

**PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DENGAN PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus di Pengadilan Tinggi Semarang)**



SKRIPSI

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh:

DESNY ISKASARI

NIM: C100.080.012

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2012


HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi Ini Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan

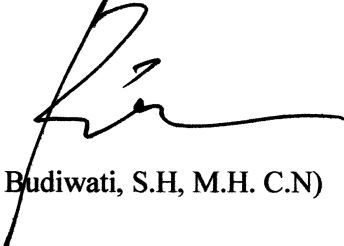
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

¹²

(Suparto, S.H)

Pembimbing II


(Septarina Budiwati, S.H, M.H. C.N)

PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Rabu


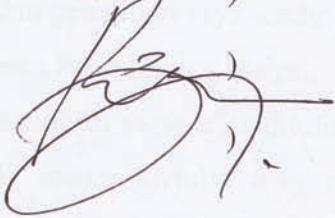

Tanggal : 25 Juli 2012

Dewan Penguji

Ketua : Suparto, S.H.

Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H.,M.H.C.N

Anggota : Darsono, S.H.,M.H.

()
()
()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Muhammad Iksan, S.H, M.H)

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DESNY ISKASARI

NIM : C.100.080.012

Alamat : BANARAN, RT 02/RW 06, GAGAKSIPAT, NGEMPLAK,
BOYOLALI

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta,

Yang membuat pernyataan,



DESNY ISKASARI

Nim. C 100.080.012

MOTTO

أَقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ ۝ خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ ۝ اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ ۝
الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ۝ عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ ۝

Artinya: “ Bacalah dengan (menyebut) nama Tuhanmu yang telah menciptakan. Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah, dan Tuhanmu adalah Maha Pemurah. Yang mengajar (manusia) dengan perantaran qalam (alat tulis). Dia mengajarkan kepada manusia apa yang tidak diketahuinya.”

- Jangan terlena dengan “MASALAH” sehingga lupa menyelesaikannya.
(penulis)

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan ketulusan jiwa serta rasa syukur kepada Allah SWT, karya tulis sederhana ini kupersembahkan untuk:

- 1. Bapak dan Ibu tercinta atas doa, kesabaran dan dukungan yang telah beliau berikan yang bisa aku balas dengan ucapan terimakasih.*
- 2. Mas Budi yang selalu memotivasi, sabar dan mengingatkanku untuk segera menyelesaikan skripsi ini.*
- 3. Alifka adekku yang selalu menghibur dan mengisi hari-hariku.*
- 4. Farida Kurniawati yang selalu menemaniku, mendukungku dan mengingatkan saya untuk segera menyelesaikan skripsi ini.*
- 5. Saudara-saudaraku dan sahabat-sahabatku yang selalu memberikan motivasi.*
- 6. Almamaterku*

ABSTRAK

Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Di Pengadilan Tinggi Semarang). Desny Iskasari. Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pembatalan jual beli tanah sangat berpengaruh pada pembatalan Akta PPAT dan juga pembatalan sertifikatnya, pembatalan akta ini dibedakan dua yakni pembatalan karena kesalahan dari para pihak dan pembatalan akta karena kesalahan PPAT, pembatalan karena kesalahan para pihak terjadi apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif yang berupa kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa ada paksaan atau ancaman dari pihak lain sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, seperti dalam perbuatan jual beli tanah, pemilik tanah harus meminta ijin kepada pemilik yang lain (ahli waris) apabila tanah tersebut merupakan tanah warisan atau tanah milik bersama sebelum melakukan jual beli dengan calon pembelinya yang mereka dinyatakan cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Sedangkan syarat obyektif berkaitan dengan isi akta itu sendiri yakni objek yang jelas dan dengan maksud yang halal serta penentuan harga yang jelas, namun apabila syarat tersebut kurang atau terdapat kecacatan maka, akta itu langsung dapat dinyatakan batal demi hukum, namun bila kesalahan dilakukan oleh PPAT sendiri yakni apabila melanggar ketentuan pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan PP No. 37. Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah. maka, PPAT dapat di perkarakan dipengadilan baik secara administratif maupun pidana dan mengganti kerugian kepada para pihak atau klien yang dirugikan oleh perbuatannya. Sehubungan dengan permasalahan tersebut, penulis akan melakukan penelitian ini dengan menggunakan metode penelitian Normatif Sosiologi. Penulis akan mengidentifikasi hukum yang sedang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta-fakta yang ada berupa pertimbangan hakim dalam memberikan putusannya. Berdasarkan hasil penelitian penulis, didapatkan hasil bahwa Pembatalan jual beli tanah sangat berpengaruh pada pembatalan akta PPAT yakni apabila terdapat unsur yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti terdapat kecacatan dalam pembuatan akta. Hakim memutuskan perkara jual beli tanah yang berakibat batalnya akta yang dibuat PPAT ini dengan memberikan pertimbangan dengan melihat peraturan yang berlaku, khususnya peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, Selain itu, hakim juga memberikan pertimbangannya melalui hati nurani hakim tanpa dengan mempertimbangkan nilai keadilan yang ada dalam masyarakat.

Kata kunci: Pembatalan Akta PPAT, Putusan pengadilan

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah serta kenikmatan yang tiada tara yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul “PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DENGAN PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Di Pengadilan Tinggi Semarang)”.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat sarjana dalam ilmu hukum Universitas muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan karena bimbingan, bantuan dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu karena itu pada kesempatan ini dengan rasa hormat dan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan mengabulkan do'a hambanya sehingga skripsi ini selesai dibuat.
2. Bapak dan Ibuku tercinta, yang sabar mendidik dan membimbing penulis dari kecil hingga sekarang, doa dan kasih sayang Bapak dan ibu sungguh tak tergantikan dan tak bisa aku balas dengan apapun, ibuku yang selalu mengajarkan bahwa jangan ada kata menyerah dalam hidup, bapakku yang selalu mengajarkan bahwa harus selalu ingat ALLAH dalam keadaan apapun. Kalian semangat hidupku. Semoga Allah selalu memberikan kebahagiaan kepada Engkau.

3. Bapak Muchamad Iksan, SH, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Bapak Suparto, SH, selaku pembimbing I yang dengan sabar sudah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam skripsi ini.
5. Ibu Septarina Budiwati, SH, Mcn, selaku Pembimbing II yang sudah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam skripsi ini.
6. Bapak Darsono, selaku dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis pada masa kuliah.
7. Bapak Sanjoyo, SH, selaku pembimbing akademik yang telah memberikan pengarahan kepada penulis pada masa kuliah.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan Ilmunya kepada penulis dan membantu kelancaran penulis dalam menjalani studi.
9. Bapak Kadim, SH, selaku hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian skripsi ini.
10. Ibu Dr. Hj. Heru Iriani, SH. M.Hum, selaku hakim Pengadilan tinggi Semarang yang telah meluangkan waktu untuk membantu penulis dalam melakukan penelitian skripsi ini.
11. Semua Staf Pengadilan Tinggi Semarang yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian skripsi ini.

12. Semua Staf Pengadilan Tinggi Semarang yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian skripsi ini.
13. Kakakku Haris dan Mbak Dwi yang telah memberikan ku pelajaran sabar, semoga menjadi keluarga yang sakinah, mawadah dan warahmah.
14. Adekku Alifka yang selalu menghiburku kala lelah ini menghampiriku, yang selalu buat sebel tapi juag bikin kangen. Semoga menjadi anak yang sholeh.
15. Mas budi, meski kita jauh dan jarang ketemu makasih banyak atas doa, cinta, kasih sayang, perhatian, kepercayaan dan dukungannya yang begitu banyak diberikan selama ini kepada ku, sehingga ku dapat menyelesaikan skripsi ini. Thank for all,cin.
16. Keluarga ku tercinta terimakasih atas dukungannya selama ini kepadaku. Semoga Allah SWT senangtiasa membalasnya kebaikan kalian.
17. Keluarga IMM : cin farida yang selalu menemani ku(sampai BB cemburu) kemana2 sampai nyasar bareng juga pernah kita lakoni, Pak irawan yang makin jauh ja maki qt2(ingt waktu musykom?qt malah ngakak dewe smp2 d tegor kader baru,xixixi), cin gesa yang senyumnya khas n yang nemeni aku menghadap pak parto(thank yak,cin), cin dewi dengan senyum khasnya (senyum tiga jari), mas nanang yang selalu tersenyum(sebagai simbol orang boyolali asli,josss), Nur Hidayah yang sekarang tanpa jenggot n makin galak ae, yuda yang makin tak terpisahkan ma mashita, ais yang makin gak terleat(jgn tersanjung ya), sigit n nisa yang makin sibuk, alfian, aji n iyin yang seneng dpt biaya siswa, ricky yg mkin ndut ja, ibeng n age

yang sng bgt godain cewek, adib yang galau trs, mas kus yang sok galak (jo nesu lho mas), danang n chusna (panther sejati ne ampe sosma maju, selamat yak), jambi n arief yang lucu abis, indah n anis yang jarang terleat d kom(kmn ja kalian?ndelik neng ngendi?), edi yang selalu rempong, mita n paus yang kocak abis, ocha yg mkin centil jaa, nita, afita, azizah, windi dan angkatan 2011 belajar yang baik ya,nak,, jgn bolos2 apalg smp nitip absen. Dan semuanya yang tidak bisa penulis sebutkan satu-satu...Thank all..makasih sudah menulis kenangan indah dalam buku kehidupanku..sedih g bs sama2 lagi. :-(-

18. Teman-teman satu angkatan : novi, adel, mb.norma, yanti, agnes, risma, arlisa, farida, gesha, dewi, mz.nanang, yuda, Mataram, ais, anggo, astama, jafar, listya, afgan, arief, andry, bayu, ayu, ucup, ratna, gita, puput, endang, vici, aini, anna dan semua yang tak bisa disebut satu-persatu makasih yah sudah ngisi cerita indah dalam hidup ku.
19. Kelompok penelitian ku, pak irawan yang selalu sabar di marahi aku n farida, yang selalu nombok..xixixi, cin farida lg..hadeh.. bersama kalian muter2 cr data , msh ingt kejadian di balai kambang??? mbk oza, mahendra serta marisa tim pkm aku jg.,fitri yang smp skrg lom fasih bahasa jawa ayo bljr trs,fit.
20. Kelompok PP Pidana, PP konstitusi dan PP TUN, serta MPH kalian memang so sweet. Meski garap smp mumet n lupa waktu tp hasilnya keren. Krjsama yang kompak, guys.
21. Kakak-kakak tingkat: mb.uci, mas.rossi, mas.septian, mas.kus, mb.retno, mb.utin, mb.ely, mb.ima dan semuanya yang mengisi hari-hariku.. Thanks all ☺

Dengan segala kerendahan hati dan kesadaran, kembali penulis ucapkan terimakasih atas terselesainya skripsi ini, dan mohon maaf jikalau

banyak terdapat kesalahan baik substansi maupun tekstual sebab penulis menyadari betapa tidak sempurnanya penulis dan kesempurnaan hanya pada ALLAH semata. Semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semuanya.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Surakarta, 26 Mei 2012

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB IPENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan.....	8
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Metodologi Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	14
BAB IITINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan tentang Akta PPAT	16
1. Pengertian Akta	16
2. Jenis-jenis dan isi Akta.	22
3. Fungsi Dan Kedudukan Akta.....	28

4. Pembatalan Akta PPAT	34
5. Tanggungjawab PPAT terhadap Akta yang di batalan	36
B. Tinjauan Tentang Pertimbangan Hakim.....	40
1. Pengertian Pertimbangan hakim.....	40
2. Hal-hal yang harus diperimbangkan hakim dalam membuat pertimbangan hukum.....	42
C. Tinjauan Tentang Putusan	43
1. Pengertian Putusan Hakim.....	43
2. Jenis-jenis Putusan hakim.....	46
3. Akibat hukum dari adanya putusan	49
BAB IIIHASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A. Hasil Penelitian.....	51
1. Pertimbangan hukum hakim untuk menentukan putusan atas pembatalan akta PPAT dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Tinggi Semarang	80
2. Akibat hukum pembatalan akta PPAT oleh Pengadilan Tinggi Semarang terhadap perkara jual beli tan.....	82
B. Pembahasan	84
1. Pertimbangan hukum hakim untuk menentukan putusan atas pembatalan akta PPAT dalam	

penyelesain perkara perdata di Pengadilan Tinggi Semarang	84
2. Akibat hukum pembatalan akta PPAT oleh Pengadilan Tinggi Semarang terhadap perkara jual beli tanah	89
BAB IVPENUTUP	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	