



SKRIPSI

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
MELANGGAR AZAS ITIKAD BAIK**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 22/Pdt.G/2007/PN.Jr)

***THE ABROGATION OF LAND TRADING RIGHT CERTIFICATE
THAT AGAINST THE PRINCIPLE OF WELL ETHICS***

(Finding Of Jember Court Of First Instance Number 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.)

PRANATA VOLTIRE KUSUMAH

NIM : 050710191020

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

SKRIPSI

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
MELANGGAR AZAS ITIKAD BAIK**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 22/Pdt.G/2007/PN.Jr)

***THE ABROGATION OF LAND TRADING RIGHT CERTIFICATE
THAT AGAINST THE PRINCIPLE OF WELL ETHICS***

(Finding Of Jember Court Of First Instance Number 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.)

PRANATA VOLTIRE KUSUMAH

NIM : 050710191020

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

MOTTO

**HARAPAN ADALAH LAKSANA PELAMPUNG BAGI JALA
YANG MENCEGAH JIWA KITA TENGGELAM
DALAM KEPUTUSASAAN DAN KETAKUTAN
LAKSANA TIMAH PEMBERAT BAGI JALA
YANG MENCEGAHNYA UNTUK DIAPUNGKAN
OLEH KECONGKAAAN**

**ILMU PENGETAHUAN SEJATI MENYAMPAIKAN
MANUSIA KEPADA IMAN SEJATI**

(EINSTEIN)

iii

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Pranata Voltire Kusumah

NIM : 050710191020

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MELANGGAR AZAS ITIKAD BAIK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah di ajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 Juni 2010

Yang menyatakan,

Pranata Voltire Kusumah

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Orang Tuaku yaitu Ayahanda tercinta H. Beny Subandrio,S.H., Ibunda (Alm) Hj. Wiwik Murdiyati dan Ibu Hj. Dra. Wahyu Utami Spt.Apt. yang sudah mencintai, mendidik, memberikan sebaht doa membimbing, menyayangi aku dari aku yang tak mengerti makna kehidupan hingga aku bisa berdiri tegak dan selalu mandiri untuk mengejar semua harapan dan cita-citaku, terima kasih Ayah dan Ibundaku.
2. Alma Materku tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Guru-guru dan Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu dan bimbingan serta membimbingku dalam mencapai cita.
4. Adikku tercinta yaitu Tri Agung Normanita Kusumah yang telah memberikan aku semangat dan menghiburku lewat tawa canda kalian di setiap detik aku bernafas.
5. Kakakku tersayang Nayu Hestyna Wardhany terima kasih atas semua dukungan, motivasi, kasih sayang, semangat dan pengorbananmu selama ini.

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi Ini Telah Disetujui

Tanggal

21 Juni 2010

Oleh

Pembimbing

I WAYAN YASA, S.H., M.H.

Nip. 196010061989021001

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MELANGGAR AZAS ITIKAD BAIK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.)

THE ABROGATION OF LAND TRADING RIGHT CERTIFICATE THAT AGAINST THE PRINCIPLE OF WELL ETHICS (Finding Of Jember Court Of First Instance Number 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.)

Oleh

PRANATA VOLTIRE KUSUMAH

050710191020

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
Nip.196010061989021001

NANANG SUPARTO, S.H.
Nip.195711211984031001

Mengesahkan

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H, M.HUM.
NIP.196001011988021001

vii

Penetapan panitia penguji

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin
Tanggal : 21
Bulan : Juni
Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
Nip.194809031980021001

EDY SRIONO, S.H., M.H.
Nip.195505041984031001

Anggota Penguji :

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
Nip.196010061989021001

:

NANANG SUPARTO, S.H. :
Nip.195711211984031001

viii

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan seluruh rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MELANGGAR AZAS ITIKAD BAIK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.)”**

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat yang diwajibkan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Jember. Penulis dalam skripsi ini mendapat banyak bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, nasehat dan arahan dalam skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, nasehat dan arahan dalam pembuatan skripsi ini;
3. Ketua Panitia Penguji skripsi Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U;
4. Sekretaris Panitia Penguji skripsi Bapak Edy Sriono, S.H., M.H;
5. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Prof. DR. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Pembantu Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Mardi Handono S.H., M.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberi bimbingan dan arahan guna kelancaran studi penulisan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;

ix

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah;
9. Staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuan dan pelayanan selama penulis menjadi Mahasiswa;
10. Ayahanda H. Beny Subandrio, S.H., Ibunda (Alm) Hj. Wiwik Murdiyati, dan Hj. Dra Wahyu Utami Spt. Apt yang telah memberikan semua kasih sayangnya untukku, membesarkanku, membimbingku, memberikan arahan dan nasehat-nasehat yang sangat berharga dan doa yang tiada pernah ada ujungnya, *you are my soul*;
11. Seluruh keluarga besarku : Mbah Wiryono, Om Anang Pramudji, Pakde Tedy sugiono, Dek Ndebu, Dek Nonon, beserta semua saudara sepupuku, ponakan-ponakanku yang tidak bisa sebut satu persatu.
12. Kakakku tersayang Nayu Hestyna Wardhany, terimakasih atas segala kesabaran, bimbingan, kasih sayang dan semua pengorbanan, serta memberikan *support* yang tidak bisa aku gantikan;
13. Sahabat-sahabatku: Frisnadi, Muhammad Dodik, Dony Masrukin, Kimpul, Astarina terima kasih atas canda tawa kalian;
14. Sahabat-sahabatku di Kampus : semua anak *Meester In De Rechten* angkatan 2005 Reguler Sore Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kompak dan memberikan aku semangat, suka, duka serta canda tawa.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 21 Juni 2010

RINGKASAN

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa saling berhubungan antara satu dan lainnya. Hubungan tersebut salah satunya adalah hubungan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang melakukannya. Jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut. Untuk menghindari kemungkinan terjadinya persengketaan di kemudian hari, maka akta Notaris/PPAT sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum karena merupakan alat bukti yang otentik. Namun, masih dimungkinkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, jika akta tersebut mengandung cacat secara yuridis maupun materi. Hal ini menunjukkan bahwa akta merupakan alat bukti yang sempurna, tetapi masih dapat dibantah kebenarannya selama bisa dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis membahas permasalahan sebagai berikut: apakah prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah, apa akibat hukum terhadap suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik dan apakah pertimbangan hukum majelis hakim dalam membatalkan akta jual beli nomor: 51/VI/K/1987.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk membahas permasalahan tentang prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah, akibat hukum terhadap suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik, pertimbangan hukum majelis hakim dalam membatalkan akta jual beli nomor 51/VI/K/1987.

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah bersifat yuridis normatif, dengan pendekatan masalah pendekatan perundang-undangan (statue approach), pendekatan kasus (case study), dan pendekatan konseptual (conceptual

xi

approach) serta analisis bahan hukumnya adalah metode deduktif yaitu berpangkal dari prinsip-prinsip umum menuju prinsip-prinsip yang khusus.

Prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah adalah harus adanya azas itikad baik, tidak boleh ada unsur paksaan dan tidak boleh ada unsur penipuan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Ketiga azas tersebut harus ada dalam suatu perjanjian dan apabila tidak ada atau dilanggar maka perjanjian tersebut cacat yuridis. Akibat hukum suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik yaitu akta tersebut dapat dimohonkan pembatalan ke Pengadilan Negeri. Apabila dapat dibuktikan, bahwa akta tersebut cacat yuridis maka dapat dimintakan pembatalan dan akibat pembatalan akta tersebut, maka akta tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam membatalkan akta jual beli nomor 51/VI/K/1987, bahwa terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat sebesar Rp. 7.000.000.- (tujuh juta rupiah), kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menuangkan perjanjian hutang piutang tersebut dalam bentuk akta perjanjian hutang piutang dihadapan Notaris PPAT R.J. Boentaran Santoso, SH. ternyata yang terjadi bukan akta perjanjian hutang piutang, akan tetapi akta jual beli nomor: 51/VI/K/1987, hal ini menurut Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan tipu muslihat. Akta PPAT nomor 51/VI/K/1987 dinyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya.

Hendaknya siapapun juga yang bermaksud membuat suatu perjanjian, maka sebelum perjanjian itu disepakati, benar-benar mengetahui dan memahami prinsip-prinsip dasar yang harus ada dalam perjanjian tersebut. Hendaknya Notaris/PPAT

dalam membuat suatu akta, benar-benar mengetahui maksud dan tujuan dari para pihak yang datang menghadap untuk dibuatkan akta. Siapapun juga yang hendak bermaksud membuat suatu perjanjian, haruslah dilakukan dengan ketelitian dan kehati-hatian, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti, tipu muslihat atau hal-hal yang lain yang dapat merugikan salah satu pihak.

xii

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|----------------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN | i |
| HALAMAN SAMPUL DALAM | ii |
| HALAMAN MOTTO | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| HALAMAN PERSETUJUAN | vi |
| HALAMAN PENGESAHAN | vii |
| HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI | viii |
| HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH | ix |
| HALAMAN RINGKASAN | xi |
| DAFTAR ISI | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan Penulisan | 4 |
| 1.3.1 Tujuan Umum | 4 |
| 1.3.2 Tujuan Khusus | 4 |
| 1.4 Metode Penelitian | 5 |
| 1.4.1 Tipe Penelitian | 5 |

| | | |
|-------|-------------------------------|---|
| 1.4.2 | Pendekatan Masalah | 5 |
| 1.4.3 | Bahan Hukum | 5 |
| | a. Bahan Hukum Primer | 5 |
| | b. Bahan Hukum Sekunder | 6 |
| | c. Bahan Non Hukum | 6 |

xiii

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 1.4.4 | Analisis Bahan Hukum | 7 |
| BAB 2 | TINJAUAN PUSTAKA | 8 |
| 2.1 | Pembatalan | |
| 2.1.1 | Pengertian Batal | 8 |
| 2.1.2 | Macam-Macam Pembatalan | 9 |
| 2.2 | Akta | |
| 2.2.1 | Pengertian Akta | 11 |
| 2.2.2 | Macam-macam Akta..... | 13 |
| 2.3 | Perjanjian | |
| 2.3.1 | Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian | 14 |
| 2.3.2 | Azas Itikad Baik..... | 18 |
| 2.3.3 | Perjanjian Jual Beli..... | 20 |
| 2.3.4 | Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah | 21 |
| BAB 3 | PEMBAHASAN | 26 |
| 3.1 | Prinsip-prinsip Dasar yang Harus Dipenuhi Dalam Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah | 26 |
| 3.2 | Akibat Hukum terhadap Suatu Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Melanggar Azas Itikad Baik | 36 |
| 3.3 | Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Membatalkan | |

| | |
|--|----|
| Akta Jual Beli Nomor 51/VI/K/1987..... | 43 |
| BAB 4 PENUTUP | 53 |
| 4.1 Kesimpulan | 53 |
| 4.2 Saran | 54 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

xiv

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Lampiran II : Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 22/Pdt.G/2007/PN.Jr.

