



**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG MELANGGAR AZAZ ITIKAD BAIK**

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi Pada
Pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasi**

Oleh:

**MARLON KAREL ANTOH
NIM 20180211014365**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan akibat hukum terhadap suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik.

Penelitian ini menggunakan metode normative-empiris yang artinya dalam pemaparannya, penulis mengkaji sumber-sumber hukum berupa peraturan perundang-undangan yang kemudian diterapkm dalam lingkungan masyarakat dengan. Sumber data yang digunakan berupa informan , tempat dan peristiwa serta arsip dan dokumen.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa: I) Prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah adalah harus adanya azas itikad baik, tidak boleh ada unsur paksaan dan tidak boleh ada unsur penipuan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Ketiga azas tersebut harus ada dalam suatu perjanjian dan apabila tidak ada atau dilanggar maka perjanjian tersebut cacat yuridis. Akibat hukum suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik yaitu akta tersebut dapat dimohonkan pembatalan ke Pengadilan Negeri. Apabila dapat dibuktikan, bahwa akta tersebut cacat yuridis maka dapat dimintakan pembatalan dan akibat pembatalan akta tersebut, maka akta tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya.

Hendaknya siapapun juga yang bermaksud membuat suatu perjaryian, maka sebelum perjanJian itu disepakati, benar-benar mengetahui dan memahami prinsip-prinsip dasar yang harus ada dalam perjanjian tersebut. Hendaknya Notaris/PPAT dalam membuat suatu akta, benar-benar mengetahui maksud dan tujuan dari para pihak yang datang menghadap untuk dibuatkan akta. Siapapun juga yang hendak bermaksud membuat suatu perjaryian, haruslah dilakukan dengan ketelitian dan kehati-hatian, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti, tipu muslihat atau hal-hal yang lain yang dapat merugikan salah satu pihak.

Kata Kunci: Aktajual Beli Tanah, Itikad Baik

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui

Pada tanggal, 24 Mei 2024

Pembimbing I



Dr. Karel V. H. Barasano, S.H., M.H
NIP. 19791220 200812 1 002

Pembimbing II



Wina Amelia A. Senandi, S.H., M.H
NIP. 19760510 200604 2 003

Mengetahui:
Ketua Bagian Hukum Perdata



Daniel Tanati, S.H., M.H
NIP. 19750429 200212 1 001

HALAMAN PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji
Pada tanggal, 07 Juni 2024

TIM PENGUJI

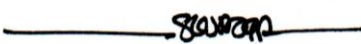
Ketua/Anggota : Dr. Karel V. H. Barasano, S.H., M.H
NIP. 19791220 200812 1 002


(.....)

Sekretaris/Anggota : Wina Amelia A. Senandi, S.H., M.H
NIP. 19760510 200604 2 003


(.....)

Anggota : Dr. Yustus Pondayar, S.H., M.H
NIP. 19730619 200312 1 001


(.....)

Anggota : Dahlia Ketaren, S.H., M.H
NIP. 19780527 200112 2 003


(.....)

Anggota : Margaretha G.M.I. Mamoribo, S.H., LL.M
NIP. 19830216 200812 2 002


(.....)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

Sekalipun aku berjalan dalam lembah kekelaman,
aku tidak takut bahaya,
sebab Engkau besertaku;
gada-mu dan tongkat-Mu, itulah yang menghibur aku
(MAZMUR 23:4)

Persembahan

Skripsi ini kupersembahkan bagi:

1. Tuhan Yesus kristus karena atas kasih dan anugerahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di universitas cenderawasi.
2. Almh Ibu OKTOVINA ANTOH adik-adik dan keluargaku MARTINAH POPY ANTOH, WILLEM OTTOW GOTTLOB GISSLER KARETH, OKTOVIANI ENJELIKA KARETH dan Om YOHANIS ANTOH beserta istri Tanta POPY TOMASOA dan anak Adik RIVANS ANTOH yang selalu memberi dukungan moril maupun material bagi penulis.
3. Alamamaterku tercinta fakultas hukum Universitas Cenderawasih.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat TUHAN yang, maha kuasa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di fakultas hukum universitas cenderawasih jayapura – papua.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, maka penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Cenderawasih Jayapura - Papua. Bapak
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Bapak Dr. Frans Reumi, S.H.,M.A., M.H. Demikian juga halnya kepada Ketua Bagian Hukum Perdata Bapak Daniel Tanati, s.H., M.H.
3. Bapak Victor F. TH. Manengkey, S.H., M.H selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Karel Van Houten Baransano, S.H., M.H selaku pembimbing II.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta para staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih
5. Narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.
6. Orangtua, keluarga dan sehabat-sahabat
7. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya. Akhirnya, tiada

gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali TUHAN Yang Maha Kuasa.

Penulisan menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, dengan demikian, penulis mengharapkan masukan dari semua pihak untuk kesempurnaannya.

Jayapura, 03 Juli 2023

Penulis

Marlon Karel Antoh
NIM 20180211014365

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PELAKSANAAN UJIAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penulisan	4
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Kajian Pustaka	5
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Pembatalan.....	18
B. Akta	22
C. Perjanjian.....	27
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Prinsip-prinsip Dasar Yang Harus Dipenuhi Dalam Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah.....	43
B. Akibat Hukum Terhadap Suatu Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Melanggar Azas Itikad Baik	55
BAB IV PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62