

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**KONSEP PEMULIHAN HAK (*HERSTEL VAN RECHTEN*)
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM**



OLEH :

BRIGITTA RARAS AYU ROESEDI, S.H.

NIM. 032014253007

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

KONSEP PEMULIHAN HAK (*HERSTEL VAN RECHTEN*)

DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG

DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM

TESIS

Diajukan untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Airlangga

Oleh

BRIGITTA RARAS AYU ROESEDI, S.H.

NIM. 032014253007

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui

Tanggal 10 Mei 2022

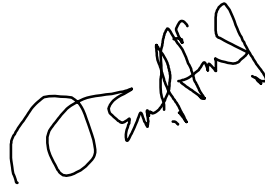
Dosen Pembimbing Utama



Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., L.L.M.

NIP. 198402172006041001

Dosen Pembimbing Kedua



Erni Agustin, S.H., L.L.M.

NIP. 198308102006042001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 10 Mei 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS

**Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001**

**Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002
2. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., L.LM.
NIP 198402172006041001
3. Erni Agustin, S.H., L.LM.
NIP. 198308102006042001
4. Rizky Amalia, S.H., M.H.
NIP. 198901312016113201**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Brigitta Raras Ayu Roesedi, S.H.

NIM : 032014253007

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 10 Mei 2022s

Yang membuat pernyataan,



Brigitta Raras Ayu Roesedi, S.H.

NIM. 032014253007

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

MOTTO

**“ Lakukan Hal Yang Benar
Meskipun Tidak Mudah ”**

ABSTRAK

Pasal 1265 BW secara implisit memberikan kewajiban kepada pihak dalam perjanjian, apabila perjanjian tersebut batal maka keadaan harus dipulihkan seperti saat perjanjian belum terjadi. Tidak terkecuali untuk perjanjian jual beli hak atas tanah. Pemulihan hak dalam perjanjian jual beli apabila merujuk kepada Pasal 1457 BW hanya berkisar pada pengembalian harga oleh Penjual dan hak atas tanah oleh pembeli. Namun dalam perjanjian jual beli tanah akan lebih kompleks apabila hak atas tanah telah dilakukan proses balik nama. Tesis ini mengambil rumusan masalah tentang pemaknaan konsep pemulihan hak dalam perjanjian jual beli tanah yang batal demi hukum dan analisa pertimbangan hakim untuk memutus sengketa jual beli tanah dalam kaitannya pemulihan hak para pihak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Kesimpulan pertama, pemaknaan pemulihan hak dalam perjanjian jual beli tanah yang batal demi hukum adalah tentang mengembalikan status kepemilikan hak atas tanah menjadi milik penjual yang biasa berposisi sebagai Penggugat dalam sengketa, dan pembeli memiliki hak yang dilindungi oleh hukum untuk melakukan penuntutan pengembalian harga yang telah dibayarkan. *Kedua*, dalam memutus sengketa perjanjian jual beli tanah Hakim akan menilai hubungan hukum yang tercipta dari perjanjian antara penjual dan pembeli apakah benar perjanjian jual beli. Putusan Hakim akan bersifat *declaratoir* sehingga untuk pelaksanaannya masih membutuhkan upaya hukum lanjutan seperti permohonan pembatalan kepada BPN.

Kata Kunci : Pemulihan Hak, Perjanjian Jual Beli, Jual Beli Tanah, Perjanjian Batal Demi Hukum

ABSTRACT

Article 1265 BW obligates both parties to restore the state of both parties when the agreement becomes void by law, including in the purchasing of land agreement. Refers to Act. 1457 BW the restoration of rights in purchasing agreement is about return the price to the buyer, and return the rights of the land to the seller. However, in the restoration of right in purchasing of land agreement would become more complicated when certificate of land have been diverted to the buyer's name. in this thesis would comprehesively discuss to define the restoration of right in voided purchasing of land agreement and the cosideration of the Judge in deciding the purchasing of the land agreement disputes. This thesis is legal research with statute approach, conceptual approach, and case approach. As the conclusion to the research, the restoration of the rights is about restoring the rights in certificate of land to the seller's name, and returning the price that had been paid to the buyer. Secondly, in deciding the dispute, Judge would assess whether the legal relationship established between the buyer and the seller is correctly the purchasing relation. The verdict is only a declaration of state, thus the implementation still need yet another attemp.

Key Words : Restoration of Rights, Purchasing Agreement, Purchasing of Land, Void Agreement

KATA PENGANTAR

Dengan megaturkan Puji Syukur sebesar-besarnya kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat-Nya saya dapat menyelesaikan tesis ini untuk mendapatkan gelas Magister. Saya juga mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mohammad Nasih, SE., MT., Ak.selaku Rektor Universitas Airlangga
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
4. Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M., dan Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M., selaku pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah memberikan waktu disela-sela kesibukannya bagi saya
5. Kepada seluruh pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan sumbangsih dengan caranya masing-masing.
6. Kepada seluruh Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang turut membantu proses perkuliahan dan penulisan tesis saya lancar
7. Kepada orang tua saya yang menjadi motivasi terbesar untuk segera menyelesaikan studi magister saya, Ibu Herdatavia dan Bapak Tavireno tersayang
8. Kepada seluruh Keluarga Besar Soehertog dan Keluarga Besar Eddy Soewarto yang tidak pernah lelah mendoakan agar saya cepat menyelesaikan studi ini
9. Kepada supporter setia sejak awal perkuliahan, Arina Bhuana Sari dan Gisca Azaria Ramadhani yang tidak pernah berhenti saling mendukung dan menyemangati untuk tidak boleh menyerah
10. Kepada Tim “Pen Beli Trek” yaitu Moh. Fayed, Helvy Mutiara, Nabila Aisha, Vira Prabaswara, Komang Giri, Mirzalino Dilapanga, yang selalu
11. Kepada teman-teman saya yang selalu memberikan dukungan dengan caranya sehingga saya selalu termotivasi, Agatha Odilia, Alfred Pratama, Ricky Jogiera dan Viona Christi. Terimakasih banyak ya!
12. Kepada seluruh teman-teman angkatan 2020 Semester Gasal yang mendukung secara langsung maupun tidak langsung, semoga seluruh niat dan perbuatan baiknya dibalas oleh Allah Bapa di Surga.

Akhir kata, besar harapan saya penulisan tesis ini dapat benar-benar memberikan sumbangsih dalam perkembangan ilmu hukum terutama pada praktiknya.

Surabaya, 25 April 2022
Hormat saya,

Brigitta Raras Ayu Roesedi, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (BW) Staatsblad 1847 Nomor 23

Undang – Undang Darurat No. 15 Tahun 1950 tentang Penyelesaian Urusan Pemulihan Hak (Lembaran Lampiran Sekretariat Negara Republik Indonesia)

Undang-Undang No. 12 Tahun 1960 tentang Pembubaran Panitia Untuk Urusan Pemulihan Hak (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1960)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960)

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1997)

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999)

Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004)

Undang-Undang No.28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2007)

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130 Tahun 2009)

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 1996)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997)

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998)

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2021)

Peraturan Presiden No. 4 Tahun 1960 tentang Kekayaan yang Dikelola Oleh Panitia Untuk Menyelesaikan Urusan Pemulihan Hak (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1960)

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2017 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta nomor 34/PDT/2017/PT YYK

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang nomor 47/PDT/2017/PT SMG

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 379/PDT/2019/PT BDG

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/PDT/2012.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	x
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
Bab I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1 Manfaat teoritis	7
1.4.2 Manfaat praktis	8
1.5 Metode penelitian	8
1.5.1 Tipe Penelitian	8
1.5.2 Pendekatan Masalah	8
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	10
1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	11
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	11
1.5.6 Sistematika penulisan	12
BAB II PEMAKNAAN KONSEP PEMULIHAN HAK (HERSTEL VAN RECHTEN) DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DINAYATAKAN BATAL DEMI HUKUM.....	13
2.1. Syarat dan Prosedur Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah	13
2.2. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah	22
2.3. Bentuk Pemulihan Hak atas Batalnya Suatu Perjanjian Jual Beli Tanah	27
BAB III ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN DALAM MEMUTUS SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BATAL DEMI HUKUM	37
3.1. <i>Ratio Decidendi</i> Putusan Hakim Atas Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah	37
3.2. Penerapan Pemulihan Hak Atas Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah	52
3.3. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik yang Telah Mendapatkan Tanah Sebagai Akibat Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah	59
BAB IV PENUTUP	64
4.1. Kesimpulan	64
4.2. Saran	65
DAFTAR BACAAN	66