

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA
AKTA JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak
Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)**

SKRIPSI



Oleh:

TERESYA DJABUMIR

1311700035

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)

SKRIPSI



Oleh :

TERESYA DJABUMIR

1311700035

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/PN.Ptk)

SKRIPSI



Oleh :

TERESYA DJABUMIR

1311700035

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)

SKRIPSI


**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

OLEH :

TERESYA DJABUMIR

NBI : 1311700035

Dosen Pembimbing



Widhi Cahyo Nugroho, S.H., M.Hum

NPP/NIP : 20310870120

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)

Oleh:
TERESYA DJABUMIR
NBI : 1311700035

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 14 Juli 2022

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 708/ST?FH?VII?2022
Tanggal: 14 Juli 2022


TIM PENGUJI :

Ketua : Dipo Wahyocono H, S.H.,M.H.
NPP: 20310880149

Sekretaris : Dr. Ahmad Solikhin Ruslie, S.H.,M.H.
NPP: 20310210845

Anggota : Abraham Ferry Rosando, S.H.,M.H.
NPP: 20310160711

Mengetahui :
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Dekan,


Dr.H.Slamet Suhartono, S.H., M.H
NIP/NPP: 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Teresya Djabumir
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya:

Perlindungan Hukum Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Tanah Dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk),

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Teresya Djabumir

NBI:1311700035

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Teresya Djabumir
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Mimbar Keadilan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya:

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/ 2019/
PN.Ptk),**

benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Teresya Djabumir

NBI: 1311700035

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Teresya Djabumir
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/ 2019/
PN.Ptk),**

Benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan duplikasi dari karya atau tulisan orang lain. Menurut pengetahuan penulis, di dalam Naskah Skripsi ini terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, maka saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Juli 2022



Teresya Djabumir

NBI: 1311700035

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Teresya Djabumir
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Demikian pengembangan ilmu pengetahuan penulis memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya karya ilmiah ini dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA
JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/ 2019/
PN.Ptk),**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian penulis memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, medistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau maupun memberikan royalti kepada penulis selama tetap mencantumkan nama diri penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Juli 2022



Teresya Djabumir

NBI: 1311700035

HALAMAN PERSEMBAHAN

Berbahagialah orang yang bertahan dalam pencobaan, sebab apabila ia sudah tahan uji, ia akan menerima mahkota kehidupan yang dijanjikan Allah kepada barangsiapa yang mengasihi Dia.

(YAKOBUS 1:12)

Perbanyak bersyukur, kurangi mengeluh. Buka mata, dan telinga, perluas hati. Sadari kamu pada sekarang, bukan kemarin atau besok, nikmati setiap momen dalam hidup

(Ayu Estiningtyas)

Dan skripsi ini ku persembahkan untuk orang-orang yang kucintai : Mama, Papa dan Diriku sendiri

Serta Almamater ku tercinta

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya dengan RahmatNya penulisan Skripsi yang berjudul “**Perlindungan Hukum Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Tanah Dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah** (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/Pdt.G/2019/Pn.Ptk)” dapat selesai. Terwujudnya skripsi ini tidak lepas dari pengarahan dan bantuan dari berbagai pihak yang selalu bersedia memberikan semangat, doa, masukan, ide dan arahan yang sangat membantu dalam penulisan Skripsi ini. Pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA., CPA Sebagai Rektor Universitas 17 Agustus 1945, atas kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk dapat menuntut ilmu dan menjadi bagian dari *Civitas Academica* Universitas 17 Agustus 1945.
2. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, atas kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk menuntut ilmu di Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Widhi Cahyo Nugroho S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing, Terima asih atas kesempatan dan pengarahan yang diberikan pada saat pembimbingan skripsi.
4. Wiwik Afifah S.Pi., SH., M.H., selaku Kaprodi dan Dosen Wali, Terimakasih tak terhingga atas ilmu pengetahuan dan wawasan dibidang ilmu hukum yang diberikan kepada saya, semoga dapat memberikan manfaat bagi banyak orang.
5. Seluruh staf Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah bersedia memberikan sarana dan prasarana dalam pengurusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah melancarkan segala kebutuhan administraasi terkait skripsi.
6. Kedua orang tua saya yang senantiasa mendoakan, mendukung, memberi semangat, dan *support* dalam berbagai kegiatan yang saya lakukan serta telah

sabar menunggu kelulusan saya, terima kasih telah menjadi bagian terbaik dalam hidup saya.

7. Teman-teman, Christian Kevin Hutubessy, Felina laurenasia Wisman, Susi Humanjini dan Hawia Selmuri, Keluarga besar Djabumir yang selalu memberikan masukan, semangat dan saran yang sangat membangun dalam menyelesaikan skripsi ini dan yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Saya menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan dalam penulisan Skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak, Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan khususnya dalam bidang Hukum Pedata.

Surabaya, 24 Juni 2022

Penulis,

Teresya Djabumir

NBI : 1311700035

ABSTRAK

Penelitian berjudul “Perlindungan Hukum Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Tanah Dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)”, berpijak dari dibatalkannya sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, menjadikan pembeli dirugikan. Permasalahan yang dibahas: Apa akibat hukum atas dibatalkan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap balik nama sertifikat dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas dibatalkannya akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama. Penelitian menggunakan pendekatan normatif, diperoleh suatu kesimpulan bahwa: Akibat hukum dibatalkan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT terhadap balik nama sertifikat, meskipun jual beli telah dibuat sesuai dengan prosedur benar yakni dibuktikan dengan akta peralihan hak dibuat di hadapan PPAT Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 dan telah dilakukan balik nama Pasal 39 PP No 24 Tahun 1997 akta tersebut dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, akta jual beli dan sertifikat sebagai bukti pembeli beritikad tidak baik. Perlindungan hukum terhadap pembeli atas dibatalkannya akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama, bahwa meskipun pembeli beritikad tidak baik berdasarkan putusan hakim Pengadilan, namun selama dapat membuktikan dibatalkannya akta dan sertifikat selama dapat membuktikan pembeli dirugikan, maka dapat menggugat ganti kerugian. Gugatan ganti kerugian melalui gugat perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum dengan penggantian biaya, rugi dan bunga Pasal 1365 jo Pasal 1246 KUH Perdata.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad baik, Dibatalkannya Sertifikat, Putusan Pengadilan Negeri.

ABSTRACT

The study entitled "Buyer Legal Protection for Cancellation of Land Sale and Purchase Deeds and Land Title Certificates (Study of Pontianak District Court Decision Number 127/PDT.G/2019/PN.Ptk)", is based on the cancellation of land rights certificates based on District Court decisions , making the buyer disadvantaged. Issues discussed: What are the legal consequences for the cancellation of the deed of transfer of land rights made before the Land Deed Making Officer against the transfer of the name of the certificate and How is the legal protection for the buyer for the cancellation of the deed of sale and purchase and the certificate of land rights that have been transferred. Research using a normative approach, it is concluded that: The legal consequences of the cancellation of the deed of transfer of land rights made before the PPAT against the transfer of the name of the certificate, even though the sale and purchase has been made according to the correct procedure, which is evidenced by the deed of transfer of rights made before the PPAT Article 37 paragraph (1) PP No. 24 of 1997 and has been rebranded Article 39 of PP No. 24 of 1997, the deed is canceled based on the decision of the District Court, deed of sale and purchase and certificate as evidence of the buyer having bad intentions. Legal protection for buyers for the cancellation of the deed of sale and purchase and certificates of land rights that have been renamed, that even though the buyer has bad intentions based on the court judge's decision, as long as he can prove the cancellation of the deed and certificate as long as he can prove the buyer was harmed, he can sue for compensation. Claims for compensation through civil lawsuits on the basis of unlawful acts with reimbursement of costs, losses and interest Article 1365 in conjunction with Article 1246 of the Civil Code.

Keywords: *Legal Protection, Good Intention Buyers, Cancellation of Certificates, District Court Decisions*

DAFTAR ISI

	Halama
HALAMAN JUDUL DALAM.....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....	v
SUTAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vii viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
DAFTAR ISI.....	1
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	5
1.4.2 Manfaat Praktis.....	5
1.5. Metode Penelitian.....	5
1.5.1 Jenis Penelitian.....	6
1.5.2 Metode Pendekatan.....	6
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	7
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	7
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	8
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Jual Beli Hak Atas Tanah.....	9
2.2 Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Membuat Akta Pertanahan.....	12
2.3 Teori Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan.....	14
2.4 Perlindungan Hukum.....	15
2.5 Tanggung Gugat	17

BAB III : PEMBAHASAN.....	21
3.1. Akibat Hukum Atas Dibatalkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Balik Nama Sertifikat.....	21
3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Dan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Telah Balik Nama.....	33
BAB IV : PENUTUP.....	43
4.1. Kesimpulan	43
4.2. Saran.....	42
DAFTAR BACAAN.....	45

