

TESIS
KEABSAHAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)



MOCHAMMAD IWAN SOENARTO
NIM : 12221035

MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2023

Halaman Judul

TESIS

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)

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

Disusun Oleh :

MOCAMMAD IWAN SOENARTO

NIM : 12221035

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

2023

Halaman Persyaratan Gelar

TESIS

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)

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

Disusun Oleh :

MOCHAMMAD IWAN SOENARTO

NIM : 12221035

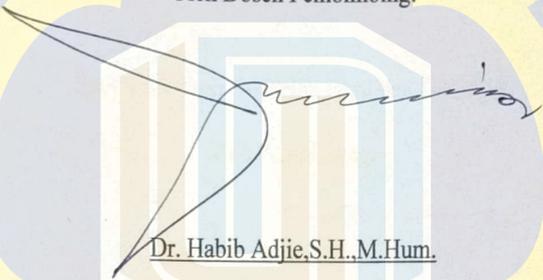
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2023

Lembar Persetujuan

Tesis Ini Telah Disetujui Untuk Diseminarkan
Pada Tanggal 13 Februari 2023

Oleh Dosen Pembimbing:



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

PRO PATRIA

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



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

Lembar Pengesahan

Pada hari ini, senin, tanggal 13 Februari 2023
telah dilaksanakan seminar tesis
Mahasiswa Progran Studi Magister Kenotariatan

Nama : Mochammad Iwan Soenarto
Nim : 12221035

Penelitian Tesis Ini Telah Diuji dan Disetujui

Oleh Pembimbing

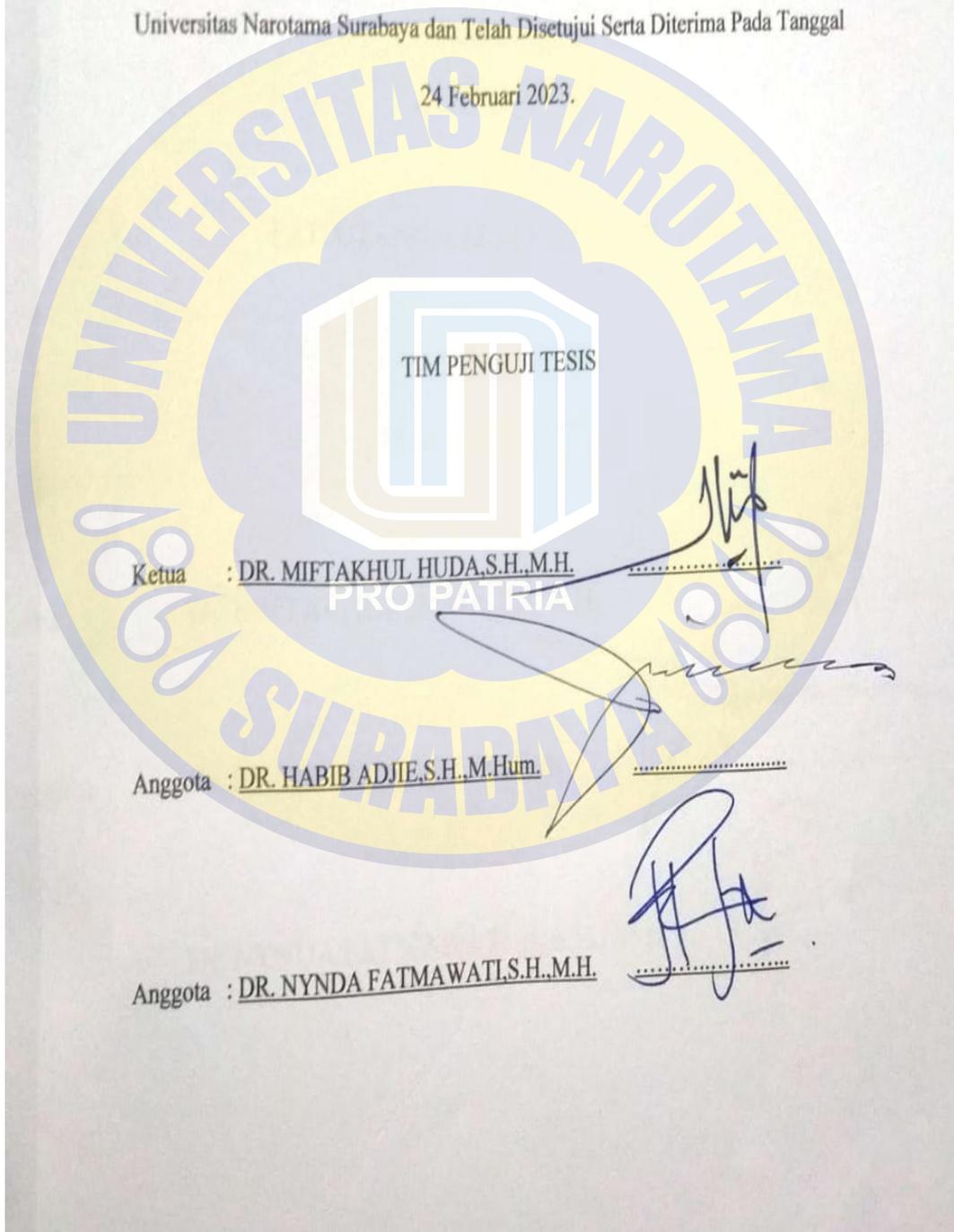
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama

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

Halaman Penetapan Panitia Penguji

Telah Dipertahankan Didepan Sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya dan Telah Disetujui Serta Diterima Pada Tanggal
24 Februari 2023.



Ketua : DR. MIFTAKHUL HUDAS.S.H.,M.H.

Anggota : DR. HABIB ADJIE.S.H.,M.Hum.

Anggota : DR. NYNDA FATMAWATLS.H.,M.H.

TESIS

PADA TANGGAL : 13 FEBRUARI 2023

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH, MH

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

: Dr. NYNDA FATMAWATI O, S.H., M.H*)



UNIVERSITAS *Narotama*

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

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

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Mochammad Iwan Soenarto

No. Induk Mahasiswa : 12221035

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /22

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

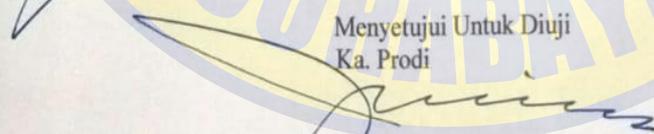
KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM (Studi kasus putusan pengadilan negeri lamongan nomor
41/Pdt.G/2019/PN.Lmg.

Mengetahui
Pembimbing:

Surabaya, 6 Februari 2023
Mahasiswa


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


Mochammad Iwan Soenarto


Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

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

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
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.Habib Adjie,S.H.,M.Hum.

Jabatan Fungsional : Kaprodi Magister Kenotariatan

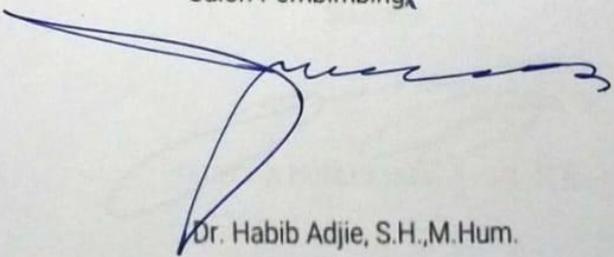
Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Mochammad Iwan Soenarto

No. Induk Mahasiswa : 12221035

Judul : Keabsahan Akta Jual Beli yang Para Pihaknya Melakukan
Perbuatan Melawan Hukum (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Lamongan nomor :
41/Pdt G/2019/PN.Lmg

Surabaya, 12, Oktober 2022
Calon Pembimbing,


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

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



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 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 : Mochammad Iwan Soenarto
Nomor Induk Mahasiswa : 12221035
Program Studi : Magister Kenotariatan

- II. Judul Tesis: KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA
MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Studi kasus putusan
pengadilan negeri lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg).

- III. Pembimbing: Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 11 Oktober , 2022

Ketua

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

Sekretaris

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

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*



FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN

No.234/NR-FH/03/X/2022

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

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	12221035	MOCHAMMAD IWAN SOENARTO	Keabsahan Akta Jual Beli yang Para Pihaknya Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Lamongan nomor : 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)

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.

Surabaya, 17 Oktober 2022



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



UNIVERSITAS *Narotama*

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

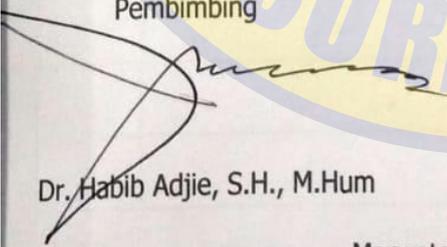
FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : MOHAMMAD IWAN SOENARTO
No. Induk : 12221035
Alamat : Jl. Taman Wijaya Kusuma nomor 12, Desa Watugede, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang
Telp/HP : 082169034299
Pembimbing : Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.
Judul Tesis : KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan nomor : 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)
Tgl Dimulai : 13 Desember 2022

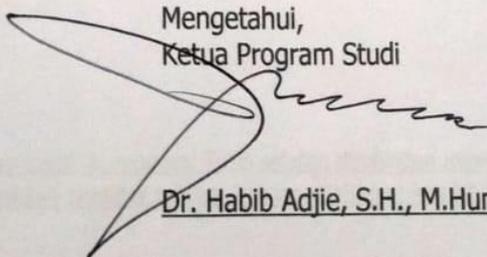
Surabaya, 10, Desember, 2022
Mahasiswa

Pembimbing


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


Mochammad Iwan Soenarto

Mengetahui,
Ketua Program Studi


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

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 : Mochammad Iwan Soenarto
2. NIM : 12221035
3. Judul Skripsi / Tesis : Keabsahan Akta Jual Beli yang Para Pihaknya Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Lamongan nomor : 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 28 Nopember 2022

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

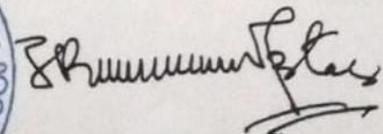
Mengetahui:


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, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Mochammad Iwan Soenarto

No. Induk Mahasiswa : 12221035

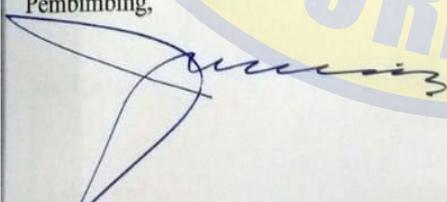
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /22

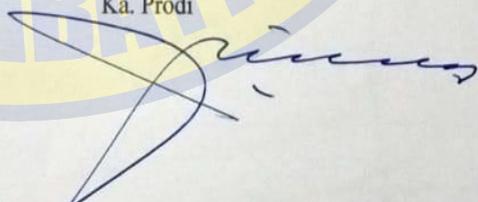
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA DINYATAKAN
MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Studi kasus putusan pengadilan negeri
lamongan nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 22 Desember 2022.
Ka. Prodi


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


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

* 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 : Mochammad Iwan Soenarto
 NIM : 12221035
 Tanggal Penilaian :
 Judul Proposal Tesis : KEABSAHAN JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA
 MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Study Putusan Pengadilan Negeri
 Lamongan Nomor : 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)
 Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.,AllArb.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	PRO PATRIA Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.,AllArb.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H.,M.H	
ANGGOTA	Tahegga Primananda,S.H.,M.H	

Surabaya, 25 januari 2023
 Pembimbing,

Catatan:

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



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

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

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Mochammad Iwan Soenarto
No. Induk : 12221035

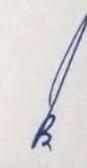
NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBIN G
1	<u>PUTRI WARDHANI</u>	<u>AKIBAT HUKUM NOTARIS ATAS KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA KETERANGAN WARIS DALAM PEMBAGIAN HARTA WARISAN</u>	<u>28-12-2022</u>	
2	<u>MOHAMMAD FIRZA ROKHMANSYAH</u>	<u>PENGAWASAN IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP KEPATUHAN KODE ETIK PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN MOJOKERTO</u>	<u>28-12-2022</u>	
3	<u>STEFANI MARGARETA</u>		<u>28-12-2022</u>	



UNIVERSITAS *Narotama*

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

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

4	<u>WAISAL KARNI</u>	<u>ALASAN OPEN LEGAL POLICY</u> <u>DALAM PENERAPAN</u> <u>PRESIDENTIAL THRESHOLD</u> <u>MENURUT PUTUSAN</u> <u>MAHKAMAH KONSTITUSI</u>	<u>28-12-2022</u>	
5	<u>SULMARTY</u>	<u>KEHADIRAN NOTARIS</u> <u>SEBAGAI SAKSI DALAM</u> <u>SIDANG KASUS PERDATA</u> <u>DITINJAU DARI KODE ETIK</u> <u>NOTARIS</u>	<u>28-12-2022</u>	
6	<u>SLAMET ARIFIN</u>	<u>KEABSAHAN PEMBERIAN</u> <u>HIBAH YANG MENERAPKAN</u> <u>LEGITIME PORTIE SEBAGAI</u> <u>DASAR PENERBITAN AKTA</u> <u>AHLI WARIS (STUDI PUTUSAN</u> <u>PENGADILAN TINGGI KUPANG</u> <u>NO : 24/Pdt/2014/PTK)</u>	<u>28-12-2022</u>	
7	<u>MOCHAMMAD</u> <u>IWAN</u> <u>SOENARTO</u>	<u>KEABSAHAN AKTA JUAL BELI</u> <u>TERHADAP PPAT DAN</u> <u>PENJUAL YANG MELAKUKAN</u> <u>PERBUATAN MELAWAN</u> <u>HUKUM (STUDI PUTUSAN</u> <u>PENGADILAN NEGERI</u> <u>LAMONGAN NOMOR :</u> <u>41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)</u>	<u>28-12-2022</u>	
8	<u>ABDUL MAJID</u>	<u>KEABSAHAN PERIKATAN JUAL</u> <u>BELI TERHADAP HARTA</u> <u>BERSAMA YANG MASIH</u> <u>OBJEK JAMINAN</u>	<u>28-12-2022</u>	



UNIVERSITAS *Narotama*

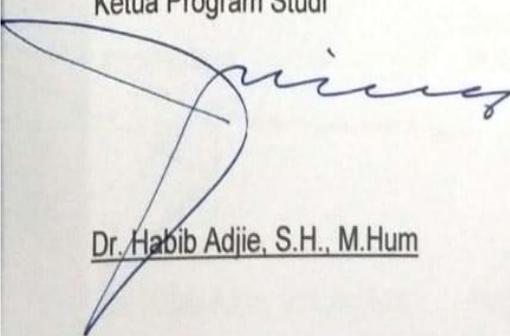
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

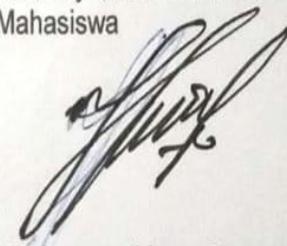
FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

9	<u>HELEND</u> <u>KASANDA</u>	<u>PENGEMBALIAN HAK</u> <u>TERHADAP KEPEMILIKAN</u> <u>ATAS TANAH DENGAN AKTA</u> <u>PEJABAT PEMBUAT AKTA</u> <u>TANAH YANG DINYATAKAN</u> <u>BATAL DEMI HUKUM OLEH</u> <u>PUTUSAN PENGADILAN</u> <u>(STUDI KASUS PUTUSAN</u> <u>NOMOR : 38/Pdt.G/2020/PN</u> <u>KDR)</u>	<u>28-12-2022</u>	
10	<u>MUHAMMAD</u> <u>YUSTINO</u> <u>ARIBAWA</u>	<u>PERTANGGUNG JAWABAN</u> <u>NOTARIS TERKAIT TINDAK</u> <u>PIDANA MEMALSUKAN</u> <u>KETERANGAN PALSU KE</u> <u>DALAM AKTA OTENTIK (STUDI</u> <u>KASUS PUTUSAN MAHKAMAH</u> <u>AGUNG NOMOR 20</u> <u>PK/Pid/2010)</u>	<u>28-12-2022</u>	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 28 Desember 2022.
Mahasiswa


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


Mochammad Iwan Soenarto



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif 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 TESIS

Nama Mahasiswa : MOCHAMMAD IWAN SOENARTO
No. Induk : 12221035
Alamat : Malang, Jawa Timur
Telp/HP : 0821-6903-4299
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.
Judul Tesis : KEABSAHAN JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA MELAWAAN
PERBUATAN HUKUM(Study Putusan Pengadilan Negeri Lamongan
Nomor: 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)
Tgl Dimulai :

PRO PATRIA

Surabaya, 25 januari 2023
Mahasiswa

Pembimbing

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

Mochammad Iwan Soenarto

Mengetahui,
Ketua Program Studi

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



UNIVERSITAS *Narotama*



FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

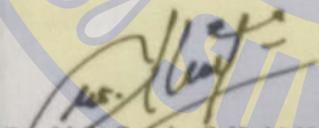
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

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

1. Nama Mahasiswa : Mochammad Iwan Soenarto
 2. NIM : 12221035
- Judul Skripsi /Tesis : Keabsahan Akta Jual Beli terhadap PPAT dan penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Lamongan nomor : 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 10 Februari 2023

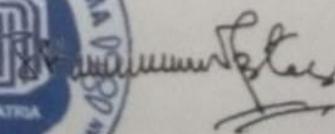
PRO PATRIA
Mengetahui:


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


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



Dekan,


Dr. Eusebia Sesung, S.H., M.H.



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

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

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Mochammad Iwan Soenarto

No. Induk Mahasiswa : 12221035

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /22

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

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG PARA PIHAKNYA MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM (Studi kasus putusan pengadilan negeri lamongan nomor
41/Pdt.G/2019/PN.Lmg.

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 6 Februari 2023
Mahasiswa

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

Mochammad Iwan Soenarto

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

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

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*

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

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

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Mochammad Iwan Soenarto
N I M : 12221035
Tanggal Penilaian : 24 Februari 2022
Judul Tesis : Keabsahan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Menyatakan PPAT Dan Pembeli Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg).
Pembimbing : Dr. Habib Adjie,S.H.,M.Hum.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H.,M.H.	
ANGGOTA	Dr. HABIB ADJIE, S.H.,M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. NYNDA FATMAWATI OCTARINA,S.H.,M.H.	

Surabaya, 24 Februari 2023
Pembimbing,

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

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 atau pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan hal-hal tersebut diatas, 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, 13 Februari 2023



Mochamad Iwan Soenarto

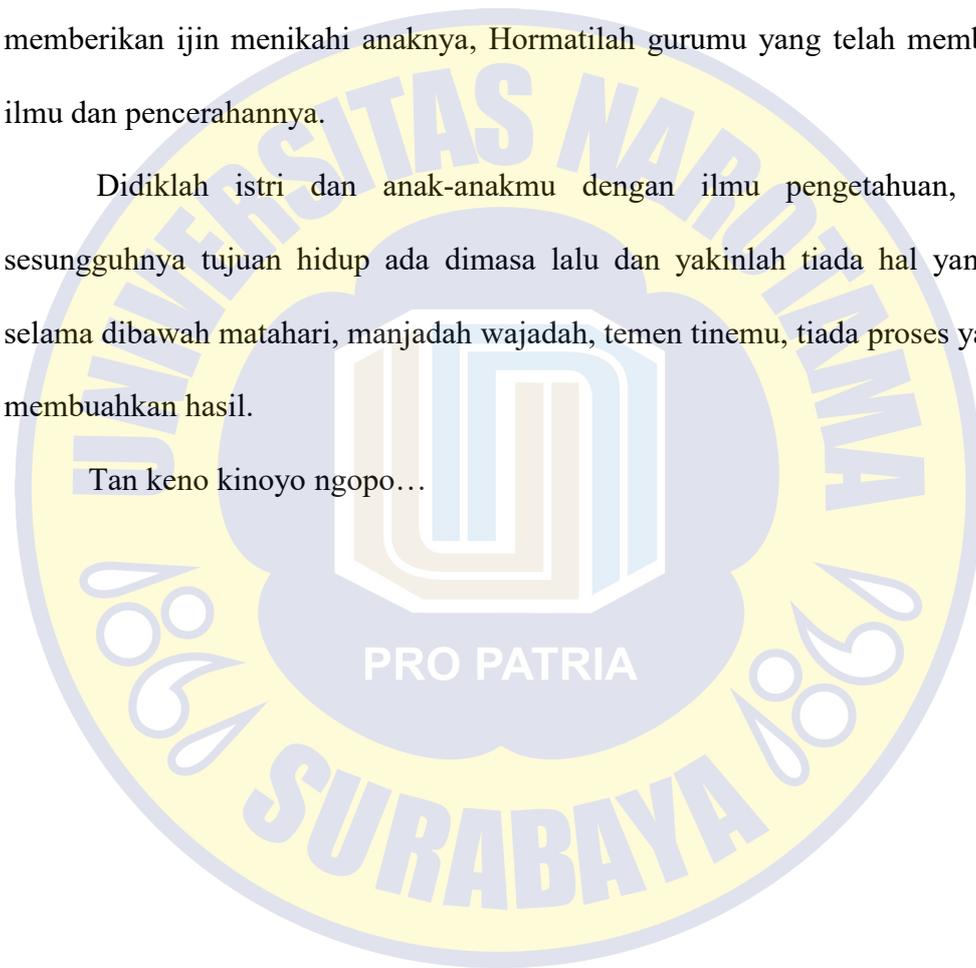
Nim : 12221035

Motto

Hormatilah kedua orang tuamu yang telah membesarkan dan menyayangimu, Hormatilah mertuamu yang telah memberi kenikmatan dengan memberikan ijin menikahi anaknya, Hormatilah gurumu yang telah memberikan ilmu dan pencerahannya.

Didiklah istri dan anak-anakmu dengan ilmu pengetahuan, karena sesungguhnya tujuan hidup ada dimasa lalu dan yakinlah tiada hal yang baru selama dibawah matahari, manjadah wajadah, temen tinemu, tiada proses yang tak membuahkan hasil.

Tan keno kinoyo ngopo...



Kata Pengantar

Allhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas hidayah dan inayah-Nya sehingga tesis hukum dengan judul **KEABSAHAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/Pn.Lmg, dapat diselesaikan tepat waktu. Shalawat dan salam tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat dan para syuhada yang telah memperjuangkan nilai-nilai Islam.

Tesis ini menguarai tentang keputusan pengadilan yang menyatakan keabsahan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebuah akta otentik. Tesis hukum ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Narotama Surabaya. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan yang luar biasa dari berbagai pihak sehingga keseluruhan proses perkuliahan hingga penulisan tesis hukum ini berjalan dengan lancar, kepada:

1. Associate Prof. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya, dan selaku sahabat yang banyak memberikan pandangan visioner tentang perilaku-prilaku sosial dan pola ketaatan tentang nilai-nilai ketuhanan;

2. Dr. Rusdianto Sesung,S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan selaku dosen mata kuliah teori hukum, ilmunya menjadi motivasi tersendiri bagi penulis;
3. Dr. Habib Adjie,S.H.,M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya dan selaku dosen pembimbing yang menjadi panutan penulis, pemikiran dan karya ilmiahnya secara langsung membantu penulis dalam menganalisa sebuah pembaruan ilmu hukum khususnya dibidang keperdataan dan bidang kenotariatan, doa dan harapan penulis semoga gelar Profesor ilmu hukumnya segera terwujud;
4. Dr. Miftakhul Huda,S.H.,M.H., Selaku Dosen dan ketua tim penguji tesis, terima kasih untuk ketelitian dan penafsiran kata dan makna dalam sebuah kalimat yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam memilih dan penempatan kata;
5. Dr. Nynda Fatmawati Octariana,S.H.,M.H. Selaku Dosen dan tim penguji tesis, terima kasih untuk ilmu dan senyum keceriaanya;
6. Bapak Tahega Primananda,S.H.,M.H., Selaku Dosen dan kawan diskusi yang selalu memberikan arahan-arahan tentang bagaimana menulis yang baik dan benar;
7. Ibu Kustiati, S.Sos., selaku kepala bagian di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang selalu sabar dan selalu membantu penulis terkait urusan akademik, kesulitan dalam akademik, dan hal-hal

lainnya selama masa perkuliahan, hingga penulisan tesis dan studi ini selesai;

8. Seluruh Dosen, serta segenap karyawan tata usaha Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
9. Almarhum ayahanda Raden Efendi Soeharto, almarhumah ibunda Lilik Tjahyani, meski tak nyata memegang bahu untuk selalu maju dan berkarya, aku menyakini ini semua karena doamu, semoga damai di alam keabadian, adik-adiku Rr. Fenny Silviany dan Rr. Tri Nugrahany dan adik iparku Sugeng Narijanto dan Mohamad Mohdi serta bulekbundo Warniati terima kasih atas segala dukungan dan doanya;
10. Istriku Yayuk Susana dan anak-anakku tercinta Rengganis Cahyaning Djenar Pradnya Paramita, Nawang Sekar Narendra Duhita, dan Giandra Wisnuwardhana yang selalu membangun suasana ceria, memberikan dukungan dan doanya, yakinlah tiada hal baru selama dibawah matahari, manjadah wahjadah, temen tinemu, tiada proses yang tak membuahkan hasil;
11. Teman-teman seperjuangan mahasiswa angkatan 2022 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, kalian adalah saudara dalam kebersamaan menempuh dan menyelesaikan studi ini, kelak kalian adalah kawan sejawatku dalam menempuh profesi yang diamanatkan oleh negara, terima kasih pren;
12. Ketua kelas Dina, sekretaris kelas Priskila, bendahara kelas Hasan, ketua pelaksana penyuluhan hukum dan bakti sosial Putri Fauzia, para

sesepuh kelas, advokat Dr. Agus Kasiyanto, advokat Ahmad Sodik, advokat Tri Subagio, advokat Abdul Majid, advokat Anjar Widharetno, Sunyoto, kawanku Hesti Hariani dan Ines Lovita, menu masakanmu selalu spesial untuk kami sekelas semua. Terima kasih;

13. Teman-teman dari luar pulau Rinda A Djami, Sulmarty, Nazira Inayah, Modesta, Putri Wardani, M. Risky Ramadhan, Jordy, kalian hebat pren dalam menempuh dan menyelesaikan pendidikan ini;

14. Tim lomba debat hukum di bidang kenotariatan dan lomba teknik pembuatan akta yang merupakan program Forum Komunikasi Program Studi Magister Kenotariatan Perguruan Tinggi Swasta se-Indonesia yang dilaksanakan di Universitas Islam Bandung periode tahun 2022. Terima kasih penulis ucapkan kepada: Dr. Habib Adjie selaku Pembina, coach dan donatur; Dr. Sri Wahyu Jatmiko, selaku coach dan donatur; Dr. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, selaku coach dan donatur serta kawan disaat keadaan yang tak sesuai harapan; Mr. Muklis Anwar, selaku coach public speaking; Bu Kustiati, yang sibuk menyiapkan segala sesuatu sebelum hingga sesudah lomba berakhir; Siti Chayatun (Mkn-22) selaku donatur; Manajer tim Priskila; Manajer keuangan Mohammad Hasan; kawan-kawan peserta lomba. Alhamdulillah Priskila Fransisca Haryono (Mkn-22) mendapat juara I katagori kepala akta Notaris dan Arum Sri Peni (Mkn-22) mendapat juara II katagori kepala akta PPAT, Semoga dilomba-lomba berikutnya Magister Kenotariatan Narotama Surabaya bisa meraih yang terbaik;

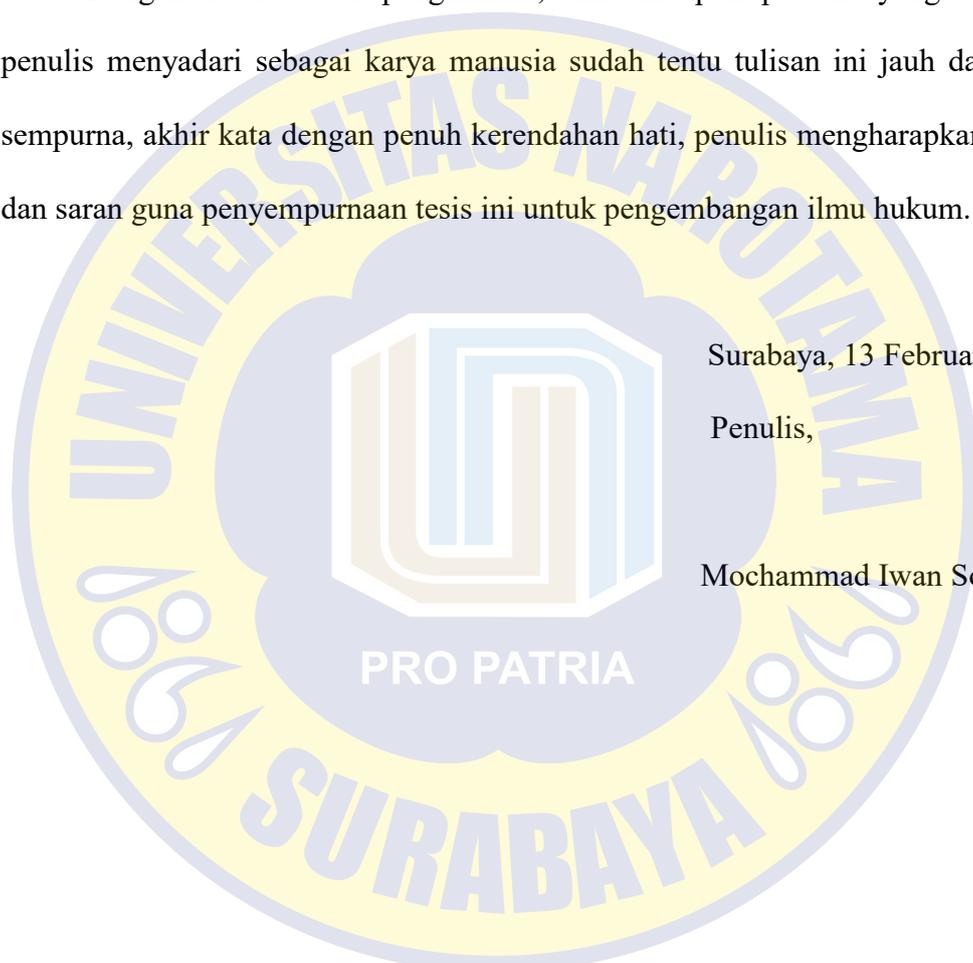
15. Kawan-kawan lintas angkatan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, jadikan kampus kita sebagai adalan untuk mencetak pejabat-pejabat umum yang handal dalam profesi yang dimanatkan oleh negara.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari sebagai karya manusia sudah tentu tulisan ini jauh dari kata sempurna, akhir kata dengan penuh kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini untuk pengembangan ilmu hukum.

Surabaya, 13 Februari 2023

Penulis,

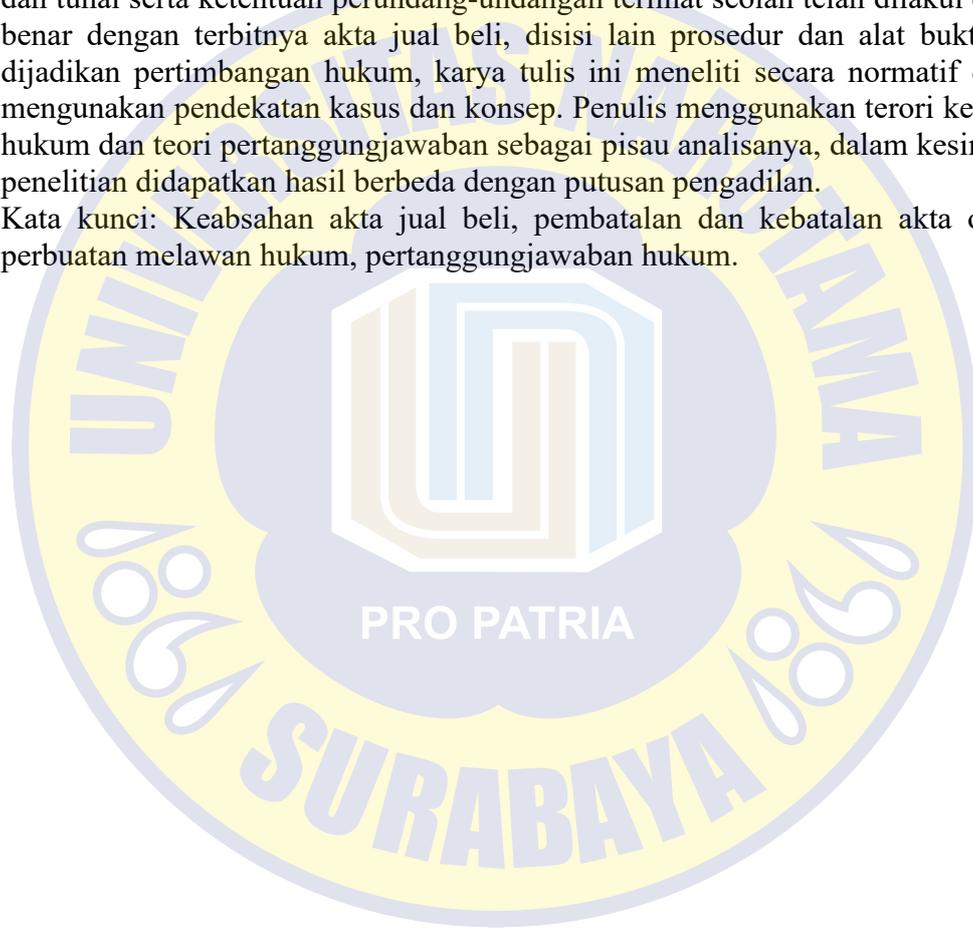
Mochammad Iwan Soenarto



Abstrak

Kewajiban, pelanggaran, sanksi, pelaksanaan putusan pengadilan adalah sebuah proses dan dinamika sosial baik individu dengan individu atau individu dengan badan hukum, dibutuhkan sebuah kepastian hukum dalam hubungan sosial, kepastian itu menuntut hak dan kewajiban, bilamana hak dan kewajiban itu dilanggar akan mengakibatkan sanksi dan tanggungjawab. Putusan pengadilan yang seharusnya menjadi mahkotah bagi hakim dan menjadi marwah bagi pengadilan kembali diuji melalui penulisan ilmiah, perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan yang tidak prosedur disahkan oleh pengadilan, asas terang/riil dan tunai serta ketentuan perundang-undangan terlihat seolah telah dilakui dengan benar dengan terbitnya akta jual beli, disisi lain prosedur dan alat bukti tidak dijadikan pertimbangan hukum, karya tulis ini meneliti secara normatif dengan menggunakan pendekatan kasus dan konsep. Penulis menggunakan terori kepatisan hukum dan teori pertanggungjawaban sebagai pisau analisisnya, dalam kesimpulan penelitian didapatkan hasil berbeda dengan putusan pengadilan.

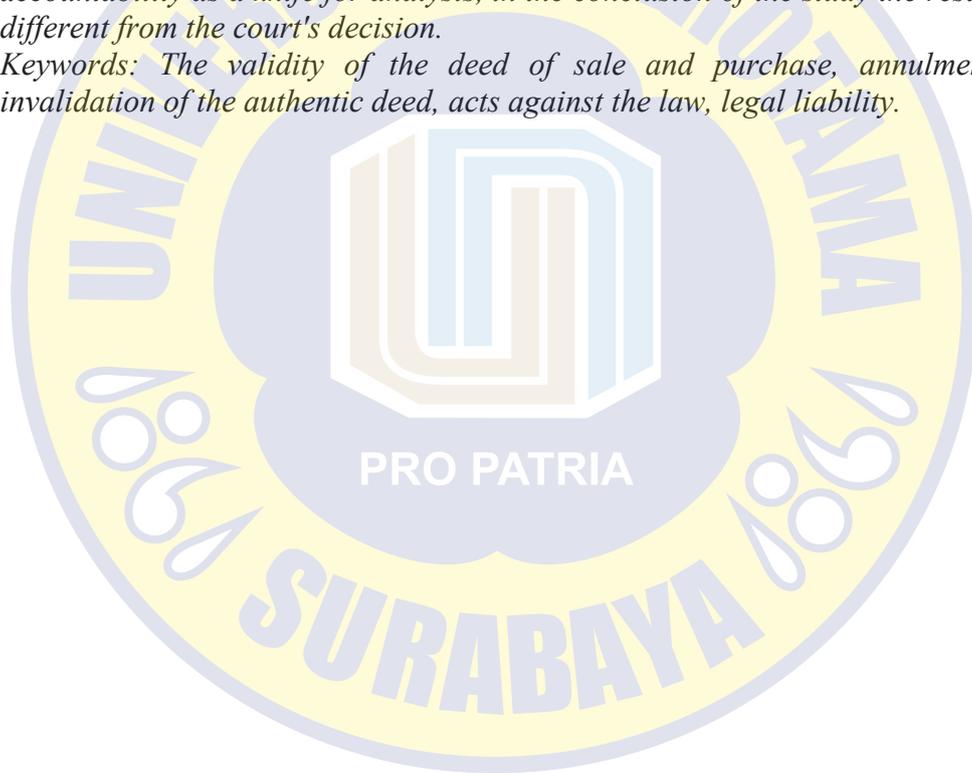
Kata kunci: Keabsahan akta jual beli, pembatalan dan kebatalan akta otentik, perbuatan melawan hukum, pertanggungjawaban hukum.



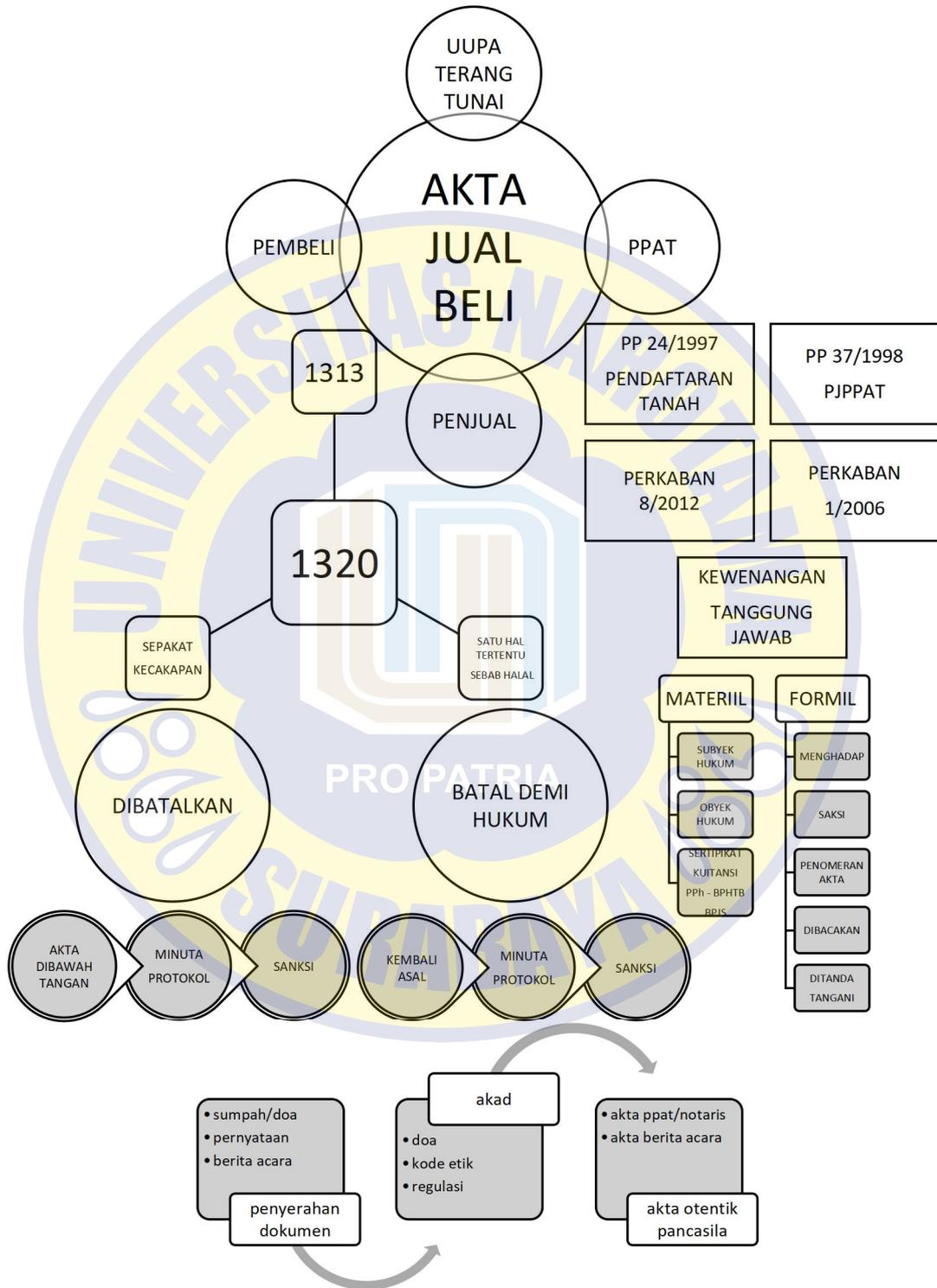
Abstract

Obligations, violations, sanctions, enforcement of court decisions is a process and social dynamics, both individuals and individuals or individuals with legal entities, legal certainty is needed in social relations, certainty demands rights and obligations, when rights and obligations are violated it will result in sanctions and responsibility. Court decisions that should be a crown for judges and a marwah for courts are again tested through scientific writing, agreements to buy and sell rights to land and buildings that are not procedurally ratified by courts, the principle of light/real and cash and statutory provisions look as if they have been carried out properly. true with the issuance of the deed of sale and purchase, on the other hand procedures and evidence are not taken into legal considerations, this paper examines normatively by using a case and concept approach. The author uses the theory of legal certainty and the theory of accountability as a knife for analysis, in the conclusion of the study the results are different from the court's decision.

Keywords: The validity of the deed of sale and purchase, annulment and invalidation of the authentic deed, acts against the law, legal liability.



Ringkasan



Keabsahan akta jual beli hak atas tanah dan bangunan ditentukan oleh tiga hal prinsip yaitu tentang kewenangan pejabat yang membuat, prosedur akta itu dibuat dan administrasi sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan . Pasal 165 HIR disebutkan bahwa akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti otentik lengkap antara para pihak dan ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka. Pasal 1868 KUHPerdara, akta itu disebut otentik apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

1. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang;
2. Dibuat oleh atau pejabat umum;
3. Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Penulis mendefinisikan akta otentik yaitu *akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang berwenang berdasarkan undang-undang dan peraturan jabatannya, untuk mencatat kehendak para penghadap, dibuat dalam suasana kebatinan, ketaatan kepada Tuhan dan ketaatan pada kode etik dan regulasi dengan tujuan mewujudkan kebenaran proses dan keadilan proses. Selanjutnya definisi itu disebut Akta Otentik Pancasila.*

Konsep akta jual beli menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, lebih teknisnya peraturan jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 dan bentuk akta jual beli hak atas tanah dan

bangunan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Pada pokoknya peraturan tentang jual beli tanah harus melalui tahapan-tahapan, Tahadapan awal, Tahapan pelaksanaan dan Tahapan akhir, Pada tahapan awal subyek hukum yaitu penjual dan pembeli sedang obyek hukum yaitu data fisik dan data yuridis haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan yaitu: Penjual haruslah yang mempunyai hak kepemilikan dan tidak terhalang oleh undang-undang, Pembeli adalah warga negara Indonesia atau badan hukum. Terhadap obyek, penjual menjamin bahwa obyek tidak dalam sengketa, tidak dalam jaminan, tidak dalam keadaan sita oleh pengadilan dan tidak dalam penguasaan pihak lain, selain itu penjual harus mengetahui dengan pasti letak dan bentuk obyek yang akan dibeli.

Untuk menjamin validitas terhadap data fisik dan yuridis penjual terlebih dahulu menyerahkan sertifikat kepada PPAT untuk dilakukan validasi kebenaran data pada kantor pertanahan. Masih dalam tahap awal, kewajiban pembayaran lunas dengan dibuktikan oleh kuitansi pembayaran.

Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli, Negara juga memberlakukan tarif pajak berupa pajak penghasilan (PPh) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/Pmk.03/2016 Tentang Tata Cara

Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Tarif pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *juncto* Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Setelah diserahkannya bukti setor pajak dan validasi sertipikat dari badan pertanahan tidak ada masalah serta subyek hukum telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, barulah menginjak pada tahap pelaksanaan, Pada tahap pelaksanaan dipastikan para pihak hadir dihadap PPAT dan dua orang saksi, PPAT berkewajiban untuk membacakan semua isi akta dan memberikan penjelasan-penjelasan, setelah akta dibacakan, para pihak, saksi dan PPAT menandatangani akta jual beli, dan memberikan paraf pada bagian bawah disetiap lembar isi akta. Akta jual beli dibuat dalam dua rangkap asli sebagai minuta dan diberi nomor akta dan tahun pembuatan, satu diberikan pada badan pertanahan sebagai dasar peralihan hak dan satu disimpan oleh PPAT sebagai protokol akta.

Tahap akhir, Selambat-lambatnya dalam masa tujuh hari kerja, PPAT memberikan minuta asli kepada badan pertanahan disertai warka sebagai dasar peralihan hak kepemilikan kepada pembeli dan memberikan salinan akta kepada para pihak. Selanjutnya honorarium PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan

Pajak Yang Berlaku Pada Kementrian Agraria. Sedangkan biaya peralihan hak ditentukan dalam Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementrian Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap ketidak lengkapan syarat-syarat tersebut maka PPAT diwajibkan untuk menolak pembuatan akta. Tiga tahapan tersebut diatas adalah syarat mutlak untuk terbitnya akta otentik. Akta otentik memiliki nilai pembuktian sempurna dan sifatnya mengikat.

Kekuatan mengikat dan memiliki nilai pembuktian sempurna tidak perlu lagi meminta pertimbangan hakim. Terhadap perkara aquo majelis hakim menggunakan fotocopi akta jual beli yang sudah diligalisir oleh PPAT pembuatnya, namun dalam persidangan minuta asli tidak pernah dihadirkan, sehingga menurut penulis alat bukti fotocopi yang tidak disesuaikan dengan aslinya, nilai pembuatiannya hanya sebatas pembuktian awal dan tidak bisa digunakan dalam pertimbangan hukum berdasar pada Pasal 1888 KUH Perdata *“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”* dan kaidah Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopi dari surat atau dokumen, dengan kaidah

hukum sebagai berikut: *“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.”* (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985) Sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopi dari sebuah surat atau dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata.

Dalam perkara aquo juga ditemukan bukti bahwa sertipikat asli obyek jual beli dalam penguasaan bank, sehingga tahapan awal tentang kewajiban PPAT untuk memvalidasi data fisik dan data yuridis ke kantor pertanahan telah dilanggar, Pengakuan dari kuasa hukum PPAT yang menyatakan bahwa pembuatan akta itu belum dibayar pajak pengasilan (PPH) dan Pajak bea perolehan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pengakuan dari penjual bahwa tandatangan akta jual beli ditandatangani dirumahnya dihadapan pembawa akta yaitu pegawai PPAT. Selanjutnya keterangan saksi yang didatangkan oleh penjual memberikan keterangan bahwa saksi mengajak pembeli untuk menandatangani akta jual beli di kantor PPAT, saksi mulai datang hingga pulang bersama dengan pembeli, saksi tidak melihat penjual datang ke kantor PPAT, ini kuat artinya bahwa antara penjual dan pembeli tidak pernah bertemu dan hadir dihadapan PPAT. Dengan demikian terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.

Terhadap sertipikat yang masih dalam penguasaan bank sebagai jaminan, Perjanjian kredit pembiayaan antara Bank dan Commanditaire Vennootschap selanjutnya disingkat CV. dibuat dihadapan Notaris yang juga selaku PPAT dalam pembuatan akta jual beli, kedudukan penjual dalam CV tersebut sebagai persero

pasif dan sertipikat-sertipikat itu adalah milik persero pasif, dalam ketentuan perjanjian kredit tersebut, disepakati bahwa untuk pengembalian hutang atau pengurangan hutang dibayar dengan cara menjual obyek-obyek perumahan di valencia residen, penjual dalam hal ini persero pasif melaksanakan isi perjanjian itu, perjanjian manganut asas kebebasan berkontrak dan berlaku asas pacta sunt servanda yang artinya isi perjanjian itu menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Sebagai persero pasif penjual dilarang untuk mencampuri urusan bisnis dalam CV, semua operasional CV dipgang oleh persero aktifnya yaitu AB dan dalam aturan Kitab Undang-Udang Hukum Dagang persero aktif bertanggungjawab secara tanggung rentang atas kerugian CV

Sehingga PPAT mengetahui secara pasti keberadaan sertipikat tersebut, hal ini berdasar pada perjanjian pokok yang dilakukan perubahan hingga dua kali dan dibuat dihadapan Notaris SR yang juga selaku PPAT dalam pembauatan akta jual beli dalam perkara aquo.

Atas dasar uraian tersebut diatas maka penulis mempunyai pendapat berbeda dengan putusan pengadilan negeri lamongan nomor 41/Pdt.G/2019.PN.Lmg yang diputus pada tanggal 19 Agustus 2020. Putusan tersebut menyatakan sah akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 yang dibuat pada tanggal 5 Maret 2015 dihadapan PPAT SR.

Sedangkan penulis menggunakan teori kepastian hukum dari Hans Kelsen yang menyatakan norma yang mengacu pada perilaku manusia adalah absah berarti bahwa ia bersifat mengikat, bahwa seorang individu meski berperilaku dengan cara yang ditetapkan oleh norma. Keabsahannya berasal dari

otoritas yakni dari seseorang yang berkompeten untuk menciptakan norma yang absah. Norma merupakan ketentuan atau pedoman tentang apa yang seharusnya “*das sollen*”, norma hukum bersifat pasif dan menjadi aktif saat ada peristiwa kongkrit “*das sein*”.

Banyaknya ketentuan yang dilanggar oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli dalam perkara aquo maka penulis berpendapat akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 yang dibuat pada tanggal 5 Maret 2015 dihadapan PPAT SR tidak sah.

Tidak sahnya berakibat pada akta jual beli aquo batal demi hukum, Konsep batal demi hukum dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdara, apabila dalam perjanjian itu melanggar undang-undang atau klausa yang halal dan melanggar ketertiban umum. Akibat terhadap batalnya akta perjanjian jual beli perkara aquo maka kedudukan hukum akta itu dianggap tidak pernah ada dan kembali seperti saat sebelum dilaksanakan perjanjian. Akta jual beli itu tetap sebagai minuta dan disimpan dalam protokol PPAT dan diberikan catatan bahwa akta tersebut telah batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan.

Batalnya akta jual beli tentunya membawa kerugian bagi para pihak, PPAT harus bertanggungjawab atas kesalahannya, pihak yang dirugikan bisa menuntut kerugian, tentunya dengan mendaftarkan gugatan ganti rugi ke pengadilan umum, sanksi lain yang harus dihadapi oleh PPAT adalah sanksi administrasi dari organisasi dalam hal ini IPPAT.

Terhadap perkara aquo penulis memberikan masukan berupa konsep “*Akta Otentik Pancasila*” *Konsep akta otentik Pancasila berasaskan Nstiti yang*

dalam bahasa jawa berarti ketelitian, asas nastiti melahirkan teori akta otentik pancasila, teori akta otentik pancasila melahirkan akta otentik pancasila yang syarat akan kepastian dan keadilan, yang selanjutnya penulis tekankan bahwa akta otentik Pancasila adalah akta yang dalam proses pembuatannya mengandung kepastian prosedural dan keadilan prosedural.

Kekuatan akta otentik pancasila mejadikan tanggungjawab itu berlapis, lapis pertama adalah dokumen dan keterangan-keterangan penghadap saat awal dikantor pejabat dengan maksud dan tujuannya, atas kebenaran dokumen dan keterangan itu diikat dengan sumpah, yang tujuan mengigatkan dan menguatkan tekad penghadap terhadap apa yang akan dilakukan, sumpah ini menunjukkan kesadaran suasana batin penghadap tentang ketaatannya kepada Tuhan, yang selalu mengajarkan nilai-nilai kebaikan, kesadaran suasana batin penghadap akan menjadi sebuah nilai pembuktian dan nilai kepastian, nilai itu harus kongkrit yang dituangkan dalam surat pernyataan, Surat pernyataan yang menunjukkan pernyataan yang isinya adalah telah melakukan sumpah dan memberikan dokumen serta keterangannya dihadapan pegawai, staff atau dihadapan pejabat itu sendiri dan surat pernyataan itu ditanda tangani oleh penghadap dan juga oleh saksi dari kantor pejabat.

Lapis yang kedua adalah *sebelum akta dibacakan oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT, didahului dengan membaca doa oleh Notaris/PPAT, penghadap, saksi akta, doa dipimpin oleh notaris/ppat berdasarkan keyakinan masing-masing.* Proses ini mengikat bagi Notaris/PPAT yaitu akta harus dibacakan, penghadap hadir menghadap dan/atau berhadapan dengan

Notaris atau PPAT dan saksi-saksi dalam akta, juga ikut melihat dan mendengar sendiri dan mengerti mengapa akta itu dibuat, sehingga ini menjamin bahwa syarat formil dan materiil akta terpenuhi.

Lapis yang ketiga adalah pada *saat akta pokok keinginan penghadap selesai dibaca dan ditanggapi, juga ada satu akta lagi yang harus ditanggapi yaitu akta berita acara yang ditandatangani oleh Notaris/PPAT, penghadap, saksi-saksi akta*. Ini adalah bentuk pembuktian kewajiban seorang pejabat, penghadap dan saksi akta bahwa semua proses pembuatan akta prosedural.

Akta otentik Pancasila, dapat merahasiakan isi akta, seperti yang diamanatkan dalam undang-undang, dengan memberikan salinan surat pernyataan kebenaran atas dokumen dan keterangan pihak penghadap, memberikan salinan akta berita acara yang ditanda tangani pejabat, penghadap dan saksi akta, bilamana akta itu diperlukan untuk proses peradilan. Dengan demikian menjadikan akta otentik pancasila memiliki nilai yuridis yang tak pernah berakhir.

Dalam asas *preferensi hukum*, menganut aturan yang lebih tinggi mengesampingkan aturan yang lebih rendah dan aturan yang khusus mengesampingkan aturan yang umum, Penulis berpendapat bahwa peraturan yang sempurna menyampingkan peraturan yang tidak sempurna. "*Lex perfecta derogat legi lex imperfecta*"

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Persyaratan Gelar	ii
Lembar Persetujuan	Error! Bookmark not defined.
Lembar Pengesahan	Error! Bookmark not defined.
Halaman Pengesahan	Error! Bookmark not defined.
Halaman Penetapan Panitia Penguji	Error! Bookmark not defined.
Pengajuan Judul Tesis	Error! Bookmark not defined.
Kesediaan Membimbing Tesis	Error! Bookmark not defined.
Pesetujuan Dewan Tesis	Error! Bookmark not defined.
Surat Penugasan	Error! Bookmark not defined.
Kartu Bimbingan Proposal Tesis	Error! Bookmark not defined.
Surat Keterangan Lulus Plagiasi Proposal Tesis	Error! Bookmark not defined.
Pengajuan Ujian Proposal Tesis	Error! Bookmark not defined.
Persetujuan Perbaikan Penilaian Proposal Tesis	Error! Bookmark not defined.
Kartu Kehadiran Mengikuti Proposal Tesis	Error! Bookmark not defined.
Kartu Bimbingan Tesis	xviii
Surat Keterangan Lulus Plagiasi Naskah Tesis	Error! Bookmark not defined.
Pengajuan Ujian Tesis	Error! Bookmark not defined.
Persetujuan Perbaikan Penilaian Naskah Tesis	Error! Bookmark not defined.
Surat Pernyataan Keaslian Tesis	Error! Bookmark not defined.
Motto	xxv
Kata Pengantar	xxvi
Abstrak	xxxii
<i>Abstract</i>	xxxii
Ringkasan	xxxiii
Daftar Isi	xliii
Daftar Peraturan Perundang-Undangan	xlvi
Daftar Singkatan	xlix
Daftar Gambar	l
BAB I	1
PENDAHULUAN	1

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	9
1.3.1. Tujuan penelitian	9
1.3.2. Manfaat penelitian	9
1.3.2.1. Manfaat Teoritis	9
1.3.2.2. Manfaat Praktis	10
1.4. Orisinalitas Penelitian	10
1.5. Tinjauan Pustaka	12
1.5.1. Keabsahan Akta Jual Beli	12
1.5.2. Perbuatan Melawan Hukum	13
1.5.3. Perjanjian Kredit Perbankan	15
1.5.4. Teori Kepastian Hukum	17
1.5.5. Teori Tanggungjawab	18
1.6. Metode Penelitian	19
1.6.1. Tipe Penelitian	19
1.6.2. Pendekatan Penelitian	20
1.6.2.1. Pendekatan Kasus	20
1.6.2.2. Pendekatan Konseptual	20
1.6.3. Sumber Bahan Hukum	20
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer	20
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	21
1.6.4. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	21
1.6.5. Analisa Bahan Hukum	21
1.7. Sistematika Penulisan	21
BAB II	24
KEABSAHAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM	24
2.1. Keabsahan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan	24
2.2. Dasar Hukum Pembentukan Norma	26
2.3. Kepastian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	33
2.3.1. Tafsiran Ajaran Asas Terang Dan Tunai	36

2.3.2. <i>Levering</i>	38
2.4. Kepastian Jual Beli Tanah Menurut UUPA	40
2.4.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	42
2.4.2. Pendaftaran Tanah	45
2.4.3. Prosedur Peralihan Hak Melalui Jual Beli	49
2.5. Harmonisasi Asas Hukum, Teori Hukum dan Norma Hukum	54
2.6. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan	65
2.7. Pembuktian dan Alat Bukti	68
2.7.1. Jenis Dan Tingkatan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti	70
2.7.2. Tingkatan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti	71
2.7.3. Macam-Macam Alat Bukti	74
2.8. Ratio Decidendi Putusan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg	76
BAB III	83
AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM	83
3.1. Pertanggungjawaban Hukum	83
3.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	85
3.3. Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim	88
3.4. Bentuk dan Isi Akta Jual Beli	105
3.5. Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	123
3.5.1. Pajak Penghasilan (PPh)	123
3.5.2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)	126
3.6. Pembatalan dan Kebatalan Akta Otentik	131
3.7. Tanggung Gugat	140
3.8. Putusan Pengadilan	145
3.9. Rangkap Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Notaris	149
3.10. Moral, Kode Etik dan Sumpah Jabatan	152
3.11. Akta Otentik Pancasila	158
3.12. Penutup	162
BAB IV	165
PENUTUP	165

4.1. Kesimpulan 165

4.2. Saran169

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN



Daftar Peraturan Perundang-Undangan

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Kitab Hukum Acara Perdata HIR/RBG Indonesia yang telah diperbarui;
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
7. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Membagi Tahapan-Tahapan Pembuatan Akta;
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

11. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/Pmk.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;
15. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
17. Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN);
18. Surat Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHPT) Kementerian ATR/BPN Nomor HR.02/153-400/II/2022.

Daftar Singkatan

AB : Arief Budiman

ABL : Aris Bawono Langgeng

AN : Ali Nuruddin

AN : Saksi I Anshori

BPHTB : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

BTN : Bank Tabungan Negara

CV BT : Commanditaire Vennootschap Belva Turmukti

HN : Hanungrananto

KYG : Kredit Yaga Girya

Perkaban : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Permen ATR/BPN : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional

PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPh : Pajak Penghasilan

PT. JA : Perusahaan Terbatas Jagaraga Adhimukti

SR : Siti Raynar

TS : Tasino

UUPA : Undang-Undang Pokok Agraria

UUD : Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Daftar Gambar

1. Tata Urutan Perundang-Undangan di Indonesia
2. Teori Hans Klesen ”*Stufenbautheorie*”
3. Teori Hans Nawiasky “*die theorie vom stufenordnung derrechtsnorme*”
4. Kontruksi Jual Beli Menurut UUPA
5. Lapisan Teori Ilmu Hukum
6. Sampul akta jual beli sesuai perkaban nomor 8 tahun 2012
7. Lembar pertama/kedua akta jual beli merupakan awal akta
8. Bagian komparisi
9. Bagian Isi akta, keterangan dari penjual
10. Bagian isi tentang alas hak kepemilihan dan batas-batas obyek
11. Bagian isi tentang harga dan jaminan obyek tidak sengketa
12. Bagian isi keterangan para pihak
13. Bagian isi tentang saksi akta
14. Bagian penutup akta
15. Dasar hukum peraturan perundang-undangan akta jual beli
16. Prosedur pembuatan akta otentik Pancasila