



**ANALISA YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
AKIBAT WANPRESTASI (STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR
181/PDT/2015/PT BANDUNG)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum dengan Bidang Minat Hukum
Perdata Barat

Oleh :

EVANA ARDELIA REIN

NIM 11000120140286

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISA YURIDIS ATAS PEMBATALAN JUAL BELI TANAH AKIBAT
WANPRESTASI (STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR
181/PDT/2015/PT BANDUNG)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Studi Sarjana Hukum

Oleh :

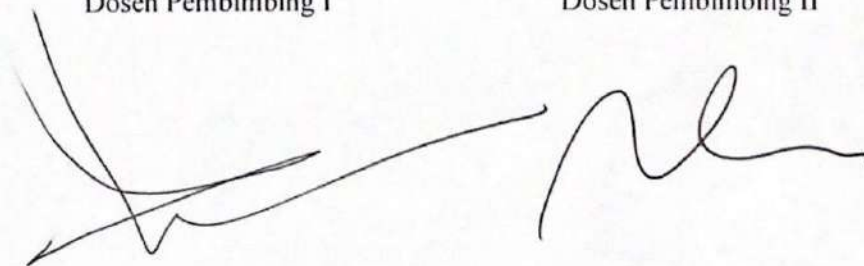
EVANA ARDELIA REIN

NIM 11000120140286

Tugas Akhir dengan judul diatas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. Ery Agus Priyono, S.H.M.Si
NIP 196108061986031002

Rahandy Rizki Pradana, S.H., M.H.
NIP H.7.199103182018071001

HALAMAN PENGUJIAN

ANALISA YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
AKIBAT WANPRESTASI (STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR
181/PDT/2015/PT BANDUNG)

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

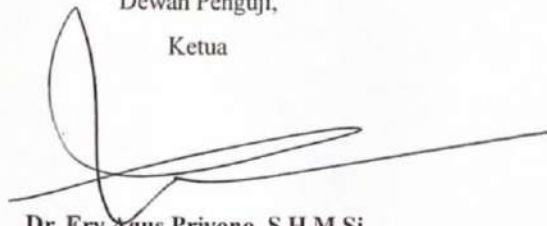
EVANA ARDELIA REIN

NIM 11000120140286

Telah diuji di depan Dewan Penguji pada tanggal 14 Juni 2024

Dewan Penguji,

Ketua



Dr. Ery Agus Privono, S.H.M.Si

NIP 196108061986031002

Anggota Penguji I



Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H.

NIP H.7.199103182018071001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP 196711191993032002

Anggota Penguji II

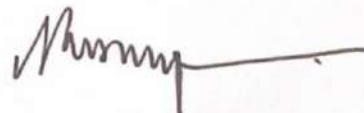


Dr. Sukirno, S.H., M.Si.

NIP 196409241990011001

Mengetahui:

Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Semarang, 29 Mei 2024



Evana Ardelia Rein

NIM 11000120140286

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al – Insyirah 94 : Ayat 6)

PERSEMBAHAN

Hasil kerja yang telah penulis rangkai dalam bentuk penulisan hukum ini sepenuhnya penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan segala rahmat-Nya dan terima kasih atas rencana indah-Mu ini,
2. Orang tua dan keluarga yang telah memberi dukungan sampai penulis bisa berada dititik ini,
3. Sahabat dan orang - orang terdekat Penulis yang selalu memberikan dukungan penuh kepada Penulis,
4. Universitas Diponegoro sebagai almamater tercinta tempat mengemban ilmu dari awal perkuliahan hingga sekarang.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul “ANALISA YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH AKIBAT WANPRESTASI (STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR 181/PDT/2015/PT BANDUNG)” tepat pada waktunya. Penulisan hukum ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan penulis dalam hal kemampuan, pengetahuan, dan pengalaman. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif agar karya tulis selanjutnya dapat ditingkatkan.

Penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu karena ada banyak pihak yang membantu penulis mulai dari tahap perencanaan, penelitian, dan penyusunan. Untuk itu ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan penulisan hukum ini, terkhusus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro beserta jajarannya;
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro beserta jajarannya;

3. Bapak Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Barat yang telah menyetujui judul penulisan hukum yang penulis usulkan dan menetapkan dosen pembimbing bagi penulis.
5. Ibu I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn. selaku dosen wali penulis yang telah membimbing dan memotivasi penulis selama masa perkuliahan;
6. Bapak Dr. Ery Agus Priyono, S.H.M.Si. selaku Dosen Pembimbing I yang telah tekun dalam membimbing dan memotivasi penulis selama proses penyusunan penulisan hukum ini hingga selesai sekaligus sebagai ketua dewan penguji;
7. Bapak Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah tekun dalam membimbing dan memotivasi penulis selama proses penyusunan penulisan hukum ini hingga selesai sekaligus sebagai anggota penguji I;
8. Bapak Dr. Sukirno, S.H., M.Si. selaku Dosen Penguji yang telah membantu penulis dalam proses pengujian sidang akhir.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan hingga dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
10. Para Tendik FH Undip yang telah membantu memberikan layanan terbaiknya kepada penulis selama proses penyusunan penulisan hukum ini;

11. Diri saya sendiri yang sudah terus berjuang menyelesaikan perkuliahan dari awal sampai di titik penulisan tugas akhir ini untuk mendapatkan gelar sarjana ini;
12. Papa, Mama, Bang Ilham, dan Adikku Ega saya tercinta yang tak henti-hentinya memberikan doa dan dukungan serta kasih sayang yang tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
13. Rani dan BOIN FAMILY (Mibi, Mita, Risang, Wedha, Dincil, Icha) yang selalu membersamai penulis serta selalu memberikan dukungan dan bantuan dari masa perjuangan di SMA hingga di masa perkuliahan ini;
14. Farsya, Farissa, dan Saskia yang tidak pernah bosan untuk selalu bersama – sama serta selalu memberikan semangat dan bantuan dari awal perkuliahan sampai di titik penyusunan tugas akhir skripsi ini;
15. Ka Kopip, Ka Alberta, Rangga, Raihan, dan Nabila yang selalu memberikan semangat dan bantuan dari awal perkuliahan sampai di titik penyusunan tugas akhir skripsi ini;
16. Terima kasih juga kepada pasangan saya Shawabi Yusril Fadillah yang selalu memberikan dukungan penuh selama saya menyusun skripsi ini;
17. Teman – teman organisasi PSM SDG FH Undip yang telah membantu penulis dalam mengembangkan diri selama masa perkuliahan;
18. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak bisa disebutkan satu – persatu terimakasih atas do'a serta dukungan yang sangat berharga bagi penulis.

Semoga Tuhan memberkati semua yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini dengan pahala yang berlipat ganda. Penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi penulis sendiri dan juga bagi para pembaca secara umum.

Semarang, 29 Mei 2024



Evana Ardelia Rein
NIM 11000120140286

ABSTRAK

Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata adalah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Perlu diketahui bahwa Akta otentik itu alat bukti tulisan yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan, hal ini juga sudah sesuai dengan penjelasan Pasal 1870 KUH Perdata yang pada intinya menjelaskan bahwa suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Namun, pada beberapa kasus putusan pada persidangan seringkali menunjukkan perbedaan pendapat dalam tingkat yang sama atau bahkan antar masing-masing tingkat pengadilan dalam hal ini adalah hakim yang beranggapan bahwa akta otentik dapat dibatalkan karena wanprestasi dari salah satu pihak. Hal ini menimbulkan beberapa pertanyaan mengenai apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara pembatalan Akta Jual Beli karena wanprestasi serta apa perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan wanprestasi tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif, di mana penelitian ini mengonsepsikan hukum sebagai hukum tertulis atau *law in the book*. Metode pendekatannya menggunakan Pendekatan Kasus (case) dan Peraturan Perundang-undangan (Statute Approach). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hakim pengadilan tingkat pertama terkadang bisa saja salah dalam menerapkan hukum dalam suatu putusan. Dari hal tersebut, Hakim lain dalam tingkat peradilan lebih tinggi memberikan pandangan yang berbeda dengan memberikan putusan dengan penerapan hukum yang benar dan berlaku sebagai *Judex Factie* dalam persidangan tingkat banding yang diperkuat dan disempurnakan oleh Mahkamah Agung.

Kata Kunci : Akta Otentik, Pembatalan Akta Jual Beli, Wanprestasi

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan.....	12
G. Orisinalitas Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Tentang Analisa Yuridis	15
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	15
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Jual-Beli Tanah	24
D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	30
BAB III PEMBAHASAN	39
A. Pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor 181/Pdt/2015/PT Bandung mengenai pembatalan pada Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014 PN Bekasi terkait batalnya akta otentik yang dalam kasus ini adalah akta jual-beli tanah	39
B. Perlindungan hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014 PN Bekasi	60
BAB IV PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian	13
--	----