

**GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DI PENGADILAN**

SKRIPSI

Oleh:

RATNO

201610115060



PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM FAKULTAS ILMU HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA JAKARTA

2020

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **Gugatan Pembatalan Akta jual Beli Tanah
Dan Bangunan Yang Di Ajukan Pejabat
Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan**

Nama Mahasiswa : RATNO

Nomor Pokok : 201610115060
Mahasiswa

Program : Sarjana Hukum/Hukum
Studi/Fakultas

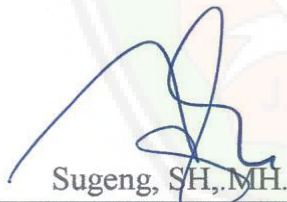
Konsentrasi : Hukum Pidana

Jakarta, 27 Juli 2020

MENYETUJUI:

Pembimbing I

Pembimbing II



Sugeng, SH., MH.

NIDN : 0304027301



Hirwansyah, SH., MH., M.Kn

NIDN : 0324028602

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : **Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah
Dan Bangunan Yang Diajukan Oleh Pejabat
Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan**

Nama Mahasiswa : Ratno
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115060
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Juli 2020

Bekasi, 27 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Elfirda Ade Putri, S.H., M.H.**
NIDN : 0306018804

Penguji I : **Oti Handayani, S.H., S.E., M.H.**
NIDN : 0314077404

Penguji II : **Sugeng S.H., M.H.**
NIDN : 0304027301

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

Jantarda M Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H.
NIDN : 0308018202

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH., M.H., M.M.
NIDN : 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi Yang Berjudul

Gugatan Pembatalan Akta jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Ajukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan Skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan ijin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan Skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Jakarta, 23 Juli 2020

Yang Membuat Pernyataan,



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Ratno
NPM : 201610115060
TTL : Blora, 13 februari 1994
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi Pengembangan ilmu Pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah saya yang berjudul: GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI PENGADILAN

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikannya, menampilkan, mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 27 Juli 2020
Yang membuat pernyataan



Ratno

ABSTRAK

RATNO, 201610115060, Gugatan Pembatalan Akta jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Ajukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan, Jumlah Halaman 115, Tahun 2020.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus memenuhi syarat materiil dan formil yang diatur berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Apabila syarat formil dan syarat materiil tersebut tidak dipenuhi, Akta Jual Beli yang tersebut dapat ditolak Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan Pasal 45 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pada kenyataannya, terjadi dari pihak penjual maupun pembeli tanah melanggar akta yang dibuat maupun tidak memberikan hak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat mengajukan pembatalan atas Akta Jual Beli atas tanah yang telah dibuatnya. Kondisi ini terjadi pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg., dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG. sehingga penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli dan pertimbangan majelis hakim dalam pembatalan Akta Jual Beli.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metodologi pendekatan normatif. Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, penelitian hukum normative menempatkan norma sebagai objek kajiannya.

Hasil penelitian menunjukkan tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam membuat Akta Jual Beli, dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan menerima sanksi berupa sanksi pidana, perdata, dan sanksi pemberhentian sementara atau pemberhentian tidak hormat, dan pertimbangan Majelis hakim pada putusan Nomor 381 /Pdt.G /2014/PN.Bdg berpendapat sesuai dengan ketentuan Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 250/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 251/2012, mengandung cacat hukum.

Kata Kunci : Pembatalan, Akta Jual Beli, dan PPAT



RATNO, 201610115060, Lawsuit For Cancellation of Land And Building Deed Of Sale
Submitted By The Official Land Deed maker in Court, Number of Pages 115, Year 2020.

Based on Government Regulation Number24/1997 concerning Land Registration, must meet the material and formal requirements. If the formal and material conditions are not fulfilled, the Sale and Purchase Act. may be rejected by the National Land Agency, according Article 45 Government Regulation Number24/1997. In fact, it happens the seller or buyer of land violates the Act made by not give the right to the Land Act. Drafting Officer, can be submits a claim for cancellation. This condition can be seen in the Court Decision Number 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg., And Court Decision Number451/PDT/2015/PT.BDG. This research has the objective to find out legal liability of the Land Act. Drafting Officer in making the Act of Sale and the consideration of the judges in the case of cancellation of the Act of Sale.

The authors used a normative approach methodology. According to Mukti Fajar ND and Yulianto Achmad, normative legal research places the norm as the object study.

The results of this study the form of legal liability of Land Act. Drafting Officer in making Act of Purchase, the Land Act. Drafting Officer can be held by accepting sanctions in the form of criminal, and civilly sanctions, temporary dismissal or dismissal sanctions, and panel of judges considerations Court decision Number381/Pdt.G/2014/PN.Bdg argued in accordance with the provisions of Article 1366KUHPER, that the sale and purchase agreement between Defendants as outlined in the Purchase Act Number250/2012, and Sale and Purchase act Number251/2012, which made before the Plaintiff as the Land Act. Drafting Officer contains legal defects.

Key Words : *Cancellation, Sale and Purchase Act, and Land Act. Drafting Officer*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh.

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah. Segala puji bagi Allah, shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Rasulullah SAW, beserta keluarga, sahabat, dan orang-orang yang mengikuti beliau hingga akhir. Peneliti panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayat-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi ini tepat waktu, sebagai salah satu syarat kelulusan program psaca sarjana di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam Skripsi ini Peneliti memilih judul: *“Gugatan Pembatalan Akta jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Ajukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan*

” Peneliti menyadari bahwa materi Skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun peneliti telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan Skripsi dengan sebaik-baiknya.

Skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu peneliti mengucapkan terimakasih kepada :

- 1 Irjen Pol (Purn) Drs. Bambang Karsono, SH. MM, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
- 2 Dr.Ika Dewi Sartika Salmima, SH.,MH., MM, selaku Dekan Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
- 3 Sugeng,SH., MH., Selaku Pembimbing Satu Skripsi.
- 4 Hirwansyah, SH., MH.,M.Kn. Selaku Pembimbing Dua Skripsi.
- 5 Dosen Fakultas Dan Setap Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh akademika yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran.

- 6 Kedua orang tua saya, Kawiyo dan Rumi yang telah menginspirasi saya, dan telah membesarkan dan mendidik saya dengan penuh Kasih sayang dan pengorbanan. Ibunda, yang telah melahirkan saya dengan susah payah dan mengorbankan Nyawanya, dan telah membesarkan saya dengan Cinta dan Kasih sayang sepanjang jalan.
- 7 Saudara saya, Supriyanto peneliti yang telah mendukung dan memotivasi saya dalam setiap langkah kehidupan.
- 8 Saudara saya, Mohamad Zainal Mustofa, yang selalu memberikan dukungan dalam menjalani program Ilmu Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
- 9 Kepada Nanik Indarwati tercinta, yang selalu mendukung dan memberikan pengertian yang amat dalam.
- 10 Kepada seluruh Sahabat Terbaik saya yang selalu hadir disaat saya susah dan senang, yang telah membantu dan memotivasi saya ketika menghadapi kesulitan dan tantangan berat dalam penyelesaian tugas akhir ini.
- 11 Seluruh Rekan-rekan saya, Keluarga Besar Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Angkatan 2016 yang telah melalui tiga tahun penuh bahagia, suka, dan duka yang penuh makna bersama saya, yang tidak akan pernah bisa saya lupakan.

Sebagai manusia biasa, peneliti sangat menyadari dalam penelitian proposal skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, peneliti selalu mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan Skripsi ini.

Wassalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Bekasi, 27 Juli 2020



RATNO

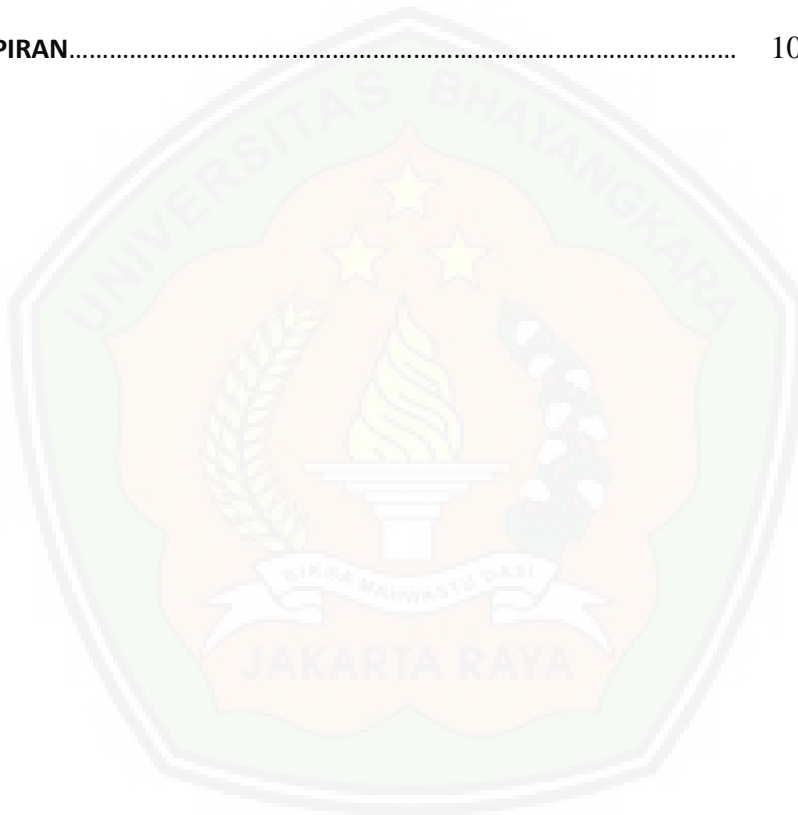


DAFTAR ISI

COVER DALAM	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAA	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SINGKATAN	xiii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.3. Rumusan Masalah	7
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Tujuan Penelitian	7
1.4.2. Manfaat Penelitian	8
1.5. Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran	8
1.5.1. Kerangka Teoritis	8
1.5.2. Kerangka Konseptual	11

1.5.3.	Kerangka Pemikiran.....	13
1.6.	Sistematika Penulisan.....	14
BAB II.	TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1.	Teori Kepastian Hukum.....	15
2.2.	Teori Keadilan.....	20
2.3.	Teori Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perikatan.....	23
	2.3.1. Definisi Perikatan.....	23
	2.3.2. Unsur-unsur Perikatan.....	26
	2.3.3. Asas Kebebasan Berkontrak.....	29
BAB III	HASIL PENELITIAN.....	32
3.1.	Metode Pendekatan.....	32
3.2.	Spesifikasi Penelitian.....	33
3.3.	Sumber Data.....	34
3.4.	Teknik Pengumpulan Data.....	35
3.5.	Teknik Pengolahan Data Dan Metode Analisis Data.....	35
BAB IV	PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN.....	37
4.1.	Dalam Bentuk Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Membuat Akta Jual Beli.....	37
4.2.	Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Pembatalan Akta Jual Beli.....	72

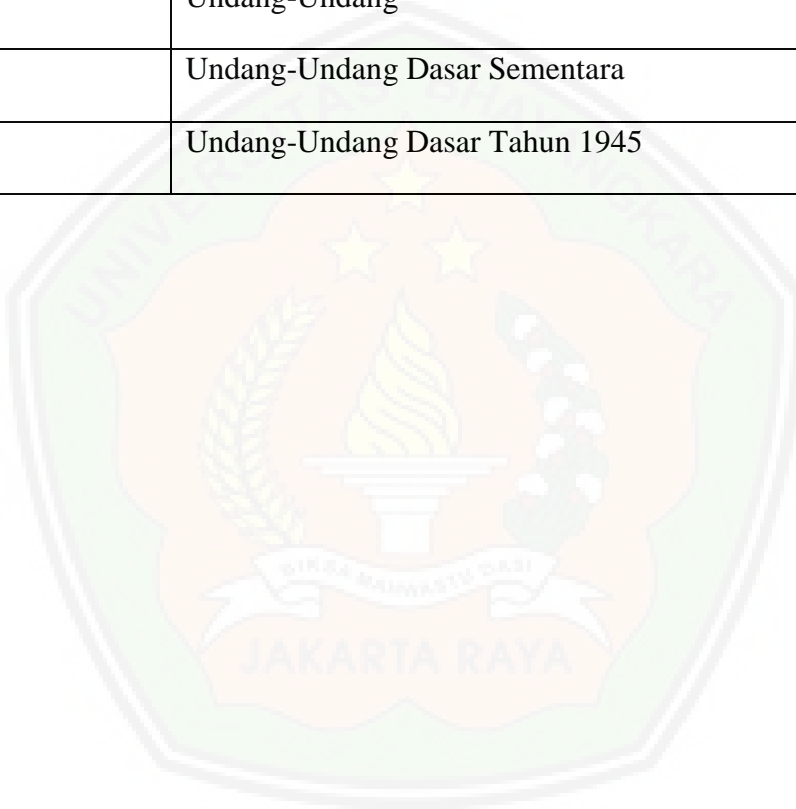
BAB V	PENUTUP	95
5.1.	Simpulan.....	95
5.2.	Saran.....	96
DAFTAR	PUSTAKA	98
RIWAYAT	HIDUP PENULIS	102
LAMPIRAN	-LAMPIRAN	103



DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
AJB	Akta Jual Beli
APHT	Akta Pembebanan Hak Tanggungan
BKPM	Badan Koordinasi Penanaman Modal
BPHN	Badan Pertimbangan Hukum Nasional
BPHTB	Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan
BOT	<i>Build Operation Transfers</i>
CV	<i>Commanditaire Vennootschap</i> atau Persekutuan Komanditer
HGB	Hak Guna Bangunan
HGU	Hak Guna Usaha
HP	Hak Pakai
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
NPWP	Nomor Pokok Wajib Pajak
PD	Perusahaan Dagang
Pdt.G	Perdata Gugatan
PN	Pengadilan Negeri
PN. BDG	Pengadilan Negeri Bandung
PP	Peraturan Pemerintah
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPH	Pajak Penghasilan
PPJB	Perjanjian pengikatan Jual beli
PT	Perseroan Terbatas
PT. BDG	Pengadilan Tinggi Bandung
SIUP	Surat Ijin Usaha Perusahaan
SKMHT	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
UU	Undang-Undang
UUDS	Undang-Undang Dasar Sementara
UUD 1945	Undang-Undang Dasar Tahun 1945



MOTTO

*“TO GET SOMETHING YOU NEVER HAD,
YOU MUST DO SOMETHING YOU NEVER DID”*

*“PERJUANGAN HIDUP YANG SELALU KITA TEMPUH BANYAK LIKA LIKU KEHIDUPAN
YANG MEBUAT KITA SEMAKIN SEMANGAT UNTUK TERUS BELAJAR DAN SEMANGAT
UNTUK BEKERJA SERTA UNTUK MEDAPATKAN YANG KITA CITA CITAKAN DAN TIDAK
LUPA MELAKUKAN SHOLAT LIMA WAKTU AGAR HATI KITA TENANG DAN MENDAPAT
BERKAH”*

PERSEMBAHAN

UNTUK PAPA DAN MAMAH YANG SUDAH MEMBESARKAN DAN JUGA
MENDIDIK SAMPAI DENGAN SAAT INI, **I LOVE YOU.**