

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
PEMBAYARAN JUAL BELINYA BELUM LUNAS DI
WILAYAH BEKASI**

SKRIPSI

Oleh:

RIYAN LOEQMAN HARAHAHAP

NPM: 201910115026



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah
Terhadap Akta Jual Beli Yang Pembayaran Jual
Belinya Belum Lunas Di Wilayah Bekasi

Nama Mahasiswa : Riyan Loeqman Harahap

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115026


Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 1 Agustus 2024.

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Esther Masri, S.H., M.Kn.
NIDN. 0312017904


Heru Siswanto, S.H., M.Kn.
NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Pembayaran Jual Belinya Belum Lunas Di Wilayah Bekasi

Nama Mahasiswa : Riyan Loeqman Harahap

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115026

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 26 Juli 2024.

Bekasi, 1 Agustus 2024.

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Prof. Dr. M.S. Tumanggor, S.H., M.Si., CTA**
NIDN. 0304065402

Penguji I : **Diana Fitriana, S.H., M.H.**
NIDN. 0424039003

Penguji II : **Esther Masri, S.H., M.Kn.**
NIDN. 0312017904

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum



Diana Fitriana, S.H., M.H.
NIDN. 0424039003

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H.
NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Riyan Loeqman Harahap
NPM : 201910115026
TTL : Pekanbaru, 26 Juli 1994
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Pembayaran Jual Belinya Belum Lunas Di Wilayah Bekasi” 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.

Jakarta, 1 Agustus 2024.

Yang membuat pernyataan,



Riyan Loeqman Harahap

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

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

Nama : Riyan Loeqman Harahap
NPM : 201910115026
TTL : Pekanbaru, 26 Juli 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 (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG PEMBAYARAN JUAL BELINYA BELUM LUNAS DI WILAYAH BEKASI**)” 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 (database), 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 dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 1 Agustus 2024.

Yang membuat pernyataan,



Riyan Loeqman Harahap

ABSTRAK

Riyan Loeqman Harahap. 201910115026. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Pembayaran Jual Belinya Belum Lunas di Wilayah Bekasi.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu, PPAT juga diberikan kewenangan khusus yaitu membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, salah satunya adalah Akta Jual Beli. Dalam prakteknya, pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT tidak menutup kemungkinan akan terjadi sengketa dikemudian hari, kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah sengketa wanprestasi dalam Putusan Nomor 155/Pdt.G/2021/PN Bks, bahwa Tergugat menjanjikan kepada Penggugat akan melunasi pembayaran atas tanah Penggugat setelah berhasil mendapatkan pinjaman melalui Bank, dengan syarat terlebih dahulu tanah milik Penggugat dibaliknama ke atas nama Tergugat dengan cara akta jual beli dihadapan PPAT meskipun pembayarannya belum lunas. Namun, setelah proses balik nama selesai dilakukan, Tergugat justru tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas tanah milik Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Bekasi.

Sehubungan dengan hal tersebut timbul permasalahan yaitu bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sebelum terjadinya pelunasan atas obyek jual beli tanah, dan akibat hukum terhadap Akta Jual Beli tersebut?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan data kepustakaan untuk selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif, komprehensif, dan lengkap.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa Pertanggung jawaban PPAT dalam menjalankan jabatannya secara umum dapat dikenakan pertanggung jawaban secara administratif, perdata, atau pidana tergantung pada unsur kesalahan, dan kelalaian seorang PPAT. Dalam kaitannya dengan PPAT yang membuat Akta Jual Beli sebelum terjadinya pelunasan atas obyek jual beli tanah dapat dikenakan tanggung jawab hukum secara administratif berupa sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Selain itu juga dapat dikenakan pertanggung jawaban berupa denda administratif berkaitan dengan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Serta, Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya adalah batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat mengenai objek perjanjian dan sebab yang halal sehingga tidak lagi memiliki fungsi sebagai alat pembuktian terjadinya jual beli, sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 155/Pdt.G/2021/PN Bks.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli.

ABSTRACT

Riyan Loeqman Harahap. 201910115026. *Liability of Land Deed Officials (PPAT) for Notarial Sale and Purchase Agreement whose Purchase and Sale Payments Have Not Been Fully Paid in the Bekasi Area.*

PPAT is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights or ownership rights to apartment units. Apart from that, PPAT is also given special authority, namely to make deeds as proof that certain legal acts have been carried out regarding land rights or ownership rights to apartment units, one of which is the Notarial Sale and Purchase Agreement. In practice, the making of a Notarial Sale and Purchase Agreement carried out by PPAT does not rule out the possibility of a dispute occurring in the future. The case raised in this research is a breach of contract dispute in Decision Number 155/Pdt.G/2021/PN Bks, that the Defendant promised the Plaintiff that he would pay payment for the Plaintiff's land after successfully obtaining a loan through the Bank, provided that the Plaintiff's land is first transferred to the Defendant's name by means of a Notarial Sale and Purchase Agreement before the PPAT even though the payment has not been paid in full. However, after the name change process was completed, the Defendant did not carry out its payment obligations for the Plaintiff's land, so the Plaintiff filed a breach of contract lawsuit by the Bekasi District Court.

In connection with this, a problem arises, namely, what is the PPAT's responsibility for the Notarial Sale and Purchase Agreement which is drawn up and signed by the parties before payment for the land sale and purchase object occurs, and the legal consequences of the Notarial Sale and Purchase Agreement? This research uses normative-empirical legal research methods, with a statutory approach and a case approach. The technique for collecting legal materials is carried out by collecting library data for further qualitative, comprehensive and complete analysis.

From the results of the research that has been carried out, it is known that PPAT responsibilities in carrying out their positions in general can be subject to administrative, civil or criminal liability depending on the element of error and negligence of a PPAT. In relation to PPATs who make a Notarial Sale and Purchase Agreement before payment for the land sale and purchase object has occurred, they may be subject to administrative legal responsibility in the form of a sanction of dishonorable dismissal from their position. Apart from that, liability may also be imposed in the form of administrative fines related to Regional Taxes and Regional Retributions. Also, the legal consequences of the Notarial Sale and Purchase Agreement that he made are null and void due to the failure to fulfill the conditions regarding the object of the agreement and lawful reasons so that it no longer has a function as a means of proving the sale and purchase, as happened in the Decision of the Bekasi District Court Number 155/Pdt.G /2021/PN Bks.

Keywords: *Liability, Land Deed Official, Notarial Sale and Purchase Agreement.*

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, berkat rahmat dan Ridhonya akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas dalam menyusun skripsi ini dengan judul **“Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli yang Pembayaran Jual Belinya Belum Lunas di Wilayah Bekasi”**, yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam menyusun skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan baik dalam isi, bentuk maupun dalam susunan kalimatnya, akan tetapi berkat bantuan bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, maka kesulitan-kesulitan yang penulis hadapi dapat teratasi, namun penulis tetap menerima dan mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang menuju ke arah kebaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Meskipun gambaran yang dikemukakan dalam skripsi ini sangat ringkas namun hal-hal tersebut telah menyangkut materi dari persoalan yang dibahas, sehingga karya ilmiah yang didukung oleh penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sangat diharapkan dan pada akhirnya skripsi ini dapat memberikan gambaran tentang hukum yang nyata berlaku dalam masyarakat terhadap suatu karya cipta terlindungi dalam undang-undang. Selanjutnya tidak dapat diingkari bahwa selesainya studi serta tersusunnya skripsi ini bukan hasil semata-mata dari usaha penulis sendiri namun dari berbagai pihak yang telah ikut memberikan bantuan dan dukungan yang positif dalam berbagai bentuk dan wujud baik moril maupun materiil.

Dalam kesempatan ini perkenalkanlah penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yang terhormat Bapak Irjen Pol. (purn) Prof. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., Ph.D., D.Crim (HC), selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

2. Yang terhormat Bapak Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Yang terhormat Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H., selaku Kaprodi Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Yang terhormat Ibu Rama Dhianty, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan Penulis selama Penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Yang terhormat Ibu Esther Masri, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I yang telah menyediakan waktu dan senantiasa memberikan bimbingan serta membagikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Yang terhormat Bapak Heru Siswanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II yang telah menyediakan waktu dan senantiasa memberikan bimbingan serta membagikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Yang terhormat Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah mendidik serta membagi ilmunya kepada Penulis dengan penuh kesabaran dan dedikasi;
8. Yang terhormat Bapak H. Irmik, S.H., M.H. selaku Narasumber dalam penelitian skripsi ini, yang telah menyediakan waktu dan membagikan ilmunya kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada Istri Penulis Cindy Eka Febriana Herman, S.H., M.Kn serta Anak Kami Raka Arshaka Harahap yang selalu memberikan limpahan doa, dukungan, semangat serta motivasi kepada Penulis demi kelancaran Penulis untuk dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
10. Kepada Orang Tua Penulis, Ibu R. Fitri Yeni, Bapak Riduan Soritaon Harahap serta Mama Hj. Masitoh dan Papa Dr. H. KMS. Herman, S.H., M.H., M.Si., yang selalu memberikan limpahan doa, dukungan dan motivasi kepada Penulis.

11. Pihak-pihak terkait yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta doa kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, Penulis mengucapkan terima kasih dan permohonan maaf atas segala kesalahan yang telah Penulis lakukan selama proses penyusunan penulisan hukum ini.

Bekasi, 1 Agustus 2024.

Penulis



Riyan Loeqman Harahap
NPM : 201910115026



DAFTAR ISI

Cover Depan	i
Cover Belakang	ii
Lembar Persetujuan Pembimbing	iii
Lembar Pengesahan	iv
Lembar Pernyataan	v
Lembar Pernyataan Persetujuan Publikasi	vi
Abstrak	vii
Abstract	viii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xii
Daftar Singkatan	xv
Motto atau Persembahan	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Kegunaan Penelitian	6
1.5. Kerangka Konseptual	7
1.6. Kerangka Teoritis	8
1.6.1. Teori Pertanggungjawaban Hukum	8
1.6.2. Teori Kepastian Hukum	9
1.6.3. Teori Itikad Baik	10
1.7. Kerangka Pemikiran	11
1.8. Penelitian Terdahulu	13
1.9. Metode Penelitian	14
1.9.1. Pendekatan Penelitian	14
1.9.2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	14
1.9.3. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum	15
1.9.4. Metode Analisis dan Pengolahan Bahan Hukum	15

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan.....	17
2.1.1. Definisi dan Dasar Hukum	17
2.1.2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	18
1. Hak Milik	19
2. Hak Guna Usaha	20
3. Hak Guna Bangunan	20
4. Hak Pakai	20
5. Hak Pengelolaan	21
2.2. Peralihan Hak Atas Tanah	21
2.3. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah	23
1. Jual Beli	23
2. Hibah	25
3. Waris	26
4. Wakaf	27
2.4. Tinjauan Tentang Wanprestasi	28
2.5. Pendaftaran Hak Atas Tanah	30
2.6. Tujuan Pendaftaran Tanah	35
BAB III. AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT SEBELUM PELUNASAN DALAM PERKARA PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR 155/PDT.G/2021/PN BKS	39
3.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah	39
3.2. Akta Jual Beli Atas Tanah.....	45
3.3. Perkara Pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 155/Pdt.G/2021/Pn Bks Mengenai Akta Jual Beli Yang Dibuat Sebelum Pelunasan	49
3.3.1. Kronologi Perkara	49
3.3.2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	56
3.3.3. Amar Putusan Perkara	61

BAB IV. PERTANGGUNG JAWABAN PPAT ATAS AKTA JUAL BELI TANAH DAN AKIBAT HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITERBITKAN PPAT SEBELUM TERJADINYA PELUNASAN	63
4.1. Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Ditandatangani Oleh Para Pihak Sebelum Terjadinya Pelunasan Atas Obyek Jual Beli Tanah	63
4.1.1. Tanggung Jawab Hukum Secara Perdata	72
4.1.2. Tanggung Jawab Hukum Secara Pidana	74
4.1.3. Tanggung Jawab Hukum Secara Administratif	77
4.2. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dikeluarkan Oleh PPAT Yang Dibuat Dan Ditandatangani Sebelum Terjadinya Pelunasan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	81
BAB V. PENUTUP	94
5.1. Kesimpulan	94
5.2. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	96
RIWAYAT HIDUP PENULIS	102
LAMPIRAN-LAMPIRAN	103

DAFTAR SINGKATAN

Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
AIW	Akta Ikrar Wakaf
BPHTB	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPN	Badan Pertanahan Nasional
IMB	Izin Mendirikan Bangunan
HIR	<i>Herzien Inlandsch Reglement</i>
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia
KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Perkaban	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Permen ATR/Kepala BPN	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPAIW	Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
PPh	Pajak Penghasilan
STPN	Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
UUD 1945	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
WNI	Warga Negara Indonesia

HALAMAN MOTTO ATAU PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya bersama kesukaran itu ada keringanan. Karena itu bila kau sudah selesai (mengerjakan yang lain). Dan berharaplah kepada Tuhanmu.”

(Q.S Al Insyirah : 6-8)

“Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia lainnya.”

(HR.Thabrani & Daruquthni)

PERSEMBAHAN :

Penulisan Hukum ini saya persembahkan kepada :
Orang Tuaku Riduan Soritaon Harahap, R. Fitri Yeni, KMS. Herman dan Masitoh
Istriku Cindy Eka Febriana Herman, Anakku Raka Arshaka Harahap
Keluarga Besar, Sahabat & Teman-temanku,
Almamaterku Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.