

ABSTRAK

Penelitian ini memfokuskan pada pembatalan akta jual beli tanah Nomor 37/1969 (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt /2009), dengan mengajukan permasalahan apakah akta jual beli dapat dibatalkan dengan akta pembatalan yang dibuat oleh PPAT Sementara dan apakah akibat hukum jika kwitansi dijadikan sebagai alat bukti untuk membatalkan akta jual beli dalam kasus pinjam nama.

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), *conceptual approach* dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa akta jual beli tidak dapat dibatalkan dengan akta pembatalan yang dibuat oleh PPAT, karena akta jual beli kaitannya dengan hubungan keperdataan yakni bukti adanya hubungan hukum jual beli hak atas tanah. Jual beli hak atas tanah didasarkan atas kata sepakat kedua belah pihak yakni penjual dengan pembeli, oleh karenanya jika salah satu pihak dirugikan atas dibuatnya akta jual beli tersebut, maka pembatalan harus diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 45 huruf f PP 24 Tahun 1997. Akibat hukum jika kwitansi dijadikan sebagai alat bukti untuk membatalkan akta jual beli dalam kasus jual beli hak atas tanah dengan pinjam nama, maka kwitansi tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk membatalkan akta jual beli, karena akta jual beli dinyatakan sah ketika telah dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT, sedangkan bukti berupa kwitansi merupakan bukti pembayaran dalam perjanjian jual beli, yang digunakan sebagai salah satu syarat dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Mahkamah Agung jika dalam putusannya No. 1987 K/Pdt /2009., membenarkan kwitansi sebagai bukti adanya jual beli hak atas tanah, maka putusan tersebut adalah tidak tepat, karena akta jual beli hak atas tanah dibuat di hadapan Camat selaku PPAT sementara merupakan pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli hak atas tanah sedangkan kwitansi merupakan bukti pembayaran yang hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian jual beli dengan bukti pembayaran kwitansi yaitu mengikat antara penjual dengan pembeli sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan pasal 1338 ayat (1) B.W., bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kata kunci : Jual beli tanah, pembeli pinjam nama dan kwitansi sebagai bukti