



**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH  
(ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
SEMARANG NO.190/PDT.G/2009/PN.Smg)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Dalam Rangka Penyelesaian Studi Strata Satu (S-1)**

**Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Disusun Oleh :

Depita N Pandiangan

8111411034

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2015**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “ Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan No.190/Pdt.G/2009/PN.Smg”, ditulis oleh Depita N Pandiangan, NIM 8111411034 telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal : 15/7/05

Mengetahui,  
Pembantu Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum



Menyetujui,  
Dosen Pembimbing I



**Aprila Niravita S.H., MKn.**  
NIP. 198004252008122002

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “ Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan 190/Pdt.G/2009/PN.Smg)”, ditulis oleh Depita N Pandiangan, NIM 8111411034 telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (Unnes), pada

Hari : Selasa

Tanggal : 29 September 2015

Penguji Utama



**Drs. Suhadi, S.H., M.Si.**  
NIP. 19671116 199309 1 001

Penguji I



**Rofi Wahanisa, S.H., M.H.**  
NIP. 19800312 200801 2 032

Penguji II



**Aprila Niravita, S.H., M.Kn**  
NIP. 19800425 200812 2 002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

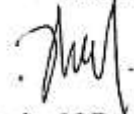


## **PERNYATAAN**

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi ini “ Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.190/Pdt.G/2009/PN.Smg) ” benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan buatan orang lain, dan tidak menjiplak karya ilmiah orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, Juli 2015

Penulis



Depita N Pandiangan

8111411034

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Depita N Pandiangan  
NIM : 811411034  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive RoyaltyFree Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.190/PDT.G/2009/PN.Smg.” Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, Pengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, September 2015  
**Yang menyatakan**



Depita N Pandiangan

811411034

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- ❖ *Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau, janganlah bimbang, sebab aku ini Allahmu, Aku akan meneguhkan bahkan akan menolong engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan, '' (yesaya 41:10).*
- ❖ *Be your self and do the best.*

*Persembahan :*

*Skripsi ini saya persembahkan kepada :*

1. *Yesus Kristus Kekasih Jiwaku.*
2. *Ibuku tercinta N. Nadeak dan Ayahku J. Pandiangan.*
3. *Abangku Jhonboster Pandiangan, Sahata Hotmer Pandiangan, Kakaku Meliala Ester Pandiangan, Dina Pandiangan, Tina Pandiangan.*
4. *Keluarga besarku yang selalu memberikan semangat.*
5. *Sahabat-sahabatku.*
6. *Almamaterku UNNES.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan yang Maha Kuasa, atas berkat dan kasih-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: Pembatalan Akta Jual beli Tanah (Analisis Putusan No.190/PDT.G/.2009/PN.Smg,”) Penulisan skripsi ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Negeri Semarang (UNNES).

Penulis menyadari tanpa bantuan, bimbingan, serta kerjasama yang baik berbagai pihak, penulis tidak akan dapat menyelesaikan skripsi ini: Maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Rofi Wahanisa, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
4. Aprila Niravita, S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi;
5. Dr. Martitah. M.,Hum, selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan dorongan selama penulis menempuh perkuliahan;

6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas semua ilmu pengetahuan yang diajarkan kepada penulis;
7. Bapak Ari Widodo, S.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang telah memberikan banyak informasi dalam menunjang penyusunan skripsi penulis;
8. Panitia dan Staf Pengadilan Negeri Semarang yang membantu dalam proses penelitian penulis;
9. Bapak Aris , Selaku Pimpinan Bidang Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah memberikan banyak informasi dalam menunjang penyusunan skripsi penulis;
10. Staf Pegawai BPN kota Semarang yang membantu dalam proses penelitian penulis;
11. Kedua orangtuaku tercinta J.Pandiangan dan N. Nadeak terima kasih atas semua pengorbanan dan dukungan materil maupun immateril yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
12. Kakakku Senry Pandiangan, Romanty Pandiangan,dan abangku Simon Petrus Pandiangan, Sahabat-sahabat seperjuanganku Rossa Fitriana Dewi, Inas sacharissa, Rahajeng Buana Saraswati, Lisda Banurea, Shinta Ratna Dewi, , Titin Wahyuni, Ristika Nayang Sari yang bersama-sama telah memberikan tawa, canda dan pengalaman hidup selama di Semarang;
13. Seluruh Ikatan Mahasiswa asal Samosir Semarang, Ikatan Mahasiswa Batak Semarang, KMKFH yang selalu memberikan penulis dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini;

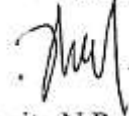


14. Seluruh keluarga Edika Kost, Terutama adek-adekku penyemangatu Santi Fristin, Putri, Risna, yang dengan sabar selalu menyemangati dan memberikan penulis warna-warni kehidupan.
15. Seluruh teman-teman Angkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang selama ini memberikan dukungan dan dorongan kepada penulis selama perkuliahan sampai penyelesaian skripsi ini;
16. Rekan-rekan Almamater Universitas Negeri Semarang dan pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini;

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna, baik dari segi penyusunan, bahasan, ataupun penulisannya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pengembangan praktik ilmu hukum.

Semarang, Juli 2015

Penulis



Depita N Pandiangan

8111411034

## **ABSTRAK**

**Depita Pandiangan. 2015.** “ Pembatalan Akta jual beli tanah (Analisis Putusan No 190/Pdt.G/2009/PN.Smg)”. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing Aprila Niravita, S.H.,M.Kn.

**Kata Kunci : Pembatalan, Jual beli tanah, Akta otentik,**

Akta Jual Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa seperti pembatalan akta autentik. Akta otentik Sebagai alat bukti yang terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan .

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : (1) Bagaimanakah prosedur pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan No 190/Pdt.G/2009/PN Smg, (2) Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan No 190/Pdt.G/2009/PN Smg.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam buku hukum positif yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum terhadap sengketa pembatalan akat jual beli tanah. Dalam hal ini dengan merujuk kepada peraturan pembatalan akta jual beli tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan akta jual beli tanah diakibatkan oleh adanya kecacatan hukum dan tidak terpenuhinya persyaratan yang dilakukan oleh dua belah pihak sehingga mengakibatkan tidak sah jaul beli akta tanah tersebut. Dalam pengajuan gugatan tersebut penggugat mendapat hasil dengan putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan negri semarang berupa batalnya akta jual beli tanah dan sertifikat atas tanah tanah akan dikembalikan kepada penggugat.

Dapat disimpulkan bahwa 1) proses pembatalan akta jual beli tanah adalah diakibatkan oleh adanya cacat hukum dan proses peralihan tanah tersebut para pihak yang berkepentingan tidak diikutkan sehingga mengakibatkan akta jual beli tidak sah. 2) akibat hukum dari pembatalan akta tersebut adalah batalnya akta otentik tersebut dan penguasaan atas tanah tersebut dikembalikan kepada pemilik sebelumnya.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN PUBLIKASI.....	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	6
1.3 Pembatasan Masalah.....	7
1.4 Rumusan Masalah.....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	8
1.7 Kerangka Berfikir.....	11
1.8 Sistematika Penulisan Skripsi .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Pertanahan.....	13
2.1.1 Pengertian tentang Tanah.....	13

2.2.1	Hak atas Tanah.....	15
2.3.1	Jenis-jenis hak atas Tanah.....	16
2.2	Tinjauan Umum Tentang Peralihan hak atas Tanah .....	22
2.2.1	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	22
2.2.2	Hak Penguasaan atas Tanah.....	24
2.3	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	27
2.3.1	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
2.3.2	Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	28
2.3.3	Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah.....	32
2.3.4	Alat Bukti Pendaftaran Tanah.....	33
2.4	Tinjauan Tentang sertifikat ats Tanah.....	35
2.4.1	Pengertian Sertifikat Tanah.....	36
2.4.2	Fungsi Sertifikat Tanah.....	36
2.4.3	Kedudukan Sertifikat terhadap Hak Atas Tanah.....	37
2.4.5	Kekuatan Sertifikat terhadap Hak Atas Tanah.....	38
2.4.6	Akta Otentik.....	40
2.5	Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
2.6	Tinjauan umum tentang jua beli Tanah.....	43
2.6.1	Jual beli Tanah menurut UUPA.....	46
2.6.2	Jual beli Tanah menurut KUHperdata.....	46
2.7	Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Akta Jual beli Tanah.....	49
2.7.1	Pembatalan sertifikat Atas Tanah.....	49
2.7.2	Akibat Pembatalan Jual Beli Tanah.....	53
2.7.3	Dasar Hukum Pembatalan Jual Beli Tanah.....	55
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>57</b>
3.1	Metode Penelitian.....	58
3.2	Jenis Penelitian .....	58
3.3	Spesifikasi Penelitian.....	59
3.4	Lokasi Penelitian.....	59
3.5	Metode Pengumpulan Data.....	60
3.6	Tehnik Pengumpulan Data.....	61

3.7	Teknik Analisis Data .....	63
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		65
4.1	HASIL PENELITIAN .....	65
4.1.1.	Kasus Posisi .....	65
4.1.2.	Prosedur Pembatalan Akta Jual beli Tanah Dalam Putusan No. 190./Pdt.G/2009/PN.Smg.....	68
4.1.3.	Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dalam Putusan No.190/Pdt.G/2009/PN.Smg.....	79
4.2	PEMBAHASAN .....	81
4.2.1.	Prosedur Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dalam Putusan No.190/Pdt.G/2009/PN.Smg.....	81
4.2.2.	Akibat hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dalam Putusan No.190/Pdt.G/2009/PN.Smg.....	96
BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....		105
5.1.	Simpulan .....	105
5.2.	Saran .....	107
DAFTAR PUSTAKA .....		108

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Surat Izin Penelitian di Pengadilan Negeri Semarang
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Pengadilan  
Negri Semarang
- Lampiran 3 : Surat Izin Penelitian di kantor BPN RI kota Semarang
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di kantor BPN RI  
Kota Semarang.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Perkembangan jumlah penduduk kebutuhan akan tanah terus meningkat, kebutuhan-kebutuhan tersebut terkadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Pentingnya memiliki hak atas sebuah pertanahan tentunya harus membutuhkan pengesahan atas pertanahan tersebut agar dalam menguasai tanah tersebut tidak menimbulkan cacat hukum.

Kebutuhan akan pentingnya suatu pengesahan dan perlindungan atas jaminan dalam bidang pertanahan perlu adanya kepastian hukum atas tanah dan isinya. Akta Otentik dari penjualan tanah harus dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum yang menguasai tanah sebab akta jual beli tanah adalah bukti penguasaan atas tanah yang bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak-pihak lainnya. Penguasaan tanah berarti jika ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, maksudnya pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara dalam bentuk misalnya penguasaan ilegal ataupun dari penguasa. Pada dasarnya jika pihak lain memerlukan tanah untuk keperluan apapun, maka cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus dilalui dengan cara musyarah dengan pemegang hak atas tanah hingga tercapai kata sepakat yang benar-benar keluar dari maksud baik antara kedua belah pihak yang bersangkutan. Tanah merupakan salah satu sumber

daya alam bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Masalah tanah dalam pembangunan amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, hukum, sosial ekonomi. Tiap pembangunan membutuhkan tanah, entah sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau permukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, di suatu Negara.

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak hidup. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah ,akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual-beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.



Peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pertanahan tersebut antara lain adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sejak 24 September 1960. Dimuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria”, atau yang telah dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat UUD 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah negara sebagai Badan penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat yang mengenai arti kata Negara-negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA, “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara” Sehingga dengan demikian pengertian dikuasai dalam pasal tersebut tidak boleh diartikan dimiliki, tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia yang berupa. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya, Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki atas (bagian

dari) bumi, air dan ruang angkasa, Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Pendaftaran tanah juga sama hal pentingnya dalam kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas diperlukan suatu akta tanah. Namun terhadap ketentuan dalam pasal 37 ayat 1 tersebut tidak menyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Peralihan hak atas tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kasus pembatalan akta jual-beli tanah meskipun sudah mendapatkan persetujuan dari pejabat pembuat akta tanah.

Akta jual-beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual. Pemilikan atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan, Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan, disewakan dan sebagainya. Dalam prakteknya, jual-beli terkadang menimbulkan sengketa, sengketa dapat terjadi karena karena berbagai macam hal, sengketa tersebut dapat terjadi karena tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak ataupun karena terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua pihak ataupun masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.

Sebelum berlakunya Undang-undang pokok Agraria (UUPA), hukum di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik yang tentunya dalam bentuk tertulis dan di sahkan oleh pejabat tanah setempat. Bukti autentik tersebut dibuat dalam bentuk sertifikat atas tanah. Dengan terbitnya sertifikat tersebut maka secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang sudah terdaftar dalam sertifikat tanah. Permasalahan sering terjadi saat ini adalah banyaknya kasus-kasus yang meresahkan masyarakat akibat adanya sertifikat tanah yang hilang, kemudian penipuan dan pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang sudah mendapatkan sertifikat tanah. Kejadian-kejadian seperti ini masyarakat harus menghindari supaya dalam hak menguasai tanahnya tidak dalam kesulitan.

Terkuaknya kasus-kasus terhadap gugatan pemegang sertifikat oleh pemegang hak atas tanah memunculkan rasa tidak aman bagi para pemegang sertifikat. Seperti kasus yang terjadi di Indonesia dimana pembatalan jual-beli tanah terjadi walaupun sudah mempunyai Sertipikat Tanah. Dari berbagai permasalahan yang terjadi maka perlu sebagai pemegang hak atas tanah harus dilindungi dan harus mendapatkan kepastian hukum agar terhindar dari gangguan baik dari sesama maupun bentuk penguasaan lainnya seperti penguasaan ilegal ataupun dari penguasaan lainnya seperti yang dialami oleh Nyonya Heni dan Cindi Natalia Wetik menggugat Nurhalimah terkait dengan pembatalan Akta jual-beli tanah. Dari permasalahan yang muncul diatas maka penulis tertarik untuk melakukan

penelitian dengan mengangkat judul tentang” PEMBATALAN AKTA JUAL-BELI TANAH (ANALISIS PUTUSAN PERKARA NO.190/PDT.G/2009 PENGADILAN NEGERI SEMARANG).

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Pengesahan jual-beli tanah sangat perlu untuk perlindungan hukum dan syarat sah untuk memiliki hak atas tanah tersebut. Apabila perjanjian batal demi hukum artinya semula tidak pernah dilakukan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Maka penulis dapat mengidentifikasi Masalah dalam pembatalan Akte jual-beli tanah ini sebagai berikut;

- a) Banyaknya Pembatalan jual-beli tanah yang tidak diiringi dengan ganti rugi yang layak sesuai perjanjian.
- b) Masyarakat banyak yang tidak langsung mendaftarkan tanahnya setelah dilakukan perjanjian jual-beli tanah dan mengurus kepemilikan tanahnya.
- c) Banyaknya masyarakat tidak memiliki kepastian hukum atau bukti kuat jika dalam persidangan untuk mempertahankan hak atas tanahnya.
- d) Banyaknya dalam perjanjian jual-beli tanah terjadi pembatalan karena Cacat hukum dan pembatalan secara sepihak.

- e) Banyaknya penipuan yang dilakukan terhadap kepemilikan hak atas tanah.

### **1.3. PEMBATASAN MASALAH**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut.

Pembatasan masalah tersebut antara lain:

- a) Penelitian ini berfokus pada prosedur dari pembatalan jual-beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan jual-beli atas tanah .
- b) Objek penelitian ini sebatas pada analisis putusan Pengadilan Negeri Semarang no 190/pdt.g/2009 Pengadilan Negeri Semarang.

### **1.4. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut;

- a) Bagaimana Prosedur dari Pembatalan Akta jual-beli tanah pada Putusan no 190/pdt.g/2009 ?
- b) Bagaimana akibat hukum dari pembatalan Akta jual-beli tanah pada Putusan no 190/pdt.g/2009 ?

### **1.5. TUJUAN PENELITIAN**

Dari rumusan masalah tersebut tujuan dari penelitian ini adalah;

- a) Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembatalan Akta Jual-beli tanah pada Putusan no 190/pdt.g/2009.
- b) Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari pembatalan Akta Jual-beli tanah Putusan no 190/pdt.g/2009.

## **1.6. MANFAAT PENELITIAN**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, diantaranya;

- a) Bagi peneliti, penelitian ini dapat memberikan informasi yang jelas mengenai sejauh mana pembatalan perjanjian jual-beli tanah serta akibat hukum yang terjadi;
- b) Bagi Akademisi, penelitian ini dapat dijadikan pembelajaran dan wawasan tentang Pembatalan jua-beli atas tanah dan akibat hukumnya.

## **1.7. Kerangka Berpikir**

Jual beli tanah menurut pasal 145 KUHperdata menyatakan bahwa jual-beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya artinya berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. (Subekti,1963:11).

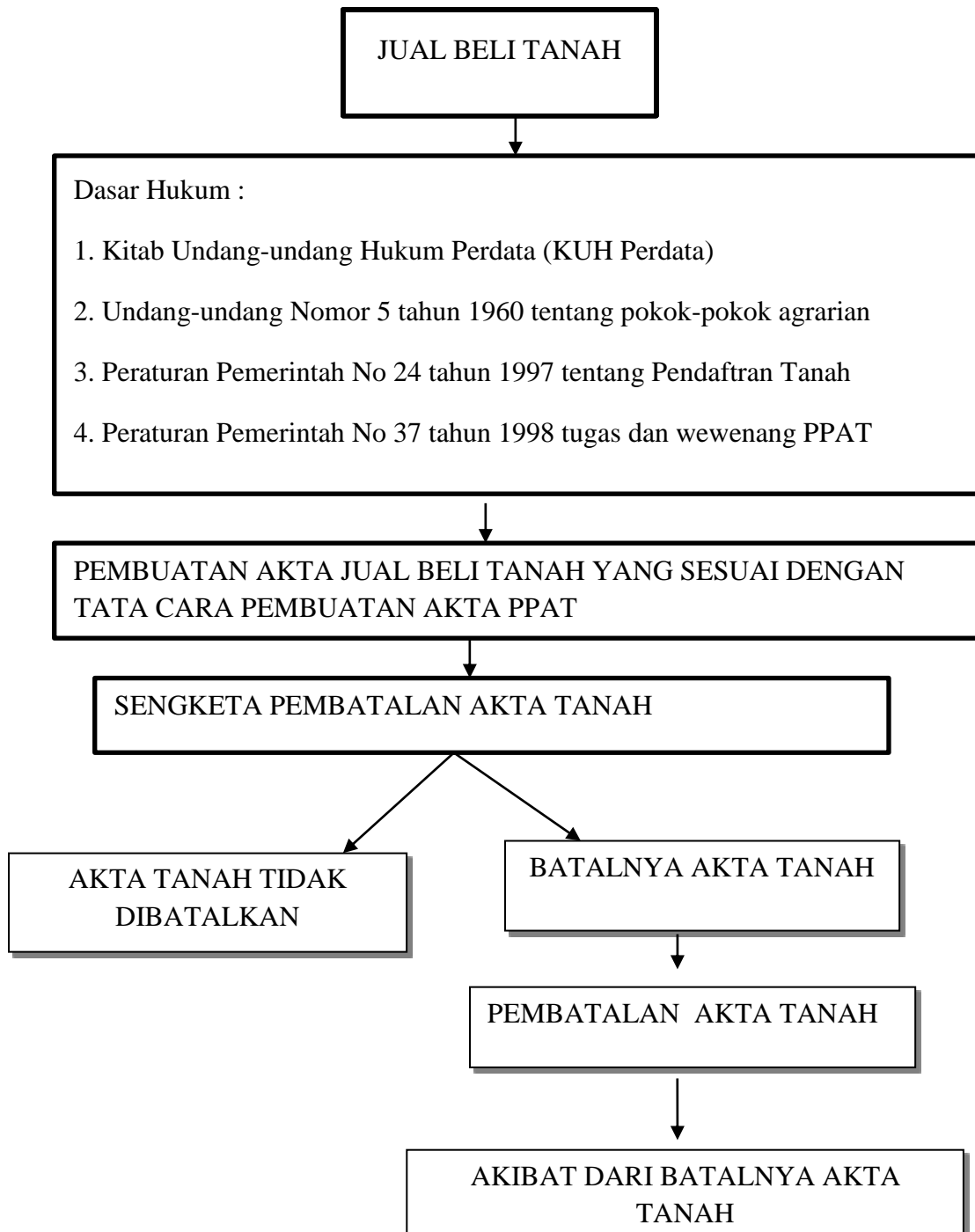
Dalam melakukan perjanjian jual-beli tanah pasti sudah dilakukan yakni sebuah persyaratan atau perjanjian dimana kedua belah pihak tersebut bisa melakukannya dihadapan seorang PPAT dan nantinya akan disahkan, dari Pengesahan oleh PPAT tersebut maka nantinya akan diterbitkan yang namanya sertifikat, dari sertifikat ini berfungsi untuk pembuktian jika terjadi perbuatan hukum dan sebagai bukti yang sah atas tanah tersebut.

Pembatalan Akta jual-beli tanah yang sudah mempunyai keabsahan yakni dengan mendapatkan sertifikat dan tidak melakukan cacat hukum maka untuk pembatalan akta tersebut harus sesuai dengan prosedur yang sudah berlaku.

Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji dan meneliti seberapa jauh tentang pembatalan jual-beli tanah dan akibat hukumnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam kerangka berpikir sebagai berikut:

Bagan 1.1

## Kerangka Berpikir penelitian





## **1.7. SISTEMATIKA PENULISAN**

Pada penulisan skripsi ini penulis membuat suatu sistematika. Dalam sistematika ini skripsi memberikan gambaran dan mengemukakan garis besar skripsi agar memudahkan di dalam mempelajari seluruh isinya. Skripsi yang penulis susun ini terbagi atas empat bab. Setiap bab terbagi lagi menjadi sub bab yang masing-masing merupakan pembahasan dari bab yang bersangkutan.

Adapun sistematika penulisan skripsi selengkapnya adalah sebagai berikut:

### **1.7.1. BAGIAN AWAL**

Bagian awal skripsi terdiri atas sampul, lembar judul, lembar pengesahan, lembar pernyataan orisinalitas, lembar persetujuan publikasi, lembar motto dan persembahan, lembar abstrak, kata pengantar dan daftar isi.

### **1.7.2. BAGIAN POKOK**

#### **BAB I. PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

#### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjabarkan tentang teori-teori yang memperkuat peneliti tentang tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang fungsi akta otentik dan tinjauan umum tentang pembatalan akta jual beli tanah, serta hal-hal yang berkenaan dengan penelitian ini.

### BAB III. METODE PENELITIAN

Bab ini menjabarkan metode penelitian, sumber data, objek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data.

### BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis membahas tentang prosedur pembatalan akta jual beli tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, kemudian membahas tentang akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah di Pengadilan Negeri Semarang. Pokok bahasan diperoleh dari hasil dari hasil penelitian di lapangan dan peraturan perundang-undangan.

### BAB V. PENUTUP

Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang telah diuraikan diatas proses pembatalan akta jual beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah.

#### **1.7.3. BAGIAN AKHIR**

Bagian akhir dari skripsi ini berupa daftar pustaka dan lampiran. Isi daftar pustaka berupa keterangan sumber literatur yang digunakan dalam penyusunan skripsi. Sedangkan lampiran berupa data/atau keterangan yang melengkapi uraian skripsi.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan**

##### **2.1.1 Pengertian Tanah**

Istilah tanah (agrarian) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus bahasa Indonesia *agraria* berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemelikan tanah, dalam bahasa inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedangkan dalam UUPA mempunyai arti sangat yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam bahasa latin, *Ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti perladangan, persawahan dan pertanian (Urip Santoso, 2009:1). Pengertian Tanah menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas dan bahan-bahan dari bumi.

Lingkup hukum agrarian berkaitan dengan pengertian hukum agrarian dalam administrasi pemerintah di Indonesia. Sebutan *Agraria* dilingkungan administrasi pemerintah dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undang yang memberikan landasan hukum bagi para pengusa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan. Lingkup pengertian agrarian dan hukum agrarian dalam UUPA meliputi, bumi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung

tenaga dan unsur-unsur dalam ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan. Maka dengan demikian pengertian dari tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan, permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut. (Boedi harsono,2008: 6). Dari kesimpulan tersebut dapat diuraikan lingkup agrarian sebagai berikut:

- a) Bumi meliputi juga landasan kontinen Indonesia. Landas kontinen adalah dasar laut dan tanah dibawahnya diluar perarairan wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor 4. Tahun 1960 sampai kedalaman 200 meter atau lebih, dimana masih mungkin diselenggarakan eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alam.
- b) Pengertian air adalah Air adalah semua air yang terdapat pada , di atas. Ataupun di bawah permukaan tanah, Termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada didarat.
- c) Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi termasuk minyak bumi, gas alam, mineral dan batubara. Minyak bumi adalah hasil prose salami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dalam temperature atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau ozokerit, dan bitumen yang diperoleh oleh prose penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan

hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperature atmosfer berupa fasa gas.

Dalam Ruang lingkup hukum agraria dapat juga dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala sapek, melainkan hanya mengatur dalam pasal 4 UUPA”yaitu atas dasar hak adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum” Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi , yang terbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yaitu terbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi.

### **2.1.2. Hak Atas Tanah**

Hak Atas Tanah terdapat pada pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah pasal 14 ayat 1, 2, 16 ayat 1 dan 53, pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut:

- a) Atas dasar hak mengenai dari negara sebagai dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

- b) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini pearaturan-peraturan hukum yang tinggi. ( Boedi harsono, 2008: 283).

### **2.1.3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

#### **1. Hak milik**

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan member kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus ununtuk itu.( Boedi Harsono, 2008: 292). Ciri-ciri dari Hak Milik adalah,;

- a) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- b) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- c) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- d) Oleh pemerintah ditetapkan badan-banda hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat Bank Negara, perkumpulan koperasi Pertanian, badan Keagamaan dan badan social).
- e) Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan Undang-undang.
- f) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

## 2. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah salah satu hak lainnya yang diatur dalam undang-undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria Yang berbunyi sebagai berikut,

“ Hak guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 hari dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan- bangunannya maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berebeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria. ” Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ,karena penetapan pemerintah. Ciri-ciri dari Hak Guna Bangunan adalah,

- a. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak lain.
- b. Hak guna Bangunan dapat dipunyai warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah
- d. Hak Guna Bangunan setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak harus didaftarkan di Kantor Peralihan setempat Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

- e. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah ketentuan pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria dapat dirumuskan dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Unsur yang harus dilengkapi untuk mempunyai Hak guna Bangunan adalah didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan Unsur kedua ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak guna Bangunan diatur dalam pasal 21 Peraturan Pemerintah tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, Tanah hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan di Atas tanah negara dan hak Pengelolaan ketentuan mengenai hak milik hak guna Bangunan di atas tanah negara Pengelolaan ,diatur lebih lanjut dalam ketentuan pasal 22 dan pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menentukan bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara atau tanha Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun



1999 tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas Tanah Negara, Khususnya ketentuan dalam pasal 4, pasal 9 dan pasal 13.

Peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 34 undang-undang Pokok Agraria, Dalam rumusan pasal ini Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas hak pengelolaan atau diatas hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian maka sebagai konsekuensinya dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan pasal 1315 dan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum perdata hanya berlaku diantara pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak milik tersebut, setiap tindakan yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan diatas bidang tanah tersebut, termasuk peralihannya.

Hak Guna Bangunan atas Negara dengan hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Pengelolaan atau diatas tanah hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagian konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan pasal 1315 dan pasal 1340 kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya berlaku diantara para pihak, yaitu pemegang hak milik dan pemegang hak guna bangunan diatas hak milik tersebut. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak milik dan hak Guna Usaha, yaitu mulai dari pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. (Kartini Muljadi,2008:207-208).

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, yaitu dari pasal 37 hingga pasal 46 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### 3. Hak Pakai

Hak atas Tanah berikutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak pakai. Rumusan umum mengenai Hak pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 41 Undang- Undang Poko Agraria, yang menyatakan sebagai berikut, “ hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan Selama jangka waktu yang ditentukan atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, Dengan Cuma-Cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsure-unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah warga,

- a) Negara Indonesia,
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,

- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- d) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai juga mengatur sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Hapusnya hak pakai ketentuan ini terdapat padapasal 55 peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak guna usaha, hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa hapusnya Hak pakai antara

- a) Hapusnya Hak Pakai karena Berakhirnya Jangka waktu Pemberiannya.
- b) Hapusnya Hak Pakai karena Tidak terpenuhinya syarat Pemegangnya.
- c) Hapunya hak Pakai karena Pencabutan hak
- d) Hapusnya Hak Pakai karena Penyerahan sukarela
- e) Hapusnya Hak Pakai karena dilantarkan
- f) Hapusnya Hak pakai karena kemusnahan tanahnya
- g) Hapusnya Hak pakai karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajiban
- h) Hapusnya hak Pakai karena pemegang Haknya tidak Memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian pemberian Haknya.

#### 4. Hak sewa

Hak sewa adalah Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Ciri-ciri dari Hak sewa adalah,

- a) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
  1. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
  2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
  3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat mengandung unsure-unsur pemerasan.
- b) Yang dapat menjadi Pemegang hak sewa adalah, Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## **2.2. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Peralihan hak Atas Tanah**

Pengertian Peralihan hak atas tanah terjadi karena pewarisan wasiat dan peraturan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai pengusaan tanah yang berasal dari warisan dan

hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemelikkannya oleh para ahli waris menurut pasal 20 peraturan 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak (Boedi Harsono, 1999: 333). Peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak, Peralihan hak karena pewarisan lebih kepada hak seseorang dikarenakan mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya, sedangkan perbuatan hukum pemindahan hak adalah peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Perbuatan hukum peralihan Hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

- a. Jual beli, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457, Menyatakan bahwa jual-beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.
- b. Pemasukkan dalam perusahaan atau inbreng
- c. Tukar menukar, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1541 menyatakan bahwa tukar menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik.

d. Hibah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1666 menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

e. Hibah wasiat (legant)

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli syarat tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual.

### **2.2.2. Hak Penguasaan Atas Tanah**

Pengertian Penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan untuk menguasai tanah. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang

haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantar hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah (Boedi Harsono, 1999 : 255).

Pengaturan hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2, (Urip Santoso, 2005 : 89) yaitu sebagai berikut :

1). Hak Penguasaan atas Tanah sebagai Lembaga Hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan dalam hak penguasaan atas Tanah adalah,

- a) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
- b) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak nya serta jangka waktu penguasaannya
- c) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya
- d) Mengatur hal-hak mengenai tanahnya

2). Hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a) Mengatur hal-hal yang mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu,
- b) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain,
- c) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- d) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya
- e) Menagtur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Menurut soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

- a) Wewenang Umum

Wewenang ini bersifat umum yakni pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh dan air dan ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat 2 UUPA)

- b) Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada Hak Milik adalah pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanyauntuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya( Soedikno Mertokusumo, 1998 :45).



## **2.3. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah**

### **2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Maka pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran pertama kali (*initial registrasion*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance* (pasal 11 PP No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah)

Perdaftaran tanda tangan untuk pertama kalinya adalah Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sporandik adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal, Pendaftaran tanah secara sporandik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya( Boedi harsono, 2008: 474-475).

### **2.3.2. Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Kegiatan Pendafrtan tanah dibagi menjadi 4 langkah yang penting yaitu;

#### **A. Pengumpulan dan Pengolahan tanah data fisik dan yuridis**

Pengumpulan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pengukuran data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi.

##### **1. Pembuatan peta dasar Pendaftaran**

Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah secara sistematis merupakan awal dari kegiatan. Peta dasar pendaftaran ini digunakan baik untuk tanah yang belum didaftarkan maupun pada tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendafrtan tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Dan dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas satu bidang tanah.

## 2. Penetapan Batas-Batas bidang Tanah

Dalam penetapan Batas-Batas bidang tanah terlebih dahulu diukur luas tanahnya, lalu ditentukanlah letaknya, batas-batasnya dan ditempatkanlah tanda batas disetiap sudut-sudutnya dalam penetapan batas-batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan. Maksudnya adalah apabila tanah tersebut adalah didaftarkan diupayakan batas-batas bidang tanah ditentukan oleh pemegang hak atas tanah dengan disetujui oleh pemegang hak atas tanah lainnya yang tanahnya berbatasan dengan bidang tanah tersebut.

## 3. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran.

Setelah ditetapkan batas-batas suatu tanah maka dipetakan dalam peta dasar pendaftaran, untuk tanah yang luas pemetaanya dilakukan dengan peta tersendiri.

## 4. Pembuatan Daftar Tanah

## 5. Pembuatan Surat Ukur

Sedangkan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuannya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu untuk;

### A. Hak-Hak Baru

1. Hak-hal baru disini maksudnya adalah hak-hak yang diberikan atau diciptakan setelah berlakunya PP 24/1997. Untuk keperluan pendaftaran tanah diperlukan data yuridisnya dibuktikan dengan, Penetapan dan Asli akta ppat.

2. Hak pengelolaan diberikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang.
3. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta ikrar wakaf yang apabila dilihat dari obyeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran pertama kali walaupun sebenarnya bidang tanah tersebut sudah didaftarkan dengan hak lain sebelumnya.
4. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan, hak ini sama dengan tanah wakaf tersebut diatas apabila dilihat dari objeknya maka pendaftaran pertama kali walaupun hak atas tanah yang didirikan bangunan tersebut sudah memiliki hak sebelumnya
5. Pemberian Hak Tanggungan diberikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

#### B. Hak-hak Lama

Untuk pembuktian hak-hak lama diatur didalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 ayat 24 ayat 1 yang menyatakan bahwa, Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konersi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendafrtan tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pebdaftaran tanah secara sporandik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

### C. Penerbitan Surat tanda Bukti hak

Surat tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah adalah sertifikat, seperti yang dinyatakan dalam PP 24/ 1997 tentang pendaftaran tanah adalah,

1. Surat Tanda bukti Hak
2. Alat bukti yang kuat
3. Isinya adalah data yuridis dan data fisik tanah

### D. Penyajian data fisik dan yuridis

Sesuai dengan asas keterbukaan dalam pendaftaran tanah maka informasi mengenai data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan nah terbuka untuk dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan secara visual maupun tertulis yang diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Selanjutnya disebut permenag/KBPN no 3 tahun 1997 pasal 187.

### E. Penyimpanan daftra umum dan dokumen

Penyimpanan dokumen yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal yang berupa nomor menurut sekesainya urutan penyelesaiannya pekerjaan dan simpan dikantor pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara standart atau tempat lain yang ditentukan oleh menteri. Hal ini dinyatakan dalam PP no 24 tahun1997 tentang pendaftaran pasal 24 dan permenag/KBPN 3/ 1997.

### **2.3.3. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah**

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftarkan, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidanhg tanah yang haknya sudah didaftarkan Pada pasal 36 ayat (2) PP NO 10 Tahun 1961 tentang ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 6 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dicantumkan bahwa dalam melaksanakan tugas pendafrtan tanah, kepada Kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat Pembuat akta tanah (PPAT).

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akat pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan Rumah susun,dan akata pemberian kuasa untuk membebankan Hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendafrtan pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan

hukum yang sah. Syarat tersebut misalnya adalah harus meminta sertifikat yang diperlukan.

#### **2.3.4. Alat Bukti Pendaftaran Tanah**

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur alat bukti pendaftaran hak atas tanah menjadi dua, yaitu alat bukti hak baru dan bukti lama

##### **A. Alat Bukti baru**

Menurut ketentuan pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan,

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik.
- 2) Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik,
- 3) Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang
- 4) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- 6) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Alat- alat bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik yang merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan

pembuktian yang sempurna. Alat bukti yang dimaksud sehingga orang tidak perlu mengajukan bukti lain. Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan hanya sebatas meneliti kebenaran formal alat bukti.

#### B. Alat bukti hak lama

Alat bukti hak lama, menurut pasal 24 ayat 1 PP No.24 tahun 2007 tentang Pendaftaran tanah sebagai berikut: Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengusai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya:

1. Grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschijving ordonantie (staatblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikorvesi menjadi hak milik.
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie (staatblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftarann tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No 10 tahun 1961 didaerah yang bersangkutan.
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan atau.
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1959 atau
5. Surat keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai



kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi dipenuhi sesuai kewajiban yang disebut didalamnya atau

6. Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian.

## **2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Atas tanah**

### **2.4.1. Pengertian Sertifikat Tanah**

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat 2 huruf c ada disebutkannya “surat tanda bukti hak,” Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “certificate” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atau sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemelikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang di buat oleh instansi yang berwenang.

Secara umum sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan dalam pasal 19 ayat( 2) huruf c dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yakni sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Sedangkan data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak

lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data Fisik dalam surat Ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam Surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas, dan batas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (1) jo, Pasal 1 angka 20 dan Pasal 1 angka 6,7,17 dan angka 19 Peraturan Pemerintah tahun 1997 dicantumkan disana bahwa Untuk sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara. Sebagai ganti dari surat ukur, maka dimuat gambar situasi dalam sertifikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftarkan, bukan bukti data fisik. Dengan demikian surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan.

Sertifikat Tanah sebagai alat pembuktian yang kuat didalam bukti kepemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat sebagai pemilikan tanah. Penerbitan sertifikat berhubungan terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah yang dikeluarkan pemerintah untuk mengatur dan menentukan kepemilikan tanah (Andrian sutedi, 2011: 30-31).

#### **2.4.2. Fungsi Sertifikat Tanah**

Sertifikat hak atas tanah mempunyai fungsi utama yaitu sebagai bukti atas hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Dalam

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maksud dari kalimat tersebut adalah bahwa siapapun termasuk pengadilan harus mengakui kebenaran dari data-data yang ada disertipikat mempunyai fungsi untuk menjamin kepastian bagi pemegang hak atas tanah.

#### **2.4.3 Kedudukan Sertifikat Terhadap hak Atas Tanah**

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi. Status kepemilikan dari tanah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dan kepemilikannya.

Seorang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan memiliki sertifikat untuk menjamin kepastian hukum dari tanah tersebut, kewajiban ini tertera didalam pasal 19 UUPA, pasal tersebut juga mengenai pemberian surat bukti hak. Disamping itu juga diuraikan juga siapa-siapa yang berwenang untuk menyelenggarakan pula soal pendaftaran. Selain sebagai kepastian hukum dan untuk kedudukan dari tanah tersebut perlu diadakan pendaftaran tanah, tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang dilengkapi ,mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisiknya belum lengkap atau masih disengketakan,

walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya ( Boedi harsono, 2008 ).

#### **2.4.4. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah**

Dalam pasal 32 ayat 1 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “ Berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Seperti yang dijelaskan dalam undang-undang UUPA pasal 32 ayat 1 bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra dipengadilan.

Akta otentik sebagaimana diterangkan dalam Pasal 165 H.I.R bahwa akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain – lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berjalanya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, reional, maupun global. Melalui

akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan dapat dihindarinya sengketa. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun Notaris memiliki kewajiban untuk memasukan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh – sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara memabacakanya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberian akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang – udangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. ( Tatanusa, 2014: 75-76 ).

Selain itu akta otentik juga memiliki kekuatan bukti Materiil yaitu apa apa yang diterangkan yang tercantum dalam akta adalah benar -benar keterangan yang sebenarnya. Maka dari itu jelas bahwa akta otentik memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yaitu :

- a. Kekuatan pembuktian Formil yang membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut
- b. Kekuatan pembuktian Materiil yang membuntikan bahwa antara para pihak, bahwa benar – benar peristiwa yang tersebut dalam akta tersebut telah terjadi;
- c. Kekuatan mengikat yang membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. (Sutantio dan Oeripkartawinata,) 1979: 67 - 68 ).

Dalam permasalahan para pihak jika yang dipermasalahkan adalah aspek formal maka harus dibuktikan dari segi formalitas akta yaitu harus dapat membuktikan kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang dilakukan. ( Adjie, 2010: 19 ).

#### **2.4.5. Akta Otentik**

Akta Otentik dalam Pasal 165 H.I.R bahwa Akta Otentik adalah: “Akta Otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, yaitu tentang segala hal yang disebut didalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dalam pokok akte itu.

Jadi disimpulkan Akta Otentik merupakan suatu akata yang dibuat dengan bentuk ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadpan seorang Pegawai umum. Pegawai umum di sini seperti Notaris, PPAT, Hakim, Jurusita (*deurwaarder*), Pegawai catatan Sipil( *burgerlijke stand*), camat, dan lain-lain. Kewenangan para pejabat dilakukan dibuat ditempat dimana akta itu dibuat dan merupakan bukti yang cukup bagi para pihak berikut ahli warisnya serta seluruh

pihak-pihak yang terkait atau mempunyai hak dan kewajiban dengan pembuatan akta otentik tersebut.

Akta otentik bersifat akta partai, merupakan alat bukti yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut disebabkan akta partai itu hanya berlaku terhadap para pihak, ahli waris dari para pihak serta pihak ketiga yang berkepentingan dengan akta itu. Akta Partai hanya sebagai alat pembuktian bebas (*bewijsmiddel met vrije bewijskracht*) yang penilaiannya serahkan kepada pertimbangan, rasa keadilan dan kebijaksanaan Hakim. Dengan demikian, akta otentik mempunyai tiga macam pembuktian yaitu sebagai pembuktian formal (*Formile bewijskracht*), sebagai pembuktian material (material bewijskracht), dan sebagai pembuktian lahir atau keluar (*Uitwendige bewijskracht*). Pembuktian formal maksudnya bahwa antara para pihak telah membuktikan apa yang ditulis adalah benar dengan apa yang tercantum dalam akta tersebut. Pembuktian material dimana para pihak bersangkutan membuktikan bahwa antara para pihak tersebut telah melakukan peristiwa-peristiwa sebagaimana dituangkan dalam akta. Kekuatan pembuktian lahir atau keluar dimana disamping akta tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, akta itu juga mengikat pihak ketiga yang memiliki kepentingan dengan akta tersebut.

## **2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pada pasal 19 Ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut pemerintah menindak

lanjuti dengan mengeluarkan PP 10 tahun 1961 dan melalui PP no 10 tahun 1961 inilah PPAT lahir. Selanjutnya PP no 10/1961 ini dirubah dengan PP 24/1997 yang didalam salah satu pasalnya yitu pasal 1 angka 24 mendefinisikan pengertian PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pengertian lainnya yang dapat kita lihat dalam peraturan perundang-undangan adalah dalam peraturan PP no 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Hak Milik Atas satuan Rumah Susun selanjutnya menurut Boedi Harsono adalah bahwa,

- a. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian hak tanggungan atas tanah.
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya
- c. PPAT adalah pejabat tata usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha Negara.



- d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukan dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam aktayang bersangkutan,
- e. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat tata usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang akan dating kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberikan keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

## **2.6 . Tinjauan Umum Tentang Jual-beli Tanah**

### **2.6.1. Jual-beli Tanah Menurut UUPA**

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia masih mengikuti peraturan *dualism* dalam hukum agrarian, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) tanah barat (tanah eropah). (Harun, 1987 : 50). Dalam pengertian hukum adat “jual-beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun

harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Maka mulai sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, tukar-menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Menurut Pendapat Saleh Adwinata menyatakan, jual beli menurut UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitasnya lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan hak milik Indonesia.

Dalam jual-beli tanah obyeknya, (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual-beli tanah karena objek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya. (Efendi Peranginangin, 1978 :9 )

Dalam hukum adat pengertian dari jual-beli tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti berarti penyerahan hak pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli dimuka.

Sejak berlakunya PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPA, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta

jual-beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan dari hak penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya.(Andrian Sutedi, 2009:3). Berlakunya PP No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau rill perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak(pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru (Boedi harsono, 2008 : 296).

Syarat jual-beli tanah ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil;

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual-beli tanah tersebut dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dimilikinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh

pemerintah (pasal 21 UUPA). Kemudian tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual-belikan dan tidak dalam sedang sengketa.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual-belinya. Akta jual-beli menurut pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual-beli yang dilakukan.

### **2.6.2. Jual beli Tanah Menurut KUHPerdato**

Perjanjian jual-beli yang dianut KUHPerdato hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual-beli hak dihadapan notaries, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya. ( Bactiar Efendie, 1993 : 86).

Perjanjian jual-beli yang dianut KUHPerdato tersebut bersifat obligator, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya Levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam system KUHPerdato tersebut“ levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*). Sedangkan pengertian jual-beli tanah yang tercantum dalam pasal 145 KUHPerdato menyatakan bahwa jual-beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk memnayar kepada penjual harga yang telah disetujui. (Wiryono Prodjodikoro, 1974: 13)

Untuk mengetahui jual-beli secara umum, kita lihat pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata yang menyebutkan, jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli menurut KUHperdata adalah perjanjian timbal-balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak yang lainnya pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Tentang persetujuan jual beli pasal 1458 KUH Perdata menyebutkan jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (soedharyo soimin, 2001 : 86). Jual-beli hak atas tanah, merupakan hal yang biasa dalam kehidupan sehari-hari, didalam praktik lalu-lintas hukum. Akan tetapi jual-beli atas tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak akan mengakibatkan batal demi hukum.

Sebidang tanah yang merupakan harta warisan dari beberapa orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah para ahli warisnya. Jadi diperbolehkan seorang saja yang bertindak sebagai penjual atau semua ahli warisnya itu bertindak sebagai penjual dan apabila salah seorang tidak diikuti sertakan dalam jual-beli tersebut, maka jual beli batal. Dalam hal untuk menjual tanah seseorang itu berhak atas sesuatu tanah, akan tetapi orang tersebut belum

berwenang untuk menjual haknya. Karena belum dipenuhi syarat-syarat tertulis yaitu masih dibawah untuk menjual haknya, karena belum dipenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu masih dibawah umur atau belum dewasa untuk bertindak sendiri didalam hukum.

Dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 yang mengatur hak-hak yang harus didaftar yang meliputi :

- a. Hak Milik
- b. Hak guna Usaha
- c. Hak Guna bangunan
- d. Hak pakai Atas Tanah Negara
- e. Hak Pengelolaan dan Hak Gadai

Jual beli tanah yang ada objeknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang harus dilakukan di PPAT, dan dilakukan pula akta dibawah tangan dan dilakukan dihadapan PPAT seperti yang sudah diatur dalam undang-undang no 19 PP No.10/1961 dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi Jual-beli atas tanah dilakukan dihadapan PPAT, yang sebagai bukti bahwa telah terjadi jual-beli hak atas tanah.

Jual beli tanah yang ada objeknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang harus dilakukan di PPAT, dan dilakukan pula akta dibawah tangan dan dilakukan dihadapan PPAT seperti yang sudah diatur dalam undang-undang no 19 PP No.10/1961 dijelaskan

bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi Jual-beli atas tanah dilakukan dihadapan PPAT, yang sebagai bukti bahwa telah terjadi jual-beli hak atas tanah.

## **2.7. Tinjauan Pembatalan Akta jual-beli Tanah**

### **2.7.1. Pembatalan sertifikat Atas tanah**

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan.

Menurut kamus Bahasa Indonesia (KBBI) Pengertian dari pembatalan adalah “suatu proses, cara, perbuatan membatalkan, atau suatu pernyataan batal”. Suatu akata merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani. (R. Subekti, 2001: 48). Pengertian pembatalan ini mengandung dua macam kemungkinan alasan yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat subyektif, dan pembatalan karena adanya wanprestasi dari debitur. Pembatalan dapat diartikan dengan tiga syarat yakni :

- a) Perjanjian harus bersifat timbal-balik (*bilateral*).
- b) Harus ada wanprestasi (*breach of contract*)
- c) Harus dengan putusan hakim (*verdict*)

Pembatalan Hak atas Tanah dalam pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak

atas Tanah, Selanjutnya disebut PMNA/KBPN NO 3 TAHUN 1999 “Pembatalan Keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap “

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 9/1999, pengertian Pembatalan hak Atas Tanah yaitu,” Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pembatalan hak atas tanah dalam pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9/1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN Yaitu:

- a. Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah
- b. Sertifikat hak Atas Tanah
- c. Kesalahan subyek hak
- d. Kesalahan obyek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindah hak atas tanah
- h. Terdapat ketidakbeneran pada data fisik dan/atau data yuridis atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif



Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil. yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat;
  - 1) Perjanjian batal demi hukum. Atau
  - 2) Perjanjian dapat dibatalkan;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsure subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang.

Menurut ketentuan pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara, syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbale-balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat(2) KUH-Perdata menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya pasal 1266 ayat (3) KUH-Perdata menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dlam Praktik dilapangan para pihak yang membuat suatu perjanjian seing mengabaikan ketentuan pasal 1266 ayat (2) tersebut.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Pembatalan yang diputuskan oleh hakim pengadilan Negeri atas suatu akta PPAT dapat terbentuk batal demi hukum (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*van rechtswege neiting*) atau dapat dibatalkan (*verniettigbear*), apabila suatu akta dari PPAT tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang (pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akat PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif.

### **2.7.2. Akibat Pembatalan Jual-beli Tanah**

Akibat pembatalan terhadap terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kabaikan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, Terhadap hal perjanjian tersebut untuk dibatikan maka dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan Negeri yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum, (Tesis, Magister hukum Universitas syiah kuala Banda aceh, Budi sunanda, 2013).

Dengan demikian, akibat hukum terhadap akta jual-beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akata jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan, Artinya bahwa pernyataan bataknya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan Akta tanah tersebut.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literature, bahwa factor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jaul-beli yang dikeluaekan oleh PPAT adalah:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formal, yang berakibatn perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat

d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina:

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa Faktor-faktor yang melatae belakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT:

- a. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata ;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH perdata;
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memnuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana datur dalam pasal 1320 KUH perdata;
- e. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata:
- f. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual-beli
- g. Kebatalan perjanjian karean menggunakan surat kuasa mutlak;
- h. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama;
- i. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama

- j. Kebatalan perjanjian jual-beli;
- k. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Kewenangan PPAT dalam membuat akta jual-beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal ;

- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c. Pembeli pihak yang diperkenalkan membeli tanah.

Akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum).

### **2.7.3 Dasar Hukum pembatalan akta jual beli Tanah**

- a. UU KUHPerdara
- b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006
- d. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2006
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian, adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian dan mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu, di mana dalam hal itu langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung antar satu dengan yang lain, sehingga dapat diharapkan agar penelitian mempunyai sifat yang cukup memadai serta memberikan kesimpulan tidak meragukan (Soemitro, 1997:29).

Penelitian hukum, pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecah atas fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan (Soekanto, 1984:43).

Dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya dan pada umumnya suatu penelitian social termasuk penelitian

hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian.(Waluya B,1991:7).

Dengan menggunakan metode, penelitian seseorang bisa menemukan menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi.

### **3.2 Jenis Penelitian**

Dalam penulisan hukum ini, jenis penelitian yang digunakan penulis adalah yuridis normatif atau penelitian doktrinal yaitu penelitian yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sebagai bahan utama (Soekanto dan Mamuadji, 2001:13).

Pendekatan terhadap hukum yang normatif mengidentifikasi dan menkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan Negara tertentu yang berdaulat.

Jenis penelitian doktrinal atau normatif juga merupakan suatu penelitian yang bersumber dari undang-undang atau peraturan hukum yang berlaku serta doktrin-doktrin. Bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan, kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

### **3.3 Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian hukum ini, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan menggambarkan gejala tertentu. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu dan memperkuat teori lama atau dalam kerangka menyusun teori baru (Ibrahim, 2008:310).

Berdasarkan pengertian tersebut, metode penelitian jenis ini dimaksudkan untuk menggambarkan semua data yang diperoleh yang berkaitan dengan judul penelitian secara jelas dan rinci kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Dalam penelitian ini, Penulis ingin memperoleh gambaran lengkap dan jelas tentang pembatalan akta jual beli tanah dan akibat hukum dari batalnya jual beli akta tanah tersebut.

### **3.4 Lokasi penelitian**

Berdasarkan penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif yang menggunakan jenis data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang merupakan dokumen-dokumen, maka penelitian mengambil lokasi di Pengadilan Negeri Semarang, Kantor Pertanahan kota Semarang, perpustakaan Universitas Negeri Semarang, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, perpustakaan daerah Provinsi Jawa Tengah,



### 3.5 Metode Pengumpulan Data

Sumber data penelitian adalah “Sumber dari mana data dapat diperoleh (Moleong, 2000:114). Sumber data merupakan masalah yang perlu diperhatikan dalam setiap penelitian ilmiah, agar diperoleh data yang lengkap, benar, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan Pendekatan teori.metode teknik dan analisis normatif. Dan dalam hal ini dipergunakan data sekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-perundang, keputusan pengadilan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka dibidang ilmu hukum.

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

Data Sekunder dibedakan dalam:

- a. Bahan Hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikuti, dan terdiri dari:
  1. HIR
  2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper)
  3. Kitab Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 Tentang Pendaftaran tanah

5. Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Tugas dan wewenang PPAT.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan.
7. Yurisprudensi
  - b. Bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku, skripsi, tesis, dan disertai jurnal-jurnal hukum terkait dengan permasalahan yang penulis angkat, yang berkaitan dengan dengan Akta jual beli tanah yaitu tentang pembatalan Akta tanah.
  - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penulis menggunakan Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan juga bahan-bahan dari Internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### **3.6 Teknik pengumpulan data**

Pengumpulan data dilapangan, dilakukan dengan cara wawancara sebagai berikut : Wawancara adalah percakapan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pewawancara (*Interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancara (*Interviwee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu (Moleong, 2007:186).

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur. Wawancara terstruktur adalah wawancara dengan menggunakan pedoman yaitu daftar pertanyaan yang sudah disediakan oleh peneliti, sedangkan

wawancara secara tidak terstruktur adalah wawancara dengan mengajukan pertanyaan secara langsung tanpa menggunakan pedoman yang berisikan pertanyaan yang sudah disiapkan.

- a. Pengumpulan bahan hukum, dilakukan dengan cara sebagai berikut:

Pengumpulan bahan hukum dalam pustaka dilakukan dengan menganalisis terhadap bahan – bahan hukum yang telah terkumpul sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Dalam teknik analisis yang diperlukan adalah adanya disripsi yang menguraikan kondisi hukum yang ada dalam permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Selanjutnya dilakukan penafsiran yang memberikan penjelasan secara gamblang tentang hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian. Sebelum dilakukan analisis maka perlu adanya beberapa hal yang harus dilakukan dalam penyajian data yaitu sebagai berikut

1. Pengumpulan data

Dalam pengumpulan data peneliti terlebih dahulu membaca catatan lapangan dan seluruh data baik yang bersala dari wawancara, observasi maupun dokumentasi.

2. Reduksi data

Reduksi data bertujuan untuk membuang data yang tidak diperlukan dan mempelajari kembali dengan membuat catatan dari hasil wawancara maupun observasi dan dokumentasi yang dilakukan.

### 3. Penyajian Data

Dalam penyajian data peneliti membuat laporan hasil penelitian yang telah dilaksanakan sesuai dengan permasalahan yang diangkat agar dapat dipahami dan sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

#### **3.7 Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Moelong, 2002:183)

Teknik analisis data adalah suatu uraian tentang cara-cara analisis, yaitu dengan kegiatan mengumpulkan data dan kemudian diadakan pengeditan terlebih dahulu, untuk selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan analisis yang sifatnya kualitatif. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini teknik analisis data kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data, mengualifikasikan, kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan hasil. Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengelolah hasil penelitian menjadi suatu laporan.

Analisis dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi data dan studi kasus yang di teliti dan dianalisis tersebut dilaporkan dalam bentuk skripsi. Hal ini tergantung dari sifat penelitiannya yaitu mengenai Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang No190/Pdt.G/2009/PN .Smg.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam metode analisis kasus pada penelitian ini adalah (Sugono, 1997:8) :

- a. Pemaparan singkat duduk permasalahan.
- b. Bagaimana hubungan kasus dalam kontek hukum.
- c. Analisis dan intropeksi aturan-aturan hukum.
- d. Mengkhususkan dari pada penerapan aturan hukum pada kasus tertentu.
- e. Mengevaluasi dan menimbang dan memprediksi penyelesaiannya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. SIMPULAN**

Dari analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, penulis menarik simpulan sebagai berikut:

1. Pembatalan akta tanah adalah pernyataan batal suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut. Dalam proses pembatalan akta tanah diperlukan penelitian terhadap keabsahan akta otentik jual beli tanah tersebut. Akta jual-beli merupakan Akta Autentik sebagai alat bukti terkuat dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum, dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak kewajiban, sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dipengadilan. Pengadilan Negeri Semarang dalam Putusan No.190/PDT.G/2009/PN. Smg akhirnya memberikan kesimpulan bahwa gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian yaitu menyangkut hak waris yang diberikan kepada para penggugat yang berstatus ahliwaris dari Wetik Vicesco Laurentino Boyke Suharso dengan pertimbangan bahwa tanah SHM No.4175/kel. Wonosari, kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang dan bangunan di atasnya adalah milik para ahli waris dimana penggugat maupun tergugat

melalui bukti tertulis dan saksi-saksi selama persidangan. Majelis hakim memerintahkan kepada tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan SHM No 4175 seluas  $\pm$  150 m<sup>2</sup> yang terletak di kel Wonosari, kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang kepada penggugat Majelis hakim juga menyatakan bahwa akta jual beli No 17/2009 tanggal 4 juni 2009 dihadapan Notaris-PPAT Ciciek Suciati Indah Suryani tidak mempunyai kekuatan hukum karena akta jual menurut pertimbangan hakim dibuat dengan proses yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dimana para pihak yang berhak menguasai tanah dan bangunan SHM No 4175 yaitu penggugat tidak ikut dilibatkan dalam perikatan perjanjian jual beli dengan para tergugat.

2. Akibat hukum pembatalan jual beli tanah oleh pengadilan Tinggi Semarang terhadap akta Tanah ini adalah Pengadilan mengabulkan gugatan atas pembatalan akta jual beli tanah yang di periksa di Pengadilan Negeri Semarang dan menyatakan jual beli tanah tersebut batal dan tanah sengketa menjadi hak milik dari penggugat, akibat dari pembatalan dari akta PPAT ini dilakukan oleh kesalahan dari tergugat memberikan data yang tidak benar sehingga mengakibatkan cacat administrasi pada akta tanah. Dengan batalnya akta jual beli tanah tersebut maka tergugat harus mengembalikan semua yang menjadi hak dari penggugat, karena yang berhak atas hak milik dari tanah tersebut adalah para ahli waris dari Almarhum Wetik Wetik Vicesco Laurentino Boyke Suharso.

## 5.2. SARAN

Setelah penulis memberikan kesimpulan seperti yang diatas tersebut, maka penulis ingin memberikan sedikit saran yang berhubungan dengan permasalahan ini. Adapun saran yang penulis kemukan adalah sebagai berikut

1. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentiik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, Sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris juga dalam pembuatan akta pengikat jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta jual beli yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.
2. Terhadap para pihak yang bersengketa diharapkan dapat mengedepankan mediasi secara maksimal dalam penyelesaian perkara di pengadilan agar dapat tercapai solusi sehingga dapat terhindar dari proses penyelesaian sengketa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.



## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

Adjie,Habib. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Budiono, herliana. 2007. *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. Bandung : Pt citra aditya Bakti

Harsono, Boedi.2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan

Harahap, M. Yahya 2008. *Hukum Acara Perdata* .Jakarta: Sinar Grafika.

Harahap, Yahya. 1992. *Hukum Perjanjian di Indonesia* : Djambatan. Jakarta.

Moelang, Lexy.2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Muhammad abdulkdir.1989. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Santoso,Urip. 2005. *Hukum dan Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

Sutedi, Andrian. 2009. *Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika

Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum tanah Nasional*. Pt. Pustaka Raya.

Suharnoko. 2009. *Hukum Perjanjian Teori dan Aplikasi*. Jakarta.Raja Grafindo Persada.

Soekanto, soerjono dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian HukumNormatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Soimin, Seodharyo. 2001. Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta. Sinar Grafika.

b. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang KUHPerdara

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 , *Tentang Pokok-pokok Agraria*

Peraturan pemerintah No 37 tahun 1998, *Tentang Tugas dan wewenang PPAT*

*Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997, tentang pendaftaran Tanah.*

*Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 3 tahun 2011 Tentang pengolahan Pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.*

c. Skripsi:

Akmelan zulda putra. 2010. “*Akibat hukum dari pembatalan jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan PPAT*” Tesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Buang Afandi. 2008. “*Akibat hukum Terhadap pembataln jual beli tanah di Jakarta*” Tesis fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Nikco Pryadi. 2006. “*Ketentuan Penggunaan Hak guna Bangunan atas tanah hak milik dan akibat hukumnya Terhadap pemegang Hak.(studi kasus kabupaten Padan pariaman.* Skripsi Fakultas hukum universitas Andalas Padang.

d. Website

<https://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/hukum-agraria-suatu>

[pengantar](#). Diakses pada tanggal 17 februari 2015. Pukul 20.00 wib

<https://ami23.wordpress.com/2012/05/12/pendaftaran-tanah/>. Diakses Pada tanggal 2 Maret 2015. Pukul 19.00

<http://www.lontar.ui.ac.id/file=digital/1360022-T+28042-Pembaruan+hukum-Tinjauan+literatur.pdf>. Diakses pada tanggal 8 Maret 2015. Pukul 20.00 wib

<http://massofawordpress.com/2011/01/04/peralihan-hak-atas-tanah-jual-beli-tanah>. Diakses pada tanggal 17 Maret 2015. Pukul 20.00 wib

	<b>KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN</b> <b>UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG</b> <b>FAKULTAS HUKUM</b> Gedung K1 Kampus Sekaran Gunungpati, Semarang 50229 Telp/Fax: (024) 8507891-70709205 Email : <a href="mailto:fh@unnes.ac.id">fh@unnes.ac.id</a> , Website : <a href="http://www.fh.unnes.ac.id">www.fh.unnes.ac.id</a> , twitter: @fh_unnes		 Certificate ID: 161801 Certificate ID: 161804/01
	<b>SURAT IZIN PENELITIAN</b>		
No. Dokumen FM-06-AKD-24	No. Revisi 01	Hal 1 dari 1	Tanggal Terbit 1 September 2012

No : 384 / UN37.1.8 / LT / 2015  
 Hal : Ijin Penelitian

23 Januari 2015

Kepada  
 Yth. Ketua Pengadilan Negeri Semarang

Dengan hormat,

Bersama ini, kami mohon ijin pelaksanaan penelitian untuk penyusunan skripsi/Tugas Akhir oleh mahasiswa sebagai berikut:

Nama : **DEPITA NURSIA PANDIANGAN**  
 NIM : 8111411034  
 Prodi : Ilmu Hukum  
 Judul : Analisis Yuridis Pembatalan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan yang Sudah Disekolahkan oleh PPAT (Analisis Putusan Perkara No.213/PDT.G/2009)

Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Tembusan :  
 1. Arsip  
 Fakultas Hukum Unnes



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**  
**PROVINSI JAWA TENGAH**

Jl. Kilmangunsarkoro No.23 Semarang Telp. (024)8316594,8316614, Fax (024) 841 5585

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : *ADg* /Ket /33.74/VIII/2015

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DEPITA N PANDIANGAN  
 N.I.M : 8111411034  
 Program Studi : ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
 UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Berdasarkan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Nomor : 3348/UN37.IB/PP/2015, Tanggal 28 Juli 2015 perihal Ijin Penelitian, Yang bersangkutan telah melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk penyusunan Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : *Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan No. 190/Pdt.G/2009 Smg)*

Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 21 Agustus 2015

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KOTA SEMARANG  
 Kepala Sub Bagian Tata Usaha

*Ry. RATU BISSANANTI, SH*  
 NIP. 19620913 198903 2 002

**TEMBUSAN** disampaikan kepada :  
 Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan  
 Kota Semarang, sebagai laporan.





**PENGADILAN NEGERI / NIAGA / HUBUNGAN INDUSTRIAL / TIPIKOR  
SEMARANG**

Jl. Siliwangi No. 512 Semarang  
TELP. 024 - 7604045, 7604066 FAX. 024 - 7604041  
SEMARANG - 50148

Nomor : 44 / Rst / 2015  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Keterangan  
Riset

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, Hakim Pengadilan Negeri / Niaga / Hubungan Industrial / Tipikor Semarang menerangkan :

Nama : **DEPITA NURSIA PANDIANGAN**  
Nim : 8111411034  
Perguruan Tinggi : **UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
(Fakultas Hukum)  
Alamat Perguruan Tinggi : Gedung K1 Kampus Sekaran, Gunungpati,  
Semarang.

Telah melakukan penelitian dan atau / Interview di Pengadilan Negeri / Niaga / Hubungan Industrial / Tipikor Semarang mulai tanggal, 02 Februari 2015 sampai dengan tanggal, 09 Februari 2015 sehubungan dengan penyusunan Skripsi dengan judul :

" **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN JUAL BELI TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH DISEKOLAHKAN OLEH PPAT (ANALISIS PUTUSAN PERKARA NO.190/PDT.G/2009).** "

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeuarkan di : SEMARANG  
Pada tanggal : 09 Februari 2015

Hakim Pengadilan Negeri / Niaga / Hubungan Industrial/ Tipikor

Semarang  
Koordinator K.K.L.,  
  
**HERIS SEMANTO, SH.**  
NIP. 19581002 198603 1 003