



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
AKIBAT GUGATAN PEMBATALAN SERTIPIKAT**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

ARVITA YUNIASIH

NPM. 201003741020562

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
AKIBAT GUGATAN PEMBATALAN SERTIPIKAT**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201**

Peneliti,

**Arvita Yuniasih
NPM. 201003741020562**

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
AKIBAT GUGATAN PEMBATALAN SERTIPIKAT**

TESIS

Disusun

**Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Penguji pada tanggal 20 September 2024
dan disahkan pada tanggal 20 September 2024**

Penguji I,

**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201**

Penguji II,

**Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H.
NIDN. 0509116701**

Penguji III,

**Dr. Agus Nurudin, S.H., C.N., M.H.
NIDN. 0619086301**

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh dan cukuplah Allah SWT yang jadi pelindung dan penolongmu.

PERSEMBAHAN :

- Kedua orang tua Penulis dan Saudara Penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan doa kepada Penulis dalam penulisan tesis ini.
- Almamater Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arvita Yuniasih

NPM : 201003741020562

Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
AKIBAT GUGATAN PEMBATALAN SERTIPIKAT**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Tesis ini berdasarkan pemikiran, pemaparan, dan hasil penelitian saya sendiri dari berbagai sumber. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, September 2024

Yang membuat pernyataan,



Arvita Yuniasih

NPM : 201003741020562

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah dan karunia-Nya berupa kesehatan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul "**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Gugatan Pembatalan Sertipikat**". Tesis ini disusun oleh penulis untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis sadar bahwa dalam penulisan dan penyusunan tesis ini dapat diselesaikan dengan adanya bantuan, dukungan, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ini mengucapkan terima kasih, kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
5. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan dan penulisan tesis ini;
6. Bapak Abdul Mughis, S.Pd.I dan Ibu Rachmi Yulianti selaku orang tua penulis.

Demikian penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, September 2024



Arvita Yuniasih

ABSTRAK

Jual beli hak atas tanah seharusnya dilakukan dengan akta otentik untuk perlindungan hukum para pihak. Kenyataannya, banyak jual beli hak atas tanah tidak dilakukan sesuai prosedur yang berlaku. Putusan Perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2206, 2207 dan 2208 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46. Hal ini bertentangan dengan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Permasalahan: 1. Bagaimana prosedur pembatalan sertipikat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku? 2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk? 3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk?

Metode pendekatan adalah yuridis normatif, spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis, pengumpulan data dengan studi kepustakaan, analisis data yaitu analisis kualitatif.

Hasil penelitian : 1. Prosedur pembatalan sertipikat menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku melalui 6 tahapan yaitu Permohonan, Penanganan, Keputusan Pembatalan, Pemberitahuan, Pencatatan dan Pengumuman. 2. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk yaitu pada tingkat Pertama Para Penggugat tidak dapat membuktikan pokok gugatannya. Pada tingkat Banding, majelis hakim tingkat pertama kurang mempertimbangkan pokok perkaranya. Pada tingkat Kasasi yaitu Pengadilan Tinggi Palangkaraya tidak salah menerapkan hukum. 3. Perlindungan hukum terhadap Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk terdapat 2 pihak yaitu pertama Rusnah dan Masrani sebagai pembeli sudah terlindungi, kedua para pihak pembeli keempat Sertipikat dapat mengajukan upaya hukum gugatan terhadap Penjual.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jual Beli Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertipikat, Pembeli

ABSTRACT

The sale and purchase of land rights should be with an authentic deed for legal protection of the parties. In reality, many land rights sales and purchases are not carried out in accordance with applicable procedures. Decision in Case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk canceled the Certificate of Ownership Rights Number 2206, 2207 and 2208 and the Certificate of Use Rights Number 46 which contradicts Article 32 paragraph (1) and (2) of Government Regulation Number 24 of 1997.

Problems: 1. What is the procedure for canceling a certificate according to applicable laws and regulations? 2. What is the basis for the judge's considerations in deciding case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk? 3. How is the legal protection for Buyers in the Sale and Purchase against the Cancellation of Certificates in case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk?

The approach method is normative juridical, the research specification is descriptive analytical, data collection with literature studies, data analysis is qualitative analysis.

Research results: 1. The procedure for canceling a certificate according to the applicable Laws and Regulations through 6 stages, namely Application, Handling, Cancellation Decision, Notification, Recording and Announcement. 2. The basis for the judge's consideration in deciding case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk, namely at the First level, the Plaintiffs were unable to prove the main points of their claim. At the Appeal level, the panel of judges at the first level did not consider the main points of the case. At the Cassation level, namely the Palangkaraya High Court, there was no error in applying the law. 3. Legal protection for Buyers in Sale and Purchase due to Cancellation of Certificates in case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk there are 2 parties, namely first Rusnah and Masrani as buyers who are protected, second the parties, the fourth buyer of the Certificate can file a lawsuit against the Seller.

Keywords : Legal Protection, Sale and Purchase of Land Rights, Cancellation of Certificates, Buyers

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat/Kegunaan Penelitian	11
E. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan	12
2. Spesifikasi Penelitian	12
3. Sumber dan Jenis Data	13
4. Metode Pengumpulan Data	14
5. Metode Analisis Data	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.....	16

B. Sertipikat Hak Atas Tanah	31
C. Perlindungan Hukum.....	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Prosedur Pembatalan Sertipikat Menurut Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.....	49
B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk.....	60
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli akibat Pembatalan Sertipikat Perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk	114
BAB IV PENUTUP	129
A. Kesimpulan.....	129
B. Saran.....	131
DAFTAR PUSTAKA	