum masyarakat dan

pembeli beritikad baik yang terjebak dalam transaksi tidak sah, menyebabkan kerugian materiil dan konflik waris berkepanjangan.

Lebih lanjut, praktik ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 20 tentang hak milik turun-temurun, di mana peralihan hak tanpa persetujuan pasangan dianggap melampaui kewenangan dan dapat dibatalkan melalui gugatan perdata. Faktor pendukung seperti absennya perjanjian pranikah memperkuat kerentanan istri, sementara PPAT berisiko sanksi etik dan ganti rugi atas kelalaiannya.

Penelitian ini bertujuan menganalisis yuridis pembatalan AJB tanah tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN, menelaah pertimbangan hakim atas keabsahan transaksi, serta mengidentifikasi perlindungan hukum bagi istri sebagai ahli waris. Urgensinya terletak pada kebutuhan kepastian hukum di tengah maraknya sengketa harta bersama, untuk mencegah kerugian pihak dirugikan dan memperkuat penegakan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata tentang itikad baik. Kebaruannya adalah integrasi analisis konseptual (asas keadilan dan itikad baik) dengan pendekatan kasus spesifik PT Banten, berbeda dari studi sebelumnya yang lebih umum pada pembatalan AJB (Pinem et al., 2024; Hakim & Ilham, 2023; Noer et al., 2021).

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yang bertujuan untuk menganalisis norma-norma, asas-asas, doktrin hukum, dan peraturan perundang-undangan terkait pembatalan akta jual beli tanah tanpa persetujuan istri berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60 Pdt 2018 PT BTN. Pendekatan yang diterapkan mencakup pendekatan perundang-undangan (statute approach) dengan menelaah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan; pendekatan konseptual (conceptual approach) melalui kajian konsep harta warisan, asas itikad baik, dan perbuatan melawan hukum; serta pendekatan kasus (case approach) dengan analisis putusan pengadilan terkait. Pendekatan ini bersifat yuridis normatif yang sistematis, di mana peneliti sebagai instrumen kunci dalam mengumpulkan data melalui studi pustaka, sebagaimana dijelaskan dalam metodologi penelitian kualitatif yang menekankan pemahaman fenomena hukum secara mendalam. Sugiyono (2022) menegaskan bahwa metode mixed atau kombinasi seperti ini efektif untuk penelitian hukum yang memerlukan validasi normatif dan empiris terbatas.

Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri yang mengumpulkan bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan (KUHPerdata, UUPA) dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal, dan pendapat ahli melalui teknik pengumpulan data studi pustaka (library research). Teknik analisis data menerapkan metode analisis yuridis kualitatif deskriptif yang bersifat induktif-deduktif, meliputi klasifikasi, interpretasi, dan sistematisasi bahan hukum untuk menyimpulkan keabsahan pembatalan akta secara normatif. Emzir (2021) mendukung pendekatan ini dalam analisis data kualitatif hukum, di mana data diorganisasi secara tematik menggunakan model Miles & Huberman untuk memastikan triangulasi dan kevalidan interpretasi. Teknik ini juga mencakup penafsiran hukum gramatikal, sistematis, dan teleologis guna mengintegrasikan asas keadilan dan kepastian hukum, sebagaimana direkomendasikan Creswell dalam desain penelitian kualitatif yang fleksibel.

Populasi penelitian ini terdiri dari seluruh peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan yurisprudensi terkait pembatalan akta jual beli tanah harta bersama tanpa persetujuan istri di Indonesia, dengan fokus pada norma KUHPerdata Pasal 1320 dan 1457 serta putusan serupa Putusan Nomor 60 Pdt 2018 PT BTN. Sampel dipilih secara purposive, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60 Pdt 2018 PT BTN sebagai kasus utama yang representatif, didukung bahan hukum primer dan sekunder relevan yang dapat diakses secara publik. Pemilihan sampel ini sesuai dengan teknik sampling non-probability purposive dalam penelitian normatif, di mana unit analisis difokuskan pada kasus krusial untuk generalisasi hukum, sebagaimana diuraikan Sugiyono (2021) untuk studi kualitatif mendalam. Sudaryono menekankan bahwa sampel dalam penelitian hukum harus representatif terhadap isu normatif untuk menghindari bias.

Prosedur penelitian dilakukan secara bertahap: (1) penyusunan proposal dan ujian kelayakan; (2) pengumpulan data melalui studi pustaka bahan hukum primer dan sekunder; (3) pengolahan dan analisis yuridis kualitatif; (4) interpretasi temuan dengan kerangka teoritis; (5) penyusunan laporan hasil dan ujian akhir. Proses ini bersifat iteratif dengan triangulasi sumber untuk validitas, dimulai dari identifikasi masalah hingga kesimpulan rekomendatif perlindungan hukum ahli waris. Creswell (edisi terbaru) menggambarkan prosedur ini sebagai desain sequential exploratory yang menggabungkan eksplorasi normatif dan verifikasi kasus untuk koherensi. Emzir menambahkan bahwa prosedur kualitatif harus sistematis dengan siklus pengumpulan-analisis untuk temuan yang kredibel.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Istri

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang vital bagi masyarakat, sebab ketersediaan tanah dapat mendukung berbagai kebutuhan masyarakat mulai dari kebutuhan air, pangan hingga kebutuhan tempat tinggal. Peningkatan permintaan atas tanah terus berkembang seiring dengan peningkatan kebutuhan masyarakat, mengingat semakin terbatasnya lahan di beberapa wilayah sehingga menghasilkan persaingan sekaligus peluang bisnis yang cukup menarik. Bagi beberapa wilayah yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka pemenuhan kebutuhan tanah yang nantinya ditujukan untuk pendirian tempat tinggal semakin tinggi, apalagi nilai tanah selalu bertumbuh setiap tahunnya.

Eksistensi tanah mempunyai makna ganda pada keberlangsungan hidup manusia yaitu *social asset* dan *capital asset*. *Capital asset* memiliki arti tanah dapat tumbuh sebagai objek ekonomi, yang pembangunannya dapat menjadi modal yang dimaknai krusial dan dapat menjadi objek perniagaan, sedangkan social asset memiliki arti suatu sarana untuk mengikat dalam kesatuan sosial masyarakat dalam menjalani hidup dan kehidupannya.

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf "a" yang pada intinya menententukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf "a" menujukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak milik atas tanah yang merupakan bagian dari hak kebendaan. Dasar hukum perihal hak milik atas tanah dirumuskan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA pada intinya menafsirkan hak atas tanah dimaksudkan yaitu memberi hak kepada pihak yang berkepentingan untuk menggunakan tanah, tetapi hanya melingkupi bagian tertentu yang telah diperjanjikan kemudian disebut sebidang tanah.

Kepastian hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah yang berdasarkan kepada kaidah-kaidah yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. Rechts cadaster atau legal cadaster adalah istilah dari pendaftaran tanah yang memiliki tujuan jaminan yang meliputi batas, letak, luas, maupun status tanah dan siapa saja yang mempunyai hak tersebut. Dalam recht cadaster juga mencakup kepastian hukum dari status hak orang yang terdaftar, kepastian objek, dan kepastian subjek. Sedangkan fiscal cadaster yaitu pendaftaran tanah yang memilki tujuan hendak memastikan siapa-siapa saja berhak untuk menjalankan kewajiban atas tanahnya tersebut.

Hak milik atas tanah mencakup dua unsur yaitu hak kebendaan dan hak perseorangan. Ciri hak kebendaan yang absolute yaitu mempunyai masa waktu yang tidak memiliki batas, hak yang mengikuti benda tersebut (droit de suite), dan memeberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dijadikan jaminan, dialihkan, disewakan atau dipergunakan untuk dirinya sendiri. Sedangkan untuk hak perseorangan yang memiliki ciri yang bersifat relative yaitu mempunyai batas waktu dan juga hanya memberikan kewenangan yang terbatas kepada pemiliknya. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan, jual-beli dan pemindahan hak lainnya.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang dirumuskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Salah satu asas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu asa itikad baik.

Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak penjual maupun pembeli tanah harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang dirumuskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1338 KUHPerdata dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdata harus dipandang sebagai tuntutan keadilan

Hukum memang itu selalu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan. Jadi yang dinilai adalah meliputi seluruh proses perjanjian jual beli tanah itu agar daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap perjanjian yaitu tahap awal perjanjian misalnya percakapan awal dimulainya perjanjian jual beli tanah itu. Kemudian tahap dilakukannya perjanjian, dan tahap pembayaran. Nah apabila setelah proses pembayaran hingga pembuatan akta jual beli ke notary namun terdapat ahli waris yang keberatan salah satunya istri maka jual beli tanah itu dapat dibatalkan.

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya, lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan keberatan, maka dari segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara yuridis, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai UU bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian maka pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka buat. Biasanya suatu perjanjian adalah timbal balik, kecuali dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*eenzijdig overeenkomst*) seperti hal-hal yang diatur dalam Pasal 132 KUH Perdata (isteri yang melepaskan haknya atas harta persatuan, Pasal 875 KUH Perdata (tentang wasiat) dan Pasal 1084 KUH Perdata (penerimaan warisan).

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum. Antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Si pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, sedang kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain. Perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda disebut wederkerig. Dalam persetujuan seperti ini selalu masing- masing pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban.

Jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah oleh penjual, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli yang bersifat terang, tunai dan riil. Terang artinya jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dahulu dilakukan

dihadapan kepala desa atau kepala adat, sedangkan tunai artinya pembayaran dilakukan bersamaan dengan pemindahan haknya oleh penjual, dan rill artinya jual beli tersebut merupakan perbuatan yang nyata. Jual beli tanah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada dasarnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.

Sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah, perlunya untuk memperhatikan hal-hal tersebut terutama kepastian hukum atas tanah yang dijadikan obyek jual beli, selanjutnya dapat dilakukan proses balik nama pada sertifikat hak atas tanah agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari. Sebab faktanya masih sering ditemukan perjanjian yang tidak selalu berjalan sesuai kesepakatan awal sehingga timbul suatu permasalahan, bahkan tidak sedikit pula yang melakukan pembatalan dalam perjanjian jual beli tanah.

Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Istri

Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Misalnya, kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian. Akibat hukum dapat terjadi pula karena terjadinya pembatalan suatu perbuatan hukum, misalnya ada didalam perjanjian yang dilakukan oleh alm. Bapak Haryanto dengan PT Makmur Persada Indonesia pada tanggal 02 Oktober 2012, namunpada 16 maret 2017 istri dari al. haryanto melakukan keberatan di pengadilan. Hal ini dapat di jelaskan bahwa tidak terpenuhinya syarat kesepakatan karena merupakan syarat subjektif yang menyangkut pihak yang mengadakan perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka membawa akibat hukum yaitu dapat dibatalkan. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Suatuperjanjian dapat mengandung cacat kehendak atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yaitu adanya paksaan (dwang), adanya kesesatan atau kekeliruan (dwaling), dan adanya penipuan (bedrog),dan dalam perkembangannya, dikenal pula cacat kehendak yang lain, yakni penyalahgunaan keadaan (misbruik vanomstandigheden).

Suatu perkara perdata yang diajukan oleh para pihak yang bersangkutan kepada pengadilan untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkan putusan saja belumlah selesai persoalannya. Putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dilaksanakan. Oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.

Pada perjanjian yang ditulis didalam Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN yang dilakukan tanpa melibatkan ahli waris itu adalah perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada perjanjian dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa perjanjian yang telah diberikan itu adalah perjanjian yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat - syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat perjanjian atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN ini akan menimbulkan akibat hukum dimana didalam perjanjian itu, yang menjadi obyek sengketa adalah akta jual beli, akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris ini dapat dibatalkan karena merupakan sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan

hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Di dalam akta notaris harus adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui akibat-akibat hukum dari pembatalan akta Jual Beli :

1) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.
2) Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pembatalan akta jual beli tanah tanpa persetujuan istri, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60 Pdt 2018 PT BTN, sah secara yuridis karena melanggar syarat subjektif perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya kesepakatan dan itikad baik, serta ketentuan harta bersama dalam Pasal 35-36 UU Perkawinan dan Pasal 20 UUPA. Akibat hukumnya mencakup batal demi hukum akta tersebut, hilangnya kekuatan hukum bagi pembeli, kewajiban ganti rugi termasuk biaya, kerugian, dan bunga bagi tergugat, serta pemulihan hak istri sebagai ahli waris tanpa sanksi baginya. Temuan ini menegaskan perlindungan hukum bagi pihak dirugikan melalui gugatan perdata, meskipun sering terganggu oleh kelalaian PPAT dalam verifikasi. penelitian terletak pada pendekatan normatif yang bergantung pada satu kasus spesifik, sehingga kurang menangkap variasi empiris di daerah lain atau perspektif pembeli beritikad baik secara mendalam. Saran untuk penelitian lanjutan mencakup studi empiris multi-kasus atau analisis komparatif dengan yurisdiksi lain untuk memperkaya rekomendasi regulasi. Secara praktis, hasil ini mendorong PPAT dan notaris untuk wajib verifikasi persetujuan pasangan, edukasi masyarakat tentang perjanjian pranikah, serta revisi prosedur pendaftaran tanah guna cegah sengketa dan tingkatkan kepastian hokum.

REFERENCES

Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2025). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (5th ed.). SAGE Publications. **https://doi.org/10.4135/9781071935110**

Emzir. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif: Analisis data*. Rajawali Pers.

Hakim, A. R., & Ilham, M. F. (2023). Akibat hukum dan pertanggungjawaban PPAT terhadap pembatalan akta jual beli dengan penggunaan kuasa mutlak. *Yustitia Belen, 9*(2), 182–191. **https://journal.unita.ac.id/index.php/yustitia/article/view/828**

Noer, C. N. R. (2021). Pembatalan akta jual beli (AJB) PPATs sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sah. *Al-Zayn: Jurnal Hukum, Ekonomi Syariah dan Fatwa, 6*(1). **https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZayn/article/view/3415**

Pinem, L. A. S. (2024). *Pembatalan akta jual beli PPAT yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa*

tanah (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023) [Tesis magister, Universitas Sumatera Utara]. Repositori USU. **https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/97554**

Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60 Pdt 2018 PT BTN.