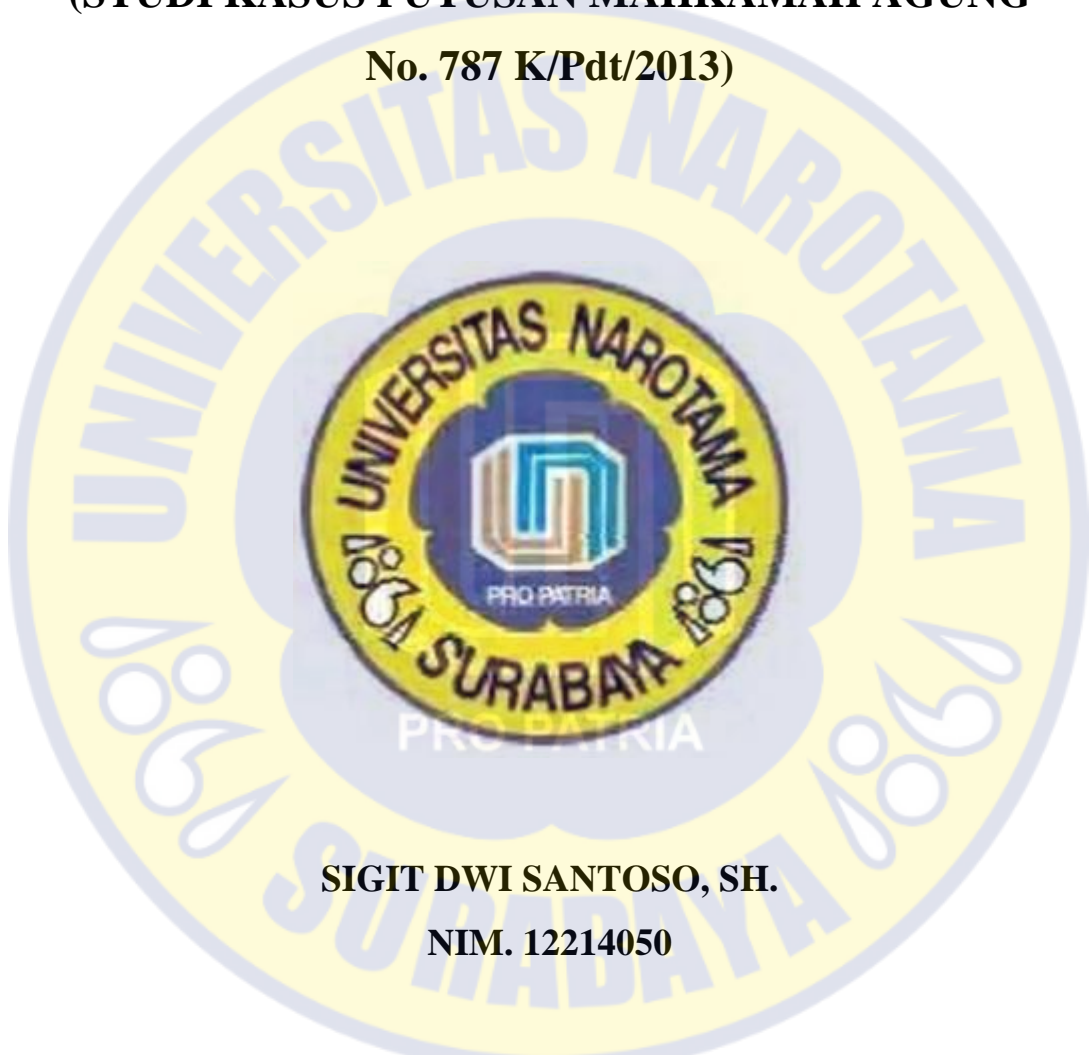


TESIS

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
No. 787 K/Pdt/2013)**



SIGIT DWI SANTOSO, SH.

NIM. 12214050

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2018

Lembar Pengesahan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. I. A. Budhivaya, S.H., M.H.

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



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

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, 06 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



SIGIT DWI SANTOSO

NIM : 12214050

ABSTRAK

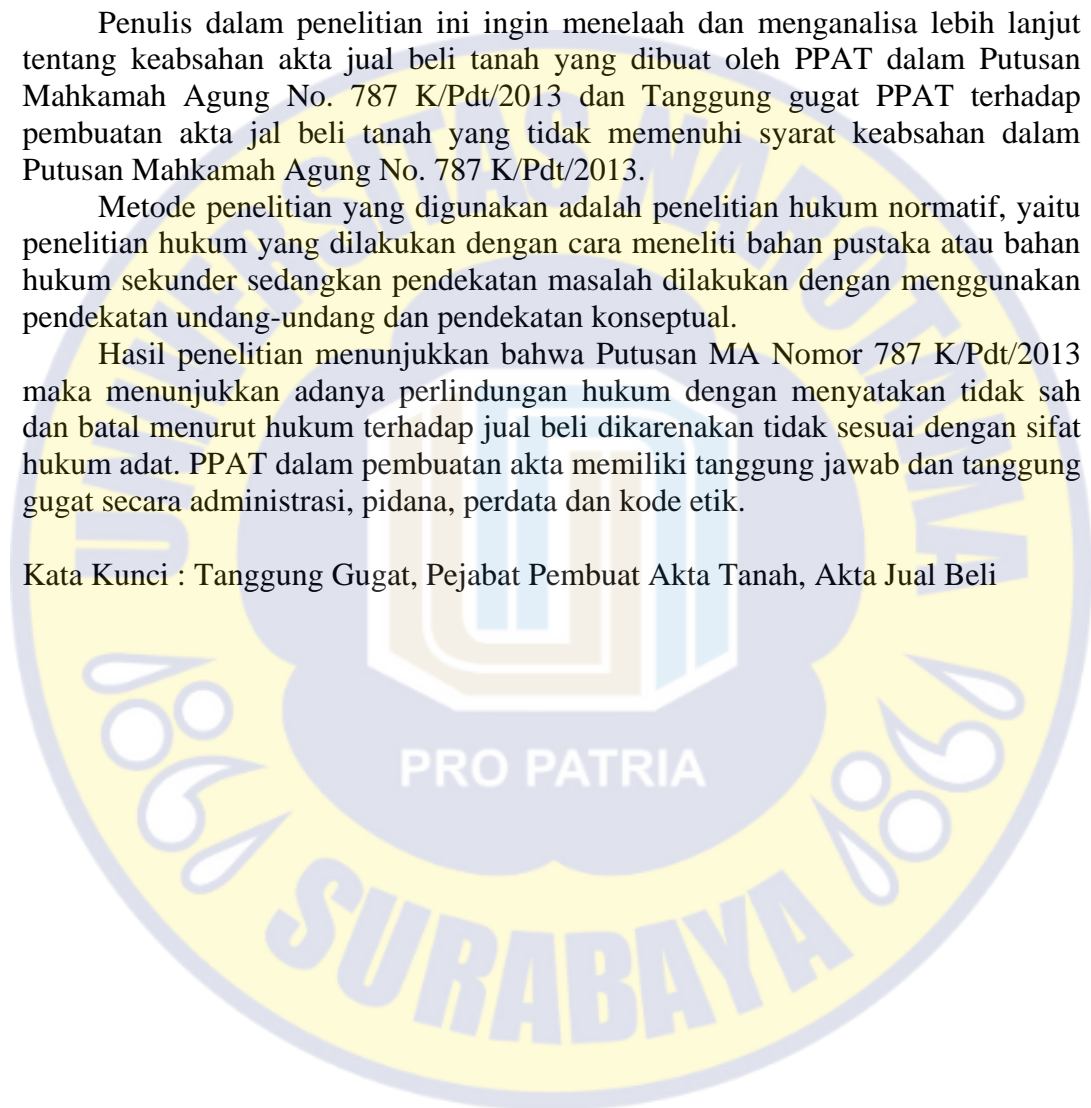
Keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang merupakan sebuah akta otentik. Idealnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan hukum, sehingga memberikan kontribusi kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Namun dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013 menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013 dan Tanggung gugat PPAT terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat keabsahan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan MA Nomor 787 K/Pdt/2013 maka menunjukkan adanya perlindungan hukum dengan menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum terhadap jual beli dikarenakan tidak sesuai dengan sifat hukum adat. PPAT dalam pembuatan akta memiliki tanggung jawab dan tanggung gugat secara administrasi, pidana, perdata dan kode etik.

Kata Kunci : Tanggung Gugat, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli



ABSTRACT

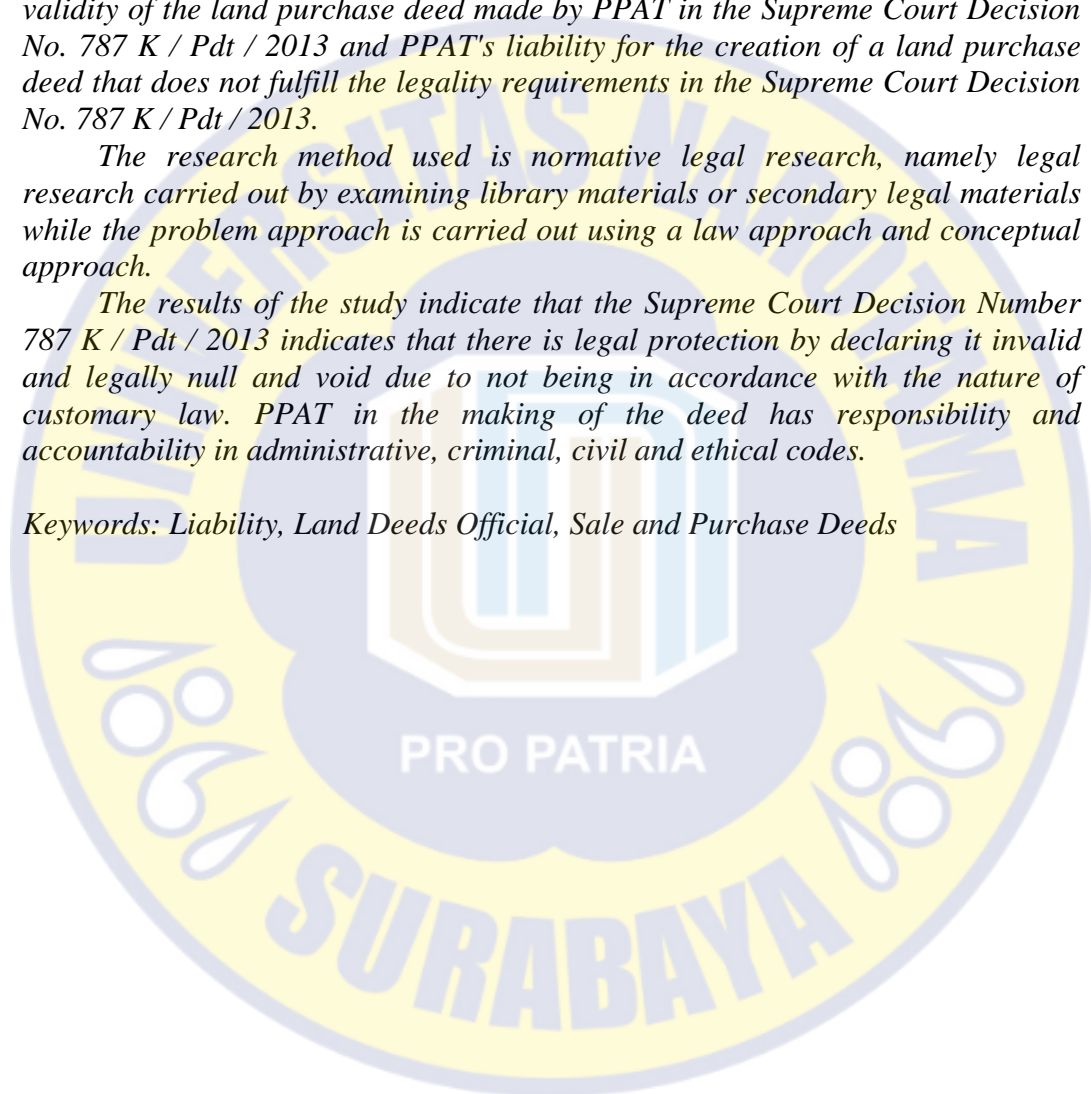
The existence of a sale and purchase certificate made by PPAT which is an authentic deed. Ideally, the sale and purchase deed made by PPAT has legal power, thus contributing to legal certainty in land law. But in the Supreme Court Decision No. 787 K / Pdt / 2013 states that the Deed of Sale and Purchase made before PPAT is invalid and null and void according to law.

The author in this study wants to examine and analyze further about the validity of the land purchase deed made by PPAT in the Supreme Court Decision No. 787 K / Pdt / 2013 and PPAT's liability for the creation of a land purchase deed that does not fulfill the legality requirements in the Supreme Court Decision No. 787 K / Pdt / 2013.

The research method used is normative legal research, namely legal research carried out by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is carried out using a law approach and conceptual approach.

The results of the study indicate that the Supreme Court Decision Number 787 K / Pdt / 2013 indicates that there is legal protection by declaring it invalid and legally null and void due to not being in accordance with the nature of customary law. PPAT in the making of the deed has responsibility and accountability in administrative, criminal, civil and ethical codes.

Keywords: Liability, Land Deeds Official, Sale and Purchase Deeds



DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi.....	ii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji.....	iii
Surat Pernyataan	iv
Ringkasan.....	v
Abstrak.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
1.4. Orisinalitas Penelitian.....	11
1.5. Tinjauan Pustaka.....	14
1.5.1. Konsep Perjanjian Jual Beli Tanah.....	14
1.5.2. Konsep Hak Akta Otentik.....	17
1.5.3. Konsep Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	20
1.5.4. Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	24
1.6. Metode Penelitian.....	26
1.6.1. Tipe Penelitian.....	26
1.6.2. Metode Pendekatan (<i>Approach</i>).....	27
1.6.3. Sumber Bahan Hukum.....	28
1.6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	30
1.6.5. Analisis Hukum.....	30
1.7. Sistematika Penulisan.....	31
BAB II KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG	
DIBUAT PPAT.....	33
2.1. Akta PPAT Sebagai Akta Otentik.....	33
2.1.1. Akta Otentik Dalam Hukum Perdata.....	33
2.1.2. Kekuatan Hukum Akta Yang Dibuat Oleh PPAT.....	35

2.2. Aspek Hukum Jual Beli Tanah.....	43
2.2.1. Jual Beli Dalam Hukum Perdata.....	43
2.2.2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	46
2.3. Keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013.....	53
2.3.1. Deskripsi Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013.....	53
2.3.2. Analisis keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013.....	57
BAB III TANGGUNG GUGAT PPAT TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT KEABSAHAN.....	62
3.1. Pertanggungjawaban Hukum.....	62
3.1.1. Konsep Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata.....	65
3.1.2. Konsep Tanggung Jawab Dalam Hukum Pidana.....	68
3.1.3. Konsep Tanggung Jawab Dalam Hukum Administrasi..	71
3.2. Tanggung Jawab PPAT Atas Akta Yang Dibuatnya.....	73
3.2.1. Tanggung Jawab Secara Administratif.....	75
3.2.2. Tanggung Gugat Secara Perdata.....	77
3.2.3. Tanggung Jawab Secara Pidana.....	79
3.2.4. Tanggung Jawab Secara Etika Profesi.....	84
3.3. Tanggung Gugat PPAT terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah sebagaimana dalam Putusan MA Nomor 787 K/Pdt/2013	86
BAB IV PENUTUP.....	93
4.1. Kesimpulan.....	93
4.2. Saran.....	94
Daftar Pustaka	

1. Kesimpulan

Dengan memperhatikan berbagai pemaparan dalam bab-bab selanjutnya, serta menyelaraskan pada Rumusan Masalah, maka bisa diambil kesimpulan sebagai berikut

1. *Ratio Decidendi* Putusan MA Nomor 787 K/Pdt/2013 yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Tanah Nomor 141/2004 tanggal 26 November 2004 dihadapan PPAT Gelis Rahmad Joko Pradopo, SH batal demi hukum adalah sebagai berikut :
 - a. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum sesuai dengan asas *nemo plus iuris* yaitu bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.
 - b. Jual beli hak atas tanah yang masih dalam obyek sengketa tidak diperbolehkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga apabila dilaksanakan maka jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum.
 - c. Akta PPAT yang tidak dibacakan adalah tidak memenuhi syarat formal pembuatan akta PPAT sebagai akta otentik dan akibat hukumnya adalah batal demi hukum serta tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah.
2. Bentuk pertanggungjawaban dan pertanggunggugagatn PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuatnya dan dibatalkan berdasarkan Putusan MA Nomor 787 K/Pdt/2013, yaitu:
 - a. Tanggung jawab administrasi, yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yaitu dalam bentuk pengenaan sanksi administratif;

b. Tanggung gugat perdata, yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu berupa pemberian ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh para pihak akibat kelalaian dari PPAT setelah dapat dibuktikan melalui Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

2. Saran

Sebagai tindak lanjut dari kesimpulan di atas, maka diajukan saran sebagai berikut:

1. PPAT harus memahami semua ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam kaitannya dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah agar tidak terjadi akta yang batal demi hukum sehingga merugikan para pihak.
2. Setiap PPAT harus lebih jujur, cermat dan teliti dalam melaksanakan tugasnya, terutama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan out-put dari profesinya adalah produk hukum berupa akta otentik, yang mempunyai peranan penting dan strategis dalam pembuktian ketika terjadi permalal dan sengketa hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A.W Widjaja, *Etika Administrasi Negara*, Bumi Aksara, Jakarta, 1999
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- , *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- , *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Agus Suwandi, *Seluk Beluk Hukum Pendaftaran Tanah*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2009
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010¹
- Salim HS., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005
- Arvian Syarwanto, *PPAT dan Pendaftaran Tanah*, Arvarind, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan*, Kencana, Jakarta, 2016
- Darwanto Gunawan, *Membedah Akta PPAT*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- E.Y. Kanter dan S.R. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Stora Grafika, Jakarta, 2002
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- , *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1982
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009,
- , *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Rafika Aditama, Bandung, 2009

- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2003
- Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Jonas Taslim, *PPAT dan Peralihan Hak Atas Tanah (Suatu Analisis Yuridis Normatif)*, Tarsito, Bandung, 2009
- Josef Johannes Blitanagy, *Hukum Agraria Nasional Suatu Pembaruan Sejarah dan Sistem HUKUM Politik Pertanahan*, Nusa Indah, Jakarta, 1984
- K. Martono, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- Komariah, *Hukum Perdata (Edisi Revisi)*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2001
- M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, 1978
- Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Mirwan Amir, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT*, Media Ilmu, Jakarta, 2010
- Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Nafi' Mubarak, *Buku Diktat Hukum Dagang*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, 2014
- Pandu Ismanto, *Tanah dan PPAT*, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakart, Kencana, 2013
- , *Pengantar Hukum Indoensia*, Kencana, Jakarta, 2008
- R. Subekti, dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Roeslan Saleh, *Pikiran-pikiran Tentang Pertanggungjawaban Pidana*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Romli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Mandar Maju, Bandung, 2000

- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Rosa Agustina et.al., *Hukum perikatan (Law of obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012
- , *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH-UI, Jakarta, 2003
- Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007
- Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke- 20*, Alumni, Bandung, 1994
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993
- Yos Johan Utama, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan, 2014

B. Jurnal, Tesis dan Karya Ilmiah Lainnya

- Abdul Rokman, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*”, Skripsi, Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, 2017.
- Addien Iftitah, “*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*”, *Lex Privatum*, Vol. II, No. 3, Agustus-Oktober-2014
- Baharudin, “*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*”, *Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1 Maret 2014
- Bambang Yunarko, “*Kedudukan Jabatan dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara*”, *Perspektif*, Volume XVIII. No. 3 Tahun 2013, Edisi September,

- Budi Sunanda, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri", dalam *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Syiah Kuala*, Volume 2, No. 1, Agustus 2013
- Dani Amalia Arifin, "Kajian Yuridis Tanggung Jawab Perdata Rumah Sakit Akibat Kelalaian dalam Pelayanan Kesehatan", *Jurnal Idea Hukum*, Vol. 2, No. 1, Edisi Maret 2016
- Denny Saputra dan Sri Endah Wahyuningsih, "Prinsip Kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3, September 2017
- Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli-Desember 2017
- Fariska Manggara, "Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah", *Lex Administratum*, Vol.1/No.1/Jan-Mrt/2013
- Hilda Sophia Wiradiredja, "Pertanggungjawaban Pidana Notaris dalam Pembuatan Akta yang Didasarkan pada Keterangan Palsu", *Jurnal Wawasan Hukum*, Vol. 32, No. 1, Februari 2015
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal IUS*, Vol. IV, Nomor 1, April 2016, hlm. 68.
- Indah Widyaningsih, "*Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sengketa Jual Beli*", Naskah Publikasi, Fakultas Hukum UMS Surakarta, 2017
- Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah", *Ahkam*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014
- Meray Hendrik Mezak, "Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum", *Law Review*, Vol. V, No. I. Moret 2006
- Pahlefi, "Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Agraria", *Majalah Hukum Forum Akademika*, Volume 25, Nomor 1, Maret 2014
- Prayikno, "*Perlindungan Hukum Terhadap Klien Atas Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Kesalahan*", Tesis Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, 2015.
- Rena Handayuningtyas, "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 12/Pdt.G/2003/PN.Sal)*", Tesis, Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, 2015.
- Reza Febriantina, "*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Otentik*", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

- Septarina Fanny Wulandari, “*Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Dalam Perkara Perdata (Studi Kasus Putusan di Pengadilan Negeri Klaten Nomor 8/Pdt.G/2001/PN.Klt)*”, Skripsi, Fakultas Hukum Unika Soegijapranata, Yogyakarta, 2007.
- Sufriadi, “Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia,” *Jurnal Yuridis*, Vol. 1, No.1, Juni 2014
- T. Meiza Fitri, “*Pertanggungjawaban Pidana PPAT dalam Pemalsuan Akta (Studi Kasus Pidana No.137/Pid.B/2016/PN.Pbr)*”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2017.
- Urip Santoso, “Jual-Beli Tanah Hak Milik yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)”, *Perspektif*, Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei
- Yuliana, “*Pembatalan Akta PPAT Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 122/Pdt.G/2010/PN.Slmn Juncto Putusan PengadilanTinggi Yogyakarta Nomor 60/PDT/2011/PTY)*”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2015

