

TESIS

**PENGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)



Disusun Oleh:

IRMA YUSTIANA, S.H.

NIM : 12220029

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2022

TESIS

**PENGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

Disusun Oleh:

IRMA YUSTIANA, S.H.

NIM : 12220029

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

2022

Lembar Persetujuan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SIDANGKAN
PADA TANGGAL 10 FEBRUARI 2022**

Oleh Dosen Pembimbing :

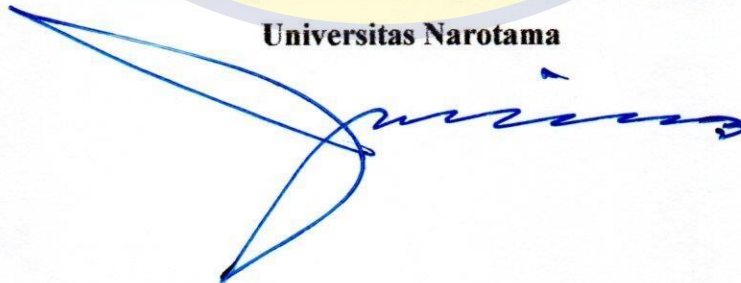


Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



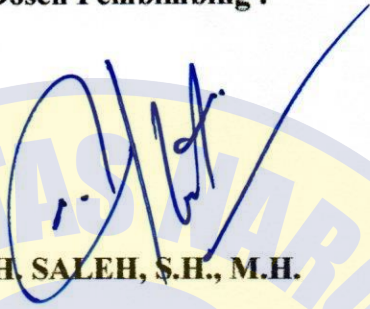
Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 22 Februari 2022.

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 10 Februari 2022.

TIM PENGUJI

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.

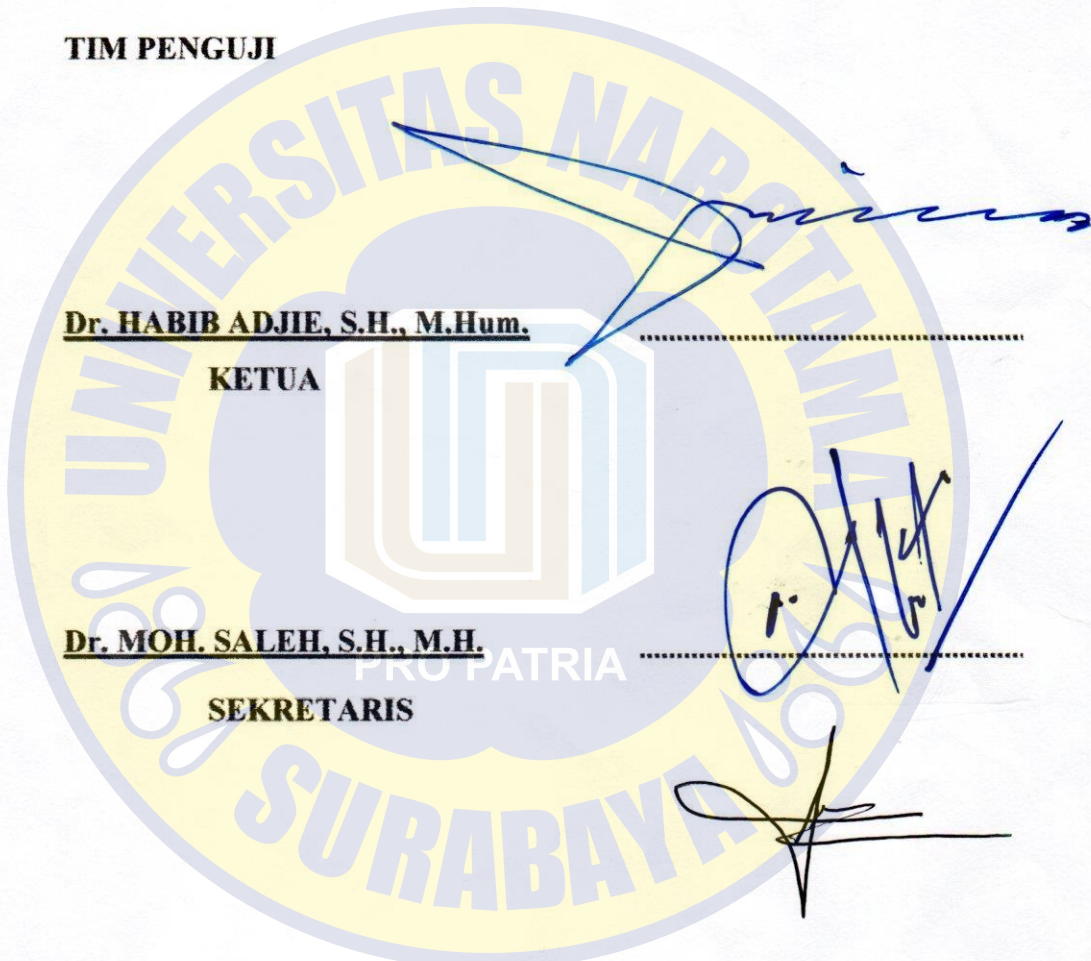
KETUA

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

SEKRETARIS

Dr. H. RIBNU ARLY, S.H., M.Kn.

ANGGOTA



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in black ink]



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : **Irma Yustiana**
No. Induk Mahasiswa : **12220029**
Program Studi/Angkatan : **Magister Kenotariatan /20**

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. **PENGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. **Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.**
2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

PRO PATRIA

Surabaya, 16-September 20.21
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Irma Yustiana

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Dr. Moh Saleh, S.H, M.H.**

Jabatan Fungsional :

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : **Irma Yustiana**

No. Induk Mahasiswa : **12220029**

Judul : **PENGGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI YANG cacat HUKUM SEBAGAI BUKTI
OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**

Surabaya, 16 November, 20....
Calon Pembimbing,


Dr. Moh Saleh, S.H, M.H.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : **Irma Yustiana**
Nomor Induk Mahasiswa : **12220029**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
- II. Judul Tesis : **PENGUNAAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG CACAT HUKUM
SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**
- III. Pembimbing : **Dr. Moh Saleh, S.H, M.H.**
PRO PATRIA

Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal 16 September, 2021

Ketua

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu

SURAT PENUGASAN
No.031/NR-FHEP/03/IX/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum, Ekomomi, Dan Pendidikan Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.	12220029	IRMA YUSTIANA	Akibat Hukum Penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli PPJB yang Cacat Hukum Sebagai Bukti Otentik dalam Pembuatan Hukum Peralihan Hak

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

PRO PATRIA

Surabaya, 15 September 2021

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : **Irma Yustiana**
No. Induk : **12220029**
Alamat : **Jalan Gunung Lingai, gg.masyarakat Sungai Pinang –
Kota Samarinda – Kalimantan Timur**
Telp/HP : **082250766321**
Pembimbing : **Dr. Moh Saleh, S.H, M.H**
Judul Tesis : **PENGGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**
Tgl Dimulai : **19 Oktober 2021**

Surabaya, 19 - Okt - 2021.

Pembimbing

Mahasiswa

Dr. Moh Saleh, S.H, M.H

Irma Yustiana

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Melampirkan Surat Tugas serta menjelaskan maksud dan isi tesis	16 Sep 2021	
2.	Bimbingan Latar Belakang	06 Okt 2021	
3.	- Penyusunan Rumusan Masalah - Diskusi Mengenai Daftar Isi	<u>12 Okt 2021</u>	
4.	Revisi Rumusan Masalah	27 Okt 2021	
5.	ACC Rumusan Masalah	04 Nov 2021	
6.	ACC Proposal Tesis	09 Nov 2021	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

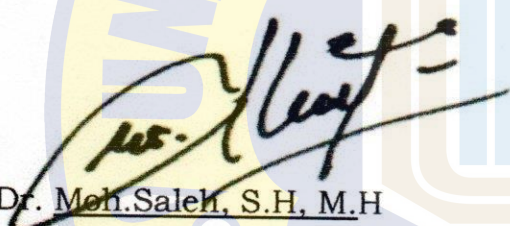
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa : IRMA YUSTIANA
2. NIM : 12220029
3. Judul Skripsi /Tesis : Akibat Hukum Penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli PPJB yang Cacat Hukum Sebagai Bukti Otentik dalam Pembuatan Hukum Peralihan Hak

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 9 Nopember 2021

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

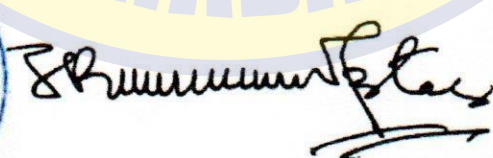
Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : **Irma Yustiana**
No. Induk Mahasiswa : **12220029**
Program Studi/Angkatan : **Magister Kenotariatan / 20**

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PENGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK
ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 14 November, 2021
Ka. Prodi


Dr. Moh Saleh, SH, M.H


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap

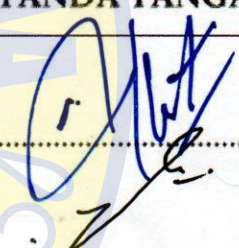
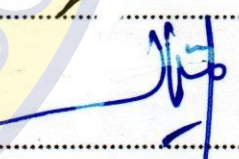



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Irma Yustiana
N I M : 12220029
Tanggal Penilaian : 15 Nopember 2021
Judul Proposal Tesis : PENGGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI
OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Pada Putusan 130K/Pdt/2017)
Pembimbing : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. MOH. SALEH, S.H., MH	
SEKRETARIS	Dr. KUKUH MULJO, S.H., M.Kn	
ANGGOTA	Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H	

Surabaya, 15 Nopember 2021.

Pembimbing,


Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : IRMA YUSTIANA
No. Induk : 12220029



NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	Umi Faridah	Kedudukan Hukum Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Lain Pasca Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja	15 November 2021	
2	Kristy Anita	Benturan Parameter Kecakapan Pendiri Perseroan Perorangan Yang Berusia 17 Tahun Ketika Menghadap Notaris	15 November 2021	
3	Mohamad Amin	Status Keperdataan Dalam Hak Waris Anak Yang Terlahir Melalui Program IFV dari Ayah yang Sudah Beberapa Tahun Wafat	15 November 2021	
4	Rinda Sara Afrilia	Kelalaian PPAT Yang Diduga Memanipulasi Blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan Setelah Pemberi Kuasa Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 224K/PDT/2020)	15 November 2021	
5	Nabilah Rohmah	Langkah Hukum Terhadap Notaris Yang Merugikan Klien	15	



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

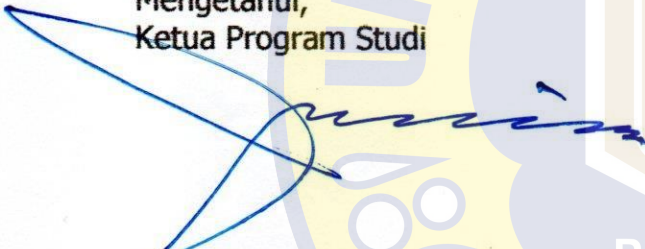
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

	Trismianti	Dalam Rangka Jabatannya Sebagai Pembuat Akta Autentik	November 2021	
6	Irma Yustiana	Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Hukum Sebagai Bukti Otentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisa Putusan Nomor 130/K/Pdt/2017)	15 November 2021	

Surabaya, 15 - November - 2022

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

PRO PATRIA


Irma Yustiana

SURABAYA



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : Irma Yustiana
No. Induk : 12220029
Alamat : Jalan Gunung Lingai, gg.masyarakat Sungai Pinang
Kota Samarinda – Kalimantan Timur
Telp/HP : 082250766321
Pembimbing : Dr. Moh Saleh, S.H, M.H
Judul Tesis : PENGGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)
Tgl Dimulai : 16 November 2021

Surabaya, 16 - NOV - 2021.

Pembimbing

Dr. Moh Saleh, S.H, M.H

Mahasiswa

Irma Yustiana

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

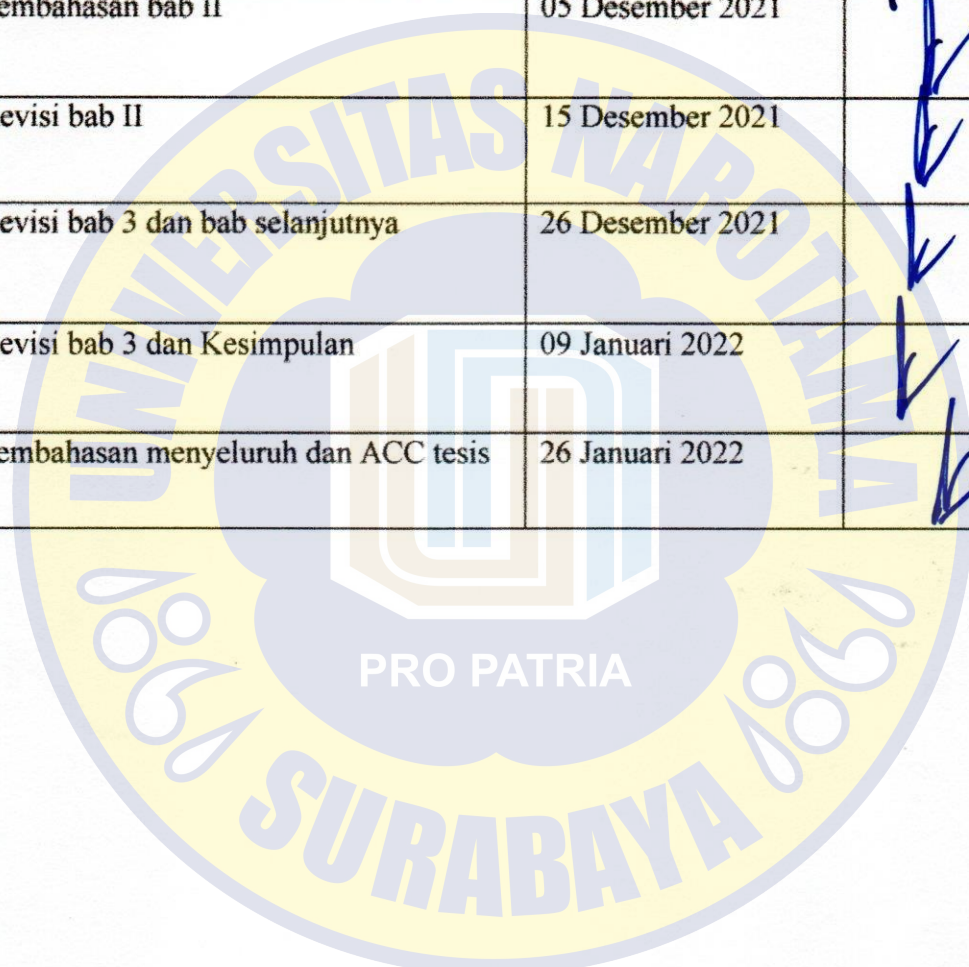


UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

No.	MATERI	TANGGAL	PARAF
1	Revisi setelah seminar proposal	16 November 2021	
2	Pembahasan bab II	05 Desember 2021	
3	Revisi bab II	15 Desember 2021	
4	Revisi bab 3 dan bab selanjutnya	26 Desember 2021	
5	Revisi bab 3 dan Kesimpulan	09 Januari 2022	
6	Pembahasan menyeluruh dan ACC tesis	26 Januari 2022	



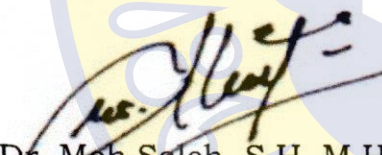
**SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH
SKRIPSI / TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa :IRMA YUSTIANA
2. NIM :12220029
3. Judul Skripsi /Tesis :Akibat Hukum Penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli PPJB yang Cacat Hukum Sebagai Bukti Otentik dalam Pembuatan Hukum Peralihan Hak

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 3 Februari 2022

Mengetahui:



Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis



Tahegga Primananda, S.H., M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : **IRMA YUSTIANA**
No. Induk Mahasiswa : **12220029**
Program Studi/Angkatan : **Magister Kenotariatan / 20**

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PENGGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK
ATAS TANAH
(Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)**

Menyetujui Untuk Diuji

Surabaya, *09* *Februari*, 2021

Pembimbing,

Mahasiswa

[Signature]
Dr. Moh Saleh, SH, M.H

[Signature]
Irma Yustiana

[Signature]
Menyetujui Untuk Diuji

[Signature]
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

*Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 6 (enam) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu pembimbingan
2. Sertifikat TOFEL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PERTAUBAYA), EF, IALF.KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna biru UNNAR



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Irma Yustiana
N I M : 12220029
Tanggal Penilaian : 15 Nopember 2021
Judul Proposal Tesis : PENGGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI
OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Pada Putusan 130K/Pdt/2017)
Pembimbing : Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum	
SEKRETARIS	Dr. MOH.SALEH, S.H., M.H PRO PATRIA	
ANGGOTA	Dr. H. R IBNU ARLY, S.H., M.Kn	

Surabaya, 15 Pebruari 2021.

Pembimbing,

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 10 Februari 2022.

Yang membuat pernyataan



IRMA YUSTIANA
NIM : 12220029

ABSTRAK

Penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Cacat Hukum sebagai Bukti Otentik dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah putusan nomor 130 K/Pdt/2017 dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah. Tipe riset hukum ini adalah doktrinal. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Analisis studi ini dijalankan dengan kualitatif yuridis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah pada kasus putusan nomor 130 K/Pdt/2017 adalah batal demi hukum. PPJB batal karena cacat hukum yang disebabkan oleh tidak terpenuhinya memenuhi persyaratan sahnya perjanjian jual beli sebagaimana ketentuan pada Pasal 1320 KUHPdata. Selain itu Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi mempunyai itikad tidak baik dengan maksud ingin menguasai objek sengketa dengan melawan hukum, dengan melakukan kecurangan seakan-akan sebagai pembeli yang baik akan tetapi sebaliknya dengan secara licik dan berpura-pura telah membeli objek sengketa dari I Rantuh, sehingga PPJB tidak dapat dijadikan sebagai dasar akta jual beli (AJB). Perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah yaitu pembeli umumnya akan meminta perlindungan dengan meminta supaya SHM tanah dipegang oleh pihak ketiga yang disepakati.

Kata kunci: akta perjanjian pengikatan jual beli, cacat hukum, bukti otentik, peralihan hak atas tanah.

ABSTRACT

Use of Legally Defective Sale Purchase Binding Agreement as Authentic Evidence in the Transfer of Land Rights (Case Study on Decision 130 K/Pdt/2017)

The purpose of this study is to analyze the legal consequences of using a legally flawed Sale and Purchase Binding Agreement as evidence of the transfer of land rights, decision number 130 K/Pdt/2017 and to analyze the legal protection for buyers for the use of a Sale and Purchase Binding Agreement as a deed. authentic in the transfer of land rights. This type of legal research is doctrinal. The research approach used in this study is a statutory approach and a conceptual approach. The analysis of this study was carried out with a juridical qualitative. The results of this study indicate that the legal consequences of using a legally flawed Sale and Purchase Binding Agreement as evidence of the transfer of land rights in the case of decision number 130 K/Pdt/2017 are null and void. PPJB is canceled due to legal defects caused by non-fulfillment of the legal requirements of the sale and purchase agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. In addition, the Defendants in the Convention/Plaintiffs in the Convention have bad intentions with the intention of wanting to control the object of the dispute against the law, by committing fraud as if they were good buyers but on the contrary by cunning and pretending to have purchased the object of dispute from I collapsed, so that Purchase Binding Agreement cannot be used as the basis for the deed of sale and purchase. Legal protection for the buyer for the use of the Sale and Purchase Binding Agreement as an authentic deed in the transfer of land rights, namely the buyer will generally ask for protection by requesting that the SHM of the land be held by an agreed third party.

Keywords: deed of sale and purchase agreement, legal defects, authentic evidence, transfer of land rights.

RINGKASAN

PENGUNAAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI OTENTIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017)

Tesis ini terdiri atas 4 bab atau bagian yang mencakup :

Bab I, pendahuluan, yang menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian yang meliputi sejumlah sub bab di dalamnya dan sistematika penulisannya. Bab pertama ini dimaksudkan sebagai upaya untuk memberi penjelasan hal yang melatarbelakangi penelitian ini.

Bab II, akibat hukum penggunaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah pada putusan nomor 130 K/PDT/2017). Bab ini memaparkan posisi kasus dan akibat hukum penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah putusan nomor 130 K/Pdt/2017, yang meliputi dua sub bab yaitu syarat sahnya jual beli tanah, posisi kasus penggunaan PPJB yang cacat hukum dan akibat hukum penggunaan PPJB cacat hukum.

Bab III, perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah. Bab ini menjelaskan perlindungan hukum bagi pembeli atas penggunaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli atas penggunaan pengikatan jual beli yang cacat hukum sebagai akta otentik dalam peralihan hak atas tanah.

. Bab IV, penutup, bab ini merupakan simpulan atas hasil penelitian yang merupakan jawaban atas permasalahan serta memuat beberapa saran penelitian kepada sejumlah pihak yang berhubungan dengan topik penelitian ini.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukurkehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmatnya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Cacat Hukum Sebagai Bukti Otentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus pada Putusan 130 K/Pdt/2017).”** Tesis ini diajukan untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat kelulusan dalam dalam Program Magister Kenotariatan Strata Dua (S-2) Fakultas Hukum Universitas Narotama.

Saya menyadari bahwa Tesis ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasihat dari berbagai pihak selama penyusunan Tesis ini. Oleh karena itu, ucapan terima kasih saya tujukan kepada :

1. Bapak Dr. Ir. H. Sri Wiwoho Mudjanarko, ST., MT., IPM., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S. H., M. H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya
4. Bapak Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing saya, atas segala bimbingan, arahan, serta saran yang diberikan kepada saya, sehingga Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah memberikan ilmu pendukung penyelesaian Tesis.

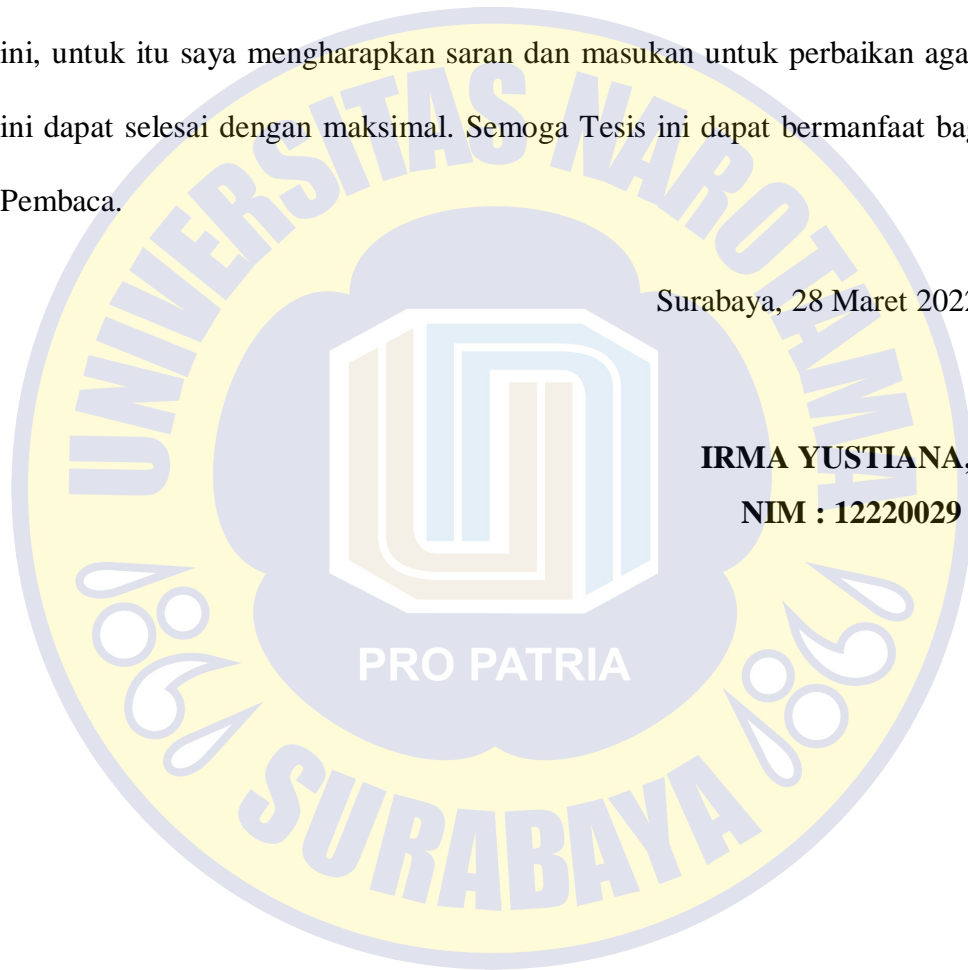
6. Seluruh staf administrasi Universitas Narotama Surabaya, atas kontribusinya dalam memberikan bantuan dalam proses penyusunan Tesis
7. Keluarga saya, yang mendukung hingga memotivasi saya untuk segera menyelesaikan penyusunan Tesis ini.

Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan Tesis ini, untuk itu saya mengharapkan saran dan masukan untuk perbaikan agar Tesis ini dapat selesai dengan maksimal. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi Para Pembaca.

Surabaya, 28 Maret 2022

IRMA YUSTIANA, S.H.

NIM : 12220029



DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Lembar Persyaratan Gelar	ii
Lembar Pengesahan Pembimbing Dan Kaprodi.....	iii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji.....	iv
Surat Pernyataan	v
Abstrak	vi
Ringkasan	viii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
Latar Belakang	1
Rumusan Masalah	10
Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
Tujuan Penelitian.....	11
Manfaat Penelitian.....	11
Originalitas Penelitian	12
Tinjauan Pustaka	16
Metode Penelitian.....	34
Tipe Penelitian.....	34
Pendekatan	35
Sumber Bahan Hukum.....	37
Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	38
Analisis Bahan Hukum	39
Sistematika Penulisan.....	40
BAB II AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG CACAT HUKUM SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA PUTUSAN NOMOR 130 K/PDT/2017	

Syarat Sahnya Jual Beli Tanah	42
Posisi Kasus Penggunaan PPJB Yang Cacat Hukum	47
Akibat Hukum Penggunaan PPJB Yang Cacat Hukum	56
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS	
PENGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
YANG CACAT HUKUM SEBAGAI AKTA OTENTIK	
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH	
Perindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Cacat Hukum Sebagai Akta Otentik dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	61
Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Atas Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Cacat Hukum Sebagai Akta Otentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	65
BAB IV PENUTUP	
Kesimpulan.....	70
Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	74