**ABSTRAK**

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH(PPAT) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor : 69/Pdt.G/2007/PN.Smg)

Penelitian ini dilakukan penulis karena adanya permasalahan yang berawal dari Tuan Liem S H (Tergugat) mengajak Tuan TARMUDI S (Penggugat) kerjasama jual beli dan kredit alat-alat elektronik karena tergugat membutuhkan tambahan modal untuk usahanya tersebut. Pada saat itu,Penggugat tidak bekerja dan tidak mempunyai uang tunai,maka Tergugat menyarankan supaya Sertipikat tanah HGB Nomor : 123 milik Penggugat yang terletak di Jalan Jati Raya Utama I/18 Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dipinjamkan dan dibaliknama keatasnama Tergugat dengan alasan agar mudah dijadikan jaminan utang di bank. Untuk itu,pada tanggal 10 Nopember 2000 antara Penggugat dengan Tergugat melakukan jual beli pura-pura tanpa pembayaran(pembayaran baru akan diserahkan oleh pembeli (tergugat) secara kredit mulai Januari 2001 dan hal tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak) Dan jika utang pada bank telah lunas,sertipikat akan dikembalikan dan dibaliknama kembali keatasnama Penggugat. Namun setelah utang Tergugat lunas,pada Tahun 2003 sertipikat hanya dikembalikan tanpa dibaliknama sampai akhirnya Tahun 2005 keberadaan tergugat tidak diketahui. Oleh karena itu,pada Tahun 2007 Penggugat menggugat Tegugat di Pengadilan Negeri Semarang. Menurut peraturan perundang-undangan, Jualbeli harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997, dan dalam kasus ini sesungguhnya dapat dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan,karena sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan (5) objek HT bisa milik pribadi atau milik Pihak ketiga.

 Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tersebut, kesesuaian pertimbangan hukum hakim dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,dan perlindungan hukum terhadap pihak penjual dalam kasus tersebut.

 Permasalahan yang ada dalam penelitian ini akan dijawab dengan metode pendekatan yuridis normatif dan menggunakan data sekunder untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara, kesesuaian pertibangan hukum hakim tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perlindungan terhadap pihak penjual dalam kasus tersebut. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulan menggunakan metode induktif.

 Hasil penelitian ini menunjukan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara ini didasarkan hanya pada beberapa bukti-bukti yang ada dalam persidangan. Dan pertimbangan hukum Hakim tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 Tentang syarat subyektif dan syarat obyektif untuk sahnya perjanjian Serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 yang mengatur Syarat formil dan Syarat materiil dalam proses jual beli. Dan oleh karena jualbeli tersebut dinyatakan tidak sah dan akta jualbeli dibatalkan, maka Pihak Penjual (Penggugat) mendapat perlindungan hukum dengan adanya baliknama kembali sertipikat keatasnamanya dan pihak tergugat dihukum mengganti biaya perkara sebesar Rp 384.000,00. Sehingga meskipun jual beli yang dilakukan antara Penjual dan Pembeli dihadapan PPAT adalah sah karena telah terpenuhi syarat sahnya jual beli sesuai pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 yang mengatur Syarat formil dan Syarat materiil, jika dikemudian hari salah satu pihak merasa dirugikan sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, Pihak yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan gantirugi kepada Pihak yang menyebabkan timbulnya kerugian.

*Kata kunci : Pembatalan Akta Jual beli Tanah, Pertimbangan Hakim, Perlindungan Hukum.*

**ABSTRACT**

Nullification of Contract of Land Sale Made by Official Certifier of Title Deeds (a case study of the adjudgement verdict Number 69/Pdt.G/2007/PN.Smg)

The study examines a case of mr.liem s h (defendant) who asked mr.tarmudi (plaintiff) to join his bussiness in buying and selling and buying on credit electronic tools because the defendant need capital broadening for his bussiness. since the plaintiff was unemployment and did not have cash money thus the defendant suggest him to lend and transfer the title of the hgb certificate number: 123 posessed by the plaintiff which is located in jalan jati raya utama I/18 padangsari, banyumanik, semarang as debt bank guarantee. therefore in 10 Nopember 2000 the defendant and the plaintiff agreed to have a pretending deal with no cost payment (the cost will be paid by the defendant by credit in January 2001 and it was previously agreesd by the two parties). yet after the bank debt has been settled in 2003 the certificate returned without retransfer it on behalf of the plaintiff's name. because the defendant was missing since 2005, in 2007 the plaintiff sued the defendant in semarang district court. according to legislation a buying and selling deal have to accomplish civil law code article 1320 and goverment regulation number 24 year 1997 article 37, and in this case can use Creation Act Provision Mortgage, because according to article 4 subsection (4) dan (5) HT object may be possessed by personal or third party.

The study aimed at knowing the judge's consideration deal with the case, appropriateness of the judge's consideration by law, and the patronage of the buyer in that case.

The study used juridical normative approach method and secondary data that aimed at knowing the judge's consideration in decreeing the case, appropriateness of the judge's consideration by law, and the patronage of the buyer in that case. the data was analized using qualitative method and conclussed using inductive method.

The findings show that the judge's consideration in decreeing the case only based on several evidence along court session. moreover, the judge's consideration did not met by civil law code article 1320 about subjective and objective requisite of agreement's legallity and goverment regulation number 24 year 1997 article 37 about material and formal requisite of purchase and sale. since the purchase contract presencing by ppat was legal, and since the purchase and sale was not legal and the contract of sale was null and void, thus the buyer did not receive law patronage. the judge ask the defendant retransfer on behalf of the plaintiff and pay 384,000,000 as amend. Even so the purchase and sale between seller and buyer presencing by ppat was legal because has accomplished purchase and sale requisite according to civil law code article 1320 and goverment regulation number 24 year 1997 article 37 about material and formal requisite, if thus one party suffered financial loss, according to civil law code article 1365, the loss party may claim damage to one who bring on loss. therefore, judge may cancel the contract of sale if proven to have animus along with not giving law patronage to the guilty party.

*Keywords: nullification of contract of land sale, judge's consideration, law protection.*