

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERKARA PENGAJUAN
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
SECARA MELAWAN HUKUM
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)**

SKRIPSI

**Oleh :
Desi Eria Pontensa
20140115056**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Kepastian Hukum dalam Perkara Pengajuan
Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara
Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Kasasi
Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Desi Eria Pontensa

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115056

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

MENYETUJUI

Dekan,



Dr. Dr. Ir. H. Erwin Owan H.S., SE, SH, MH, MM., MM Inv., RFA.

NIP . 1804338

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Kuntoro, SH., MH., Ph.D.

NIP.0011509014



Panti Rahayu, SH., MH., Mkn.

NIP.011606047

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Kepastian Hukum dalam Perkara Pengajuan
Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara
Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Kasasi
Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)

Nama : Desi Eria Pontensa

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115056

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 27 Juli 2018

Bekasi, 10 Agustus 2018

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Kuntoro, SH., MH., Ph.D.

Panti Rahayu, SH., MH., M.Kn.

NIP.0011509014

NIP 011606047

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Kepastian Hukum Dalam Perkara Pengajuan
Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara
Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah
Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)

Nama : Desi Eria Pontensa

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115056

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Ujian Skripsi : 27 Juli 2018

Bekasi, 10 Agustus 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Prof. Kuntoro, SH., MH., Ph.D.
NIP. 0011509014

Penguji I : Junla Karsa Simamora, SH, MM
NIP. 010909021

Penguji II : Sri Wahyuni, SH, MH
NIP. 15404117

MENGETAHUI

Ketua Program Studi

Dekan

Ilmu Hukum

Fakultas Hukum

Elfirda Ade Putri, SH., MH.
NIP. 011512043

Dr. H. ERWIN OWAN HERMANSYAH, SH., MH.
NIP. 1804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “Kepastian Hukum Dalam Perkara Pengajuan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusann Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016).”

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.

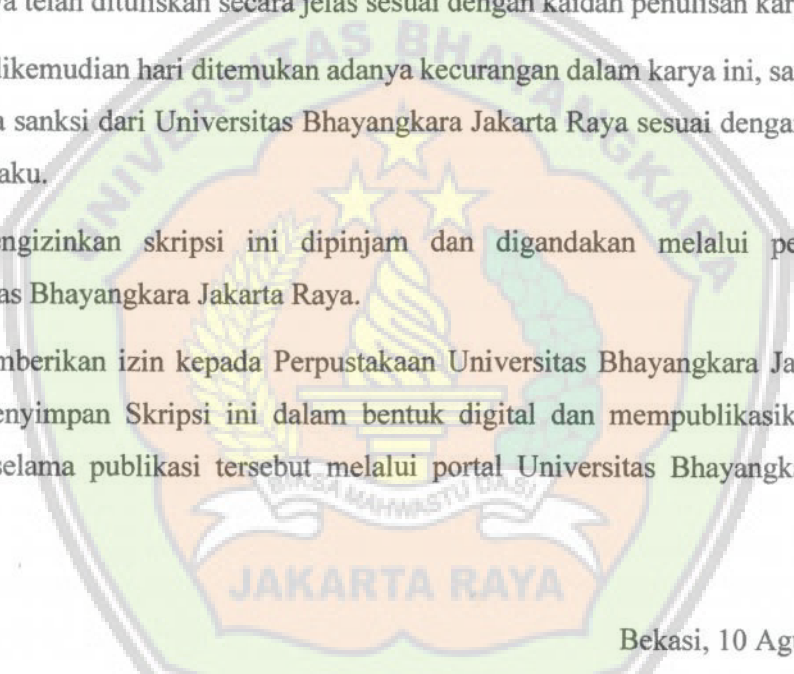
Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

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

Bekasi, 10 Agustus 2018

Yang Membuat Pernyataan,



Desi Eria Pontensa

201410115056

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Desi Eria Pontensa
NPM : 201410115056
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya hak bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul :

KEPASTIAN HUKUM DALAM PERKARA PENGAJUAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)

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 (*data Base*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu untuk meminta ijin dari 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 tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 10 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan,



Desi Eria Pontensa

ABSTRAK

Desi Eria Pontensa, 201410115056, *Kepastian Hukum dalam Perkara Pengajuan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)*, Jumlah 98 halaman, 2018.

Pendaftaran tanah, di Indonesia seringkali menimbulkan adanya permasalahan, contoh Konkrit dari adanya permasalahan tersebut adalah pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016. Pada perkara ini penggugat Hasbiyah menggugat Toni Gunawan, Syamsudin bin H. Idris (ahli waris H. Idris), Udin Asmarudin (ahli waris H. Idris), dan Ismani (ahli waris H. Idris), yang menggunakan Akta Jual Beli secara melawan hukum, dengan bukti berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1039 K/PID/2005 yang menyatakan para tergugat bersalah melakukan tindak pidana menggunakan akta palsu, namun pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016 majelis hakim menolak untuk membatalkan Akta jual beli tersebut karena menganggap tanah tersebut merupakan milik Tergugat II, III, IV dan bukan merupakan milik Penggugat. Pada penelitian ini permasalahan yang akan dibahas adalah mengenai status Akta Jual Beli yang dinyatakan Palsu pada perkara Pidana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Metode penelitian yuridis normatif merupakan suatu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder. Kesimpulan penelitian ini adalah Status Akta Jual Beli yang dinyatakan Palsu pada perkara Pidana dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016 tersebut, seharusnya dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat oleh majelis hakim, serta Akta Jual Beli tersebut, harus dinyatakan batal demi hukum, berdasarkan Pasal 1446, 1449, 1452, dan 1453 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1872 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Kepastian Hukum, Pembatalan

Pembimbing :
Panti Rahayu, SH., MH., M.Kn.
Prof. Kuntoro, SH., MH., Ph.D.



ABSTRACT

Desi Eria Pontensa, 201410115056, Legal Certainty in Cases Cancellation of Deed of Sale and Purchase Against Law (Decision of Supreme Court Case Number 699 K / Pdt / 2016), Total 98 Page, 2018.

Land registration, in Indonesia often creates problems, concrete example of the existence of the problem is on Decision of Supreme Court Supreme Court Number 699 K / Pdt / 2016. In this case the plaintiff Hasbiyah sued Toni Gunawan, Syamsuddin bin H. Idris (heir H. Idris), Udin Asmarudin (heir H. Idris), and Ismani (heir H. Idris), who used the Sale and Purchase Deed unlawfully, with evidence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1039 K / PID / 2005 declaring the defendants guilty of committing criminal acts using false deeds, but in the Supreme Court Supreme Court Decision Number 699 K / Pdt / 2016 the judges refused to cancel the Deed of Sale because it considers the land belongs to Defendant II, III, IV and not the property of the Plaintiff. In this study, the issues that will be discussed are the status of the Sale and Purchase Deed stated in the Criminal Case in Criminal Court Decision Number 699 K / Pdt / 2016. In this research using juridical-normative research method. The normative juridical research method is a library research on secondary data. The conclusion of this research is that the Deed of Sale and Purchase Status stated in the Criminal Court in Criminal Court Decision Number 699 K / Pdt / 2016 shall be declared null and void by binding law by the judges, and the Deed of Sale must be shall be declared null and void, pursuant to Articles 1446, 1449, 1452, and 1453 of the Civil Code, Article 1865 of the Civil Code, and Article 1872 of the Civil Code.

Key Words : Legal Certainty, Cancellation, dan Deed of sale & purchase act.

Menthor :

Panti Rahayu, SH., MH., M.Kn.

Prof. Kuntoro, SH., MH., Ph.D.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang MAha Pengasih dan Penyayang, atas kasih dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Peulisan hukum (Skripsi) ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Sarjana pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Judul yang penulis ajukan adalah “KEPASTIAN HUKUM DALAM PERKARA PENGAJUAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016)”.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada segenap pihak yang telah membabntu dalam penyelesaian penulisan hokum (Skripsi), baik bantuan secara langsung maupun tidak langsung, teristimewa saya ucapkan kepada :

1. Bapak Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., M.H., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Dr. Ir. H. Erwin Owan Hermansyah Soetoto, SE, SH, MH, MM., MM Inv., RFA. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yang selalu memberikan motivasi dan bimbingan teknis dan materi sehingga penulis tetap semangat.
3. Bapak Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H., M.H., M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berjasa besar terhadap kemajuan keilmuan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Prof. Kuntoro, SH., MH., Ph.D. dan Ibu Panti Rahayu, S.H., M.H., M.K.n, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu selama memberikan bimbingannya, bertukar pikiran dan memberikan pemecahan masalah dalam rangka proses penulisan, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak penulis sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran penulis.
6. Seluruh Staf Universitas Bhayangkara Jakarta raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang banyak memberi kemudahan penulis selama mengikut pendidikan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
7. Orangtua Ayah dan Ibu tercinta atas do'a restu mereka yang selalu menyertai, mendidik dengan tulus, memberikan kasih sayang tulus tak terhingga sepanjang masa, dan menjadi otivator utama bagi penulis.
8. Seluruh Keluarga Besar yan tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan do'a restu terbaik, dorongsn dan semangat untuk kelancaran penyusunan skripsi ini.
9. Sahabat dan rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang ikut pula memberikan pemikiran, diskusi, dan berbagi informasi serta pencerahan kepada penulis.

Penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga untuk dapat memperbaikinya penulis berharap masukan dan kritik serta saran. Apabila dalam penulisan ini terdapat kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja, penulis mohon untuk dimaafkan yang setulus-tulusnya.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, dan Allah Subhanahu Wa Ta'ala menjadikan catatan amal baik dan kita diampuni dari kesalahan serta berkenan menunjukan kita jalan yang benar.

Bekasi, 10 Agustus 2018



Desi Eria Pontensa

DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN.....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xi
MOTTO	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	5
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	5
1.2.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	6
1.4. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran.....	6
1.4.1. Kerangka Teoritis.....	6
1.4.2. Kerangka Konseptual.....	12
1.4.3. Kerangka Pemikiran.....	13
1.5. Metode Penelitian.....	14
1.5.1. Metode Penelitian.....	10

1.5.2. Jenis Pendekatan.....	11
1.5.3. Teknik Pengumpulan Data.....	14
1.5.4. Teknik Analisis Data.....	14
1.5.5. Teknik Penentuan Kesimpulan.....	15
1.6. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1 Teori Kepastian Hukum.....	17
2.2 Hukum Agraria.....	20
2.3 Teori Perbuatan Melawan Hukum.....	22
2.4 Akta Jual Beli.....	27
2.5 Teori Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.....	32
BAB III HASIL PENELITIAN.....	36
3.1. Kasus Posisi Perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.....	36
3.1.1. Kasus Posisi.....	36
3.1.2. Para Pihak yang Berpekara.....	37
3.2. Gugatan dan Eksepsi.....	37
3.2.1. Gugatan.....	37
3.2.2. Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi.....	39
3.3. Duduk Perkara.....	54
3.3.1. Mengenai Putusan Hakim pada Perkara Sebelumnya.....	55
3.3.2. Pertimbangan Hakim.....	58
3.3.3. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 364/PID.B/2004/PN.TNG.....	63
3.3.4. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 11/PDT/2015/PT.BTN	63
3.3.5. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.....	64
3.3.6. Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	65
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN.....	68
4.1. Status Akta Jual beli yang Dinyatakan Palsu pada Perkara Pidana Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/2016.....	68

4.2. Kepastian Hukum Terhadap Kemepilikan Girik pada Perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 699 K/Pdt/3016.....	78
BAB V PENUTUP	97
5.1. Kesimpulan.....	97
5.2. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	



Motto:

***"Kemerdekaan adalah merdeka
dari segala sesuatu hal-hal
yang buruk, walau sekecil
apapun."***

