

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**

SKRIPSI

Oleh :

Ambarwati

NPM: 201610115267



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA**

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

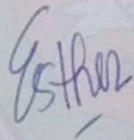
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat
Pembuat Akta Tanah
Nama Mahasiswa : Ambarwati
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115267
Program Studi : Ilmu Hukum

Bekasi, 29 Juli 2020

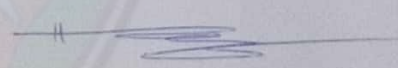
MENYETUJUI

Pembimbing 1

Pembimbing 2



Esther Masri, SH.,M.Kn.
NIDN. 0312017904



Heru Siswanto, SH.,M.Kn.
NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat
Pembuat Akta Tanah

Nama Mahasiswa : Ambarwati

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115267

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Tanggal Lulus Sidang : 23 Juli 2020

BEKASI, 29 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Sri Wahyuni, SH.,MH.
NIDN. 0322078304

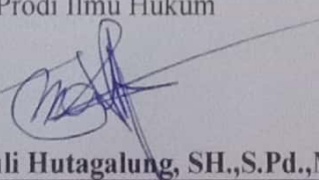
Penguji 1 : Esther Masri, SH.,M.Kn.
NIDN. 0312017904

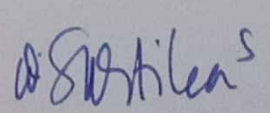
Penguji 2 : Heru Siswanto, SH.,M.Kn
NIDN. 0302058801

MENGETAHUI,

Ketua Prodi Ilmu Hukum

Dekan Fakultas Hukum


Jantarda Mauli Hutagalung, SH.,S.Pd.,MH
NIDN. 0308018202


Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH.,MH.,MM
NIDN. 0312117102

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ambarwati
NPM : 201610115267
TTL : Gunungkidul, 25 Mei 1997
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*" adalah benar-benar merupakan asli 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.

Bekasi, 29 Juli 2020

Yang membuat pernyataan

Ambarwati



SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ambarwati
NPM : 201610115267
TTL : Gunungkidul, 25 Mei 1997
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksekutif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkal data (database), mendistribusikannya, menampilkan atau mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tanpa mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 29 Juli 2020

Yang membuat pernyataan


Ambarwati



ABSTRAK

Ambarwati, 201610115267, Skripsi, Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat suatu akta otentik. Akta otentik yang dimaksud seperti Akta Jual Beli, dimana Akta Jual Beli ini lah yang menjadi dasar dan bukti yang kuat untuk proses peralihan hak atas tanah. Dalam proses penerbitan Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menerbitkan Akta tersebut sesuai dengan peraturan. Namun berbeda halnya jika Pejabat Pembuat Akta Tanah melanggar peraturan dengan menerbitkan Akta Jual Beli secara melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dan melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah melanggar Kode Etik dan Peraturan Pemerintah mengenai Jabatan PPAT harus bertanggung jawab secara perdata, pidana dan administrasi dilihat dari frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Dengan demikian dinyatakan batal demi hukum atas Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan dinyatakan batal demi hukum pula Sertifikat Hak Milik, karena bukti peralihan hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berkekuatan hukum tetap.

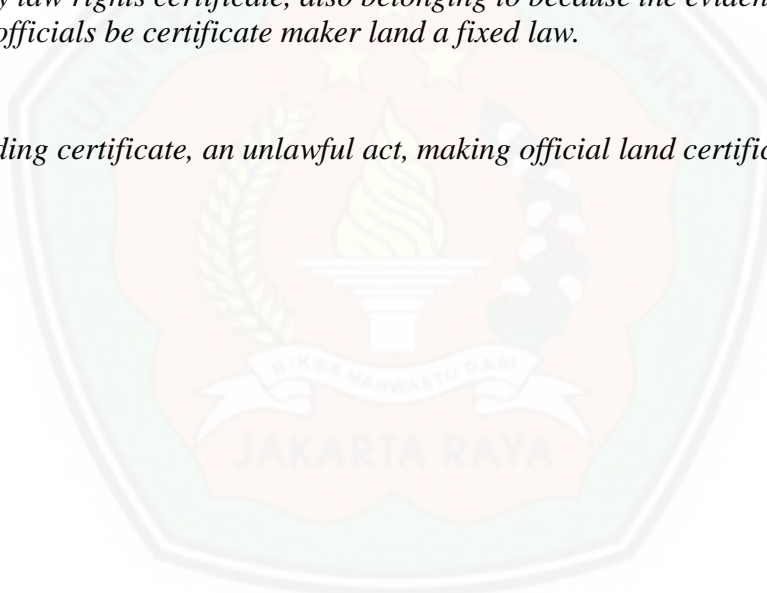
Kata Kunci : Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

Ambarwati, 201610115267, Skripsi, Analysis Juridical an Unlawful act certificate trading land officials maker land certificates

Making official public official a land is given the authority to make an authentic deed. An authentic deed referred to as a trading, where a business and the is what becomes the basis and strong evidence for the transfer of land rights. In the process of buying and selling certificates, making official land must issue a certificate was in accordance with the regulations. But in contrast when the official certificate ignore a land to issue trading certificate in unlawfully. Illegal actions committed by an official lands have certificate violates the provisions of article 1365 book the act of civil law. And in violation of the provisions of article 1320 book the act of civil law. And officials certificate maker land that has been violated the ethic and government regulation on office PPAT must be responsible in civil, administration and criminal seen from the frequency and the quality violation done by a member of a sodality officials certificate (the maker land IPPAT). With stated legal void by trading certificate issued by officials maker land certificate. And expressed void by law rights certificate, also belonging to because the evidence intermediate land rights issued by officials be certificate maker land a fixed law.

Keywords : trading certificate, an unlawful act, making official land certificates.



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum. Warrahmatullahi. Wabarakaatuh.

Tiada kata yang paling indah selain puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketententuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul :

ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH. Adapun penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian Sarjana Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis sangat megharapkan tanggapan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini, penulis juga berharap bahwa skripsi ini dapat bermanfaat oleh penulis maupun pembaca.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tulus dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

Ayahanda Sumardi, Ibunda Ida Laela, Kakak Lolyana Cahyani, Adik Dyah Amaruly dan Guntur Bayu Adji, beserta Keluarga Besar yang selalu mendukung dalam keadaan susah dan senang. Terimakasih atas pengorbanan yang tanpa pamrih dalam mengasuh, mendidik, dan memberikan dukungan moril dalam penyelesaian pendidikan saya selama ini.

Dan tidak lupa saya mengucapkan terimakasih kepada :

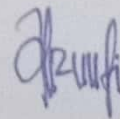
1. Bapak Dr. Drs. Bambang Karsono, SH.,MM., Inspektur Jendral Polisi (Purn) Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Ibu Dr. Ika Dewi Santika Saimima, SH.,MH.,MM., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara;
3. Ibu Esther Masri, SH.,M.Kn., Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan kontribusi, masukan, sumbangan pemikiran, motivasi serta waktu yang diluangkan untuk membimbing saya;

4. Bapak Heru Siswanto, SH.,M.Kn., Selaku Dosem Pembimbing II yang telah banyak memberikan kontribusi, masukan, sumbangan pemikiran, motivasi serta waktu yang diluangkan untuk membimbing saya;
5. Bapak Sugeng, SH.,MH., Selaku Dosen Akademik yang telah banyak membantu dan memberi motivasi saya;
6. Untuk teman-teman seperjuangan di kelas B1 di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Angkatan 2016 baik yang telah lulus tahun ini maupun tahun depan ataupun tahun-tahun berikutnya, yang ikut memberikan masukan serta semangat dalam penyusunan skripsi ini;
7. Bapak Fatahuri, SH.,MH., Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, beserta jajaran Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang sudah membantu saya dalam penyelesaian skripsi ini;
8. Teman-teman baik saya yang membantu dan mendukung dari awal saya kuliah Anggraeni Lestari, SH.,M.Kn., Irmanda Dwi Prakoso, Heri Afriyanto, Lia Mauliah Khasri, Sylva Amalia Shabillah, Eva Nurjanah, Santi Kartika Sari, yang selalu memberi semangat hingga skripsi ini terselesaikan.
9. Rekan kerja di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Seksi Pendaftaran Hak Tanah yang namanya tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu serta memberikan dukungan penuh sampai skripsi ini terselesaikan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini kurang sempurna mengingat keterbatasan penulis, walaupun demikian penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik teori maupun penerapannya.

Walaikumsalam. Warahmatullahi. Wabarakatuh.

Bekasi, 29 Juli 2020



AMBARWATI

NPM. 201610115267

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
MOTTO.....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang Masalah	1
1.2.Identifikasi Masalah.....	5
1.3.Perumusan Masalah	6
1.4.Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	6
1.6.Kerangka Teoritis	7
1.7.Kerangka Konseptual.....	9
1.8.Kerangka Pemikiran	12
1.9.Sistematika Penulisan	13
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1.Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	14
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	17
2.1.3 Asas-Asas Hukum Perjanjian	21
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	24
2.1.5 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian.....	25
2.1.6 Pengertian Akta.....	27
2.1.7 Jenis Akta Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	28
2.1.8 Akta Pembatalan Jual Beli.....	29
2.2.Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah	31
2.2.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	31
2.2.2 Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
2.2.3 Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah	36
2.3 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	37

2.4 Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	40
2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	40
2.4.2 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
2.4.3 Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	45
BAB III. METODE PENELITIAN	47
3.1. Jenis Penelitian	47
3.2. Bahan Hukum.....	52
BAB IV. PEMBAHASAN DAN ANALISIS KASUS	54
4.1 Kasus Posisi	54
4.2 Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Secara Melawan Hukum	57
4.3 Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Secara Melawan Hukum	65
BAB V. PENUTUP	74
5.1 Kesimpulan	74
5.2 Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76
RIWAYAT HIDUP PENULIS	79
LAMPIRAN-LAMPIRAN	80

DAFTAR SINGKATAN

PP	: PERATURAN PEMERINTAH
UUPA	: UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
PPAT	: PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
UUJN	: UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS
ATR/BPN	: AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
IPPAT	: IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH



MOTTO

Nikmati semua prosesnya, jalani dan tetap bersyukur

Karena semua memang butuh proses panjang untuk menjadi INDAH

Jangan pernah menyerah dan terus bersemangat.

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya (QS. Al-Baqarah: 286)

