

TUGAS AKHIR

**Akibat Hukum Terhadap Sengketa Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh
Pejabat Pembuat Akta Tanah**

(studi putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl)

Oleh:

Ali Daffa Alhaq

NIM: 201810110311611



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2025

Lembar Persetujuan

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SENGKETA AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DI BUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI PUTUSAN NO: 73/PDT.G/2013/PN-BTL)**

Diajukan Oleh:

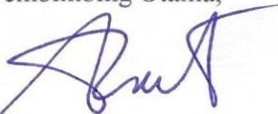
ALI DAFFA ALHAQ

201810110311611

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 14 Januari 2025

Pembimbing Utama,



Sofyan Arief, SH., M.Kn

Pembimbing Pendamping,



Isdian Anggraeny, SH., MKn



Dekan,

Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Cholidah, SH., MH

Halaman Pengesahan

SKRIPSI

Disusun oleh:

ALI DAFFA ALHAQ

201810110311611

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 14 Januari 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ALI DAFFA ALHAQ

NIM : 201810110311611

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

AKIBAT HUKUM TERHADAP SENGKETA AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DI BUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI PUTUSAN NO: 73/PDT.G/2013/PN-BTL)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 20 Januari 2025

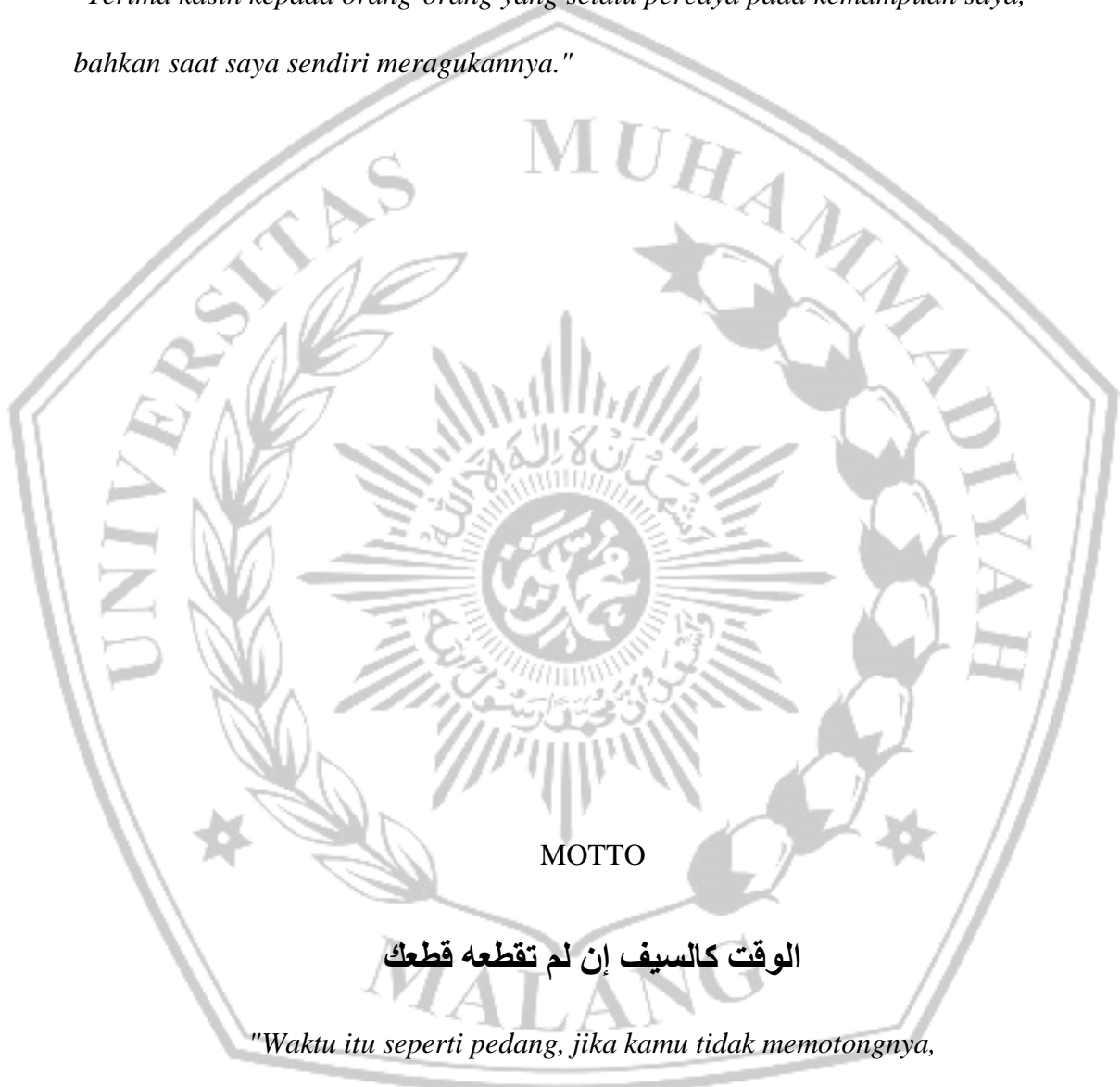


[Handwritten Signature]
Daffa Alhaq

Ungkapan Pribadi / Motto

Ungkapan Pribadi

*"Terima kasih kepada orang-orang yang selalu percaya pada kemampuan saya,
bahkan saat saya sendiri meragukannya."*



ABSTRAKSI

Nama : Ali Daffa Alhaq

NIM : 201810110311611

Judul : Akibat Hukum Terhadap Sengketa Akta Jual Beli Tanah yang

Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (*studi putusan No :*

73/Pdt.G/2013/PN-Btl)

Pembimbing : Sofyan Arief, SH., M. Kn.

Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

Penelitian ini menganalisis akibat hukum terhadap sengketa Akta Jual Beli Tanah berdasarkan putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN-Btl. Tujuan utama penelitian adalah mengevaluasi kesesuaian putusan pengadilan dengan peraturan perundang-undangan serta asas-asas hukum yang berlaku di Indonesia, dan memahami penerapan norma hukum dalam praktik yuridis. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif yang berfokus pada analisis kaidah dan norma hukum positif terkait. Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa Akta Jual Beli No. 032/2012 dan Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara pihak Penggugat dan Tergugat I batal demi hukum karena adanya cacat formil dan materil. Putusan pengadilan menyatakan bahwa kedua dokumen tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Unsur-unsur yang tidak terpenuhi mencakup kesepakatan para pihak dan objek perjanjian yang sah, yang menjadi dasar penting validitas suatu akta jual beli. Akibatnya, kedua dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan hukum untuk melindungi hak para pihak yang terlibat. Penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam memahami penerapan hukum perdata terkait sengketa jual beli tanah, khususnya dalam menilai validitas suatu akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya studi hukum perdata, terutama dalam mengkaji implikasi hukum dari cacat formil dan materil pada akta perjanjian jual beli tanah serta penerapan asas legalitas dalam putusan pengadilan.

Kata Kunci : Akta Jual Beli Tanah, Cacat Formil dan Materil, Putusan Pengadilan

ABSTRACT

Name : Ali Daffa Alhaq
NIM : 201810110311611
Title : Legal Consequences of Disputes Over Sale and Purchase Deeds
of Land Made by Land Deed Officials (Case Study of Decision
No: 73/Pdt.G/2013/PN-Btl)
Supervisors : Sofyan Arief, SH., M. Kn.
Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

This research analyzes the legal consequences of disputes regarding Sale and Purchase Deeds of Land based on Decision No. 73/Pdt.G/2013/PN-Btl. The main objective is to evaluate the alignment of the court's decision with prevailing laws and principles in Indonesia, as well as to understand the application of these legal norms in juridical practices. This study employs a normative juridical method, focusing on the analysis of positive legal rules and norms. The findings indicate that the Sale and Purchase Deed No. 032/2012 and the underhand Sale and Purchase Agreement between the Plaintiff and Defendant I were null and void due to formal and material defects. The court ruled that these documents failed to meet the essential elements stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. The unmet requirements include the agreement of the parties and the legality of the subject matter, both of which are fundamental to the validity of any sale and purchase deed. Consequently, these documents hold no legal force to protect the rights of the involved parties. This research contributes significantly to understanding the application of civil law in resolving disputes over land sale agreements, particularly in assessing the validity of sale deeds prepared by Land Deed Officials (PPAT). Theoretically, the findings aim to enrich the study of civil law, especially in examining the legal implications of formal and material defects in sale agreements and the application of the principle of legality in court decisions.

Keyword : Deed of Sale and Purchase of Land, Formal and Material Defects, Court Decision

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Akibat Hukum Terhadap Sengketa Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (studi putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl)**”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Malang.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Penulis mengucapkan termakasih kepada ayahanda penulis Bapak Mochammad Djunaedi, Drs dan ibunda Dwi Hendra Yani, Drs ayunda Dea Mayzora,SH.,MH kakanda Muhammad Zulfikar Ali Ramadha, A.md ananda Mareno Ali Ibrahim dan juga kakanda ipar Davyananda WS Mahmudy, SH.,M.kn.,MH karena telah memberi support kepada penulis baik itu secara mental maupun materi. Selalu meyakinkan penulis bahwapenulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Sofyan Arief, SH., M.Kn dan selaku dosen pembimbing I penulis, yang selalu sabar dalam memberikan arahan serta bimbingan dan masukan terbaik pada penulis serta selalu memberi semangat dan memantau penulis dengan sangat baik dalam penyelesaian skripsi penulis.
3. Isdian Anggraeny, SH., M.Kn Sebagai dosen pembimbing II yang dengan sabar memberikan bimbingan kepada penulis, memberikan

masukannya terbaik untuk penulis dan selalu memberi semangat kepada penulis.

4. Juga kepada adinda terkasih Deppy Wulandari, SM yang pada saat penulisan kata pengantar ini sedang berulang tahun ke- 25. dengan tulus memberikan dukungan moral, doa, kesabaran, serta motivasi di setiap langkah saya menyelesaikan skripsi ini. Kehadiran dan pengertianmu adalah kekuatan bagi saya untuk terus maju.
5. Penulis juga mengucapkan termakasih kepada sahabat seperjuangan yang berada di Komunitas Cutting Stiker Keren Malang raya. Saudara Dandy Yoga Pratama, S.IP , Flanery Ibnu Caesaryan, Zaki Irhamna, Hasan Ridho, Syaiful Arif, SH, Dika Fikri, Varross Aushov, S.Sos, Esa Yoga Dan sahabat lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang selalu ada memberikan semangat, perhatian, serta waktu untuk mendengarkan dan mendukung saya di setiap langkah perjalanan ini. Kehadiran kalian menjadi penyemangat tersendiri bagi saya.
6. Rekan-rekan kerja dan kolega saya di kantor Notaris/PPAT Davyananda WS Mahmudy, SH.,M.kn.,MH, yang tidak hanya memberikan dukungan moral tetapi juga berbagi pengalaman berharga yang membantu memperkaya pemahaman saya selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas kebersamaan dan pengertian yang sangat berarti.
7. Penulis mengucapkan terimakasih untuk teman-teman angkatan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Malang angkatan 2018, penulis merasa beruntung pernah menjadi bagian dan berjuang bersama kalian.

8. Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pembuatan laporan tugas akhir ini. Tanpa orang-orang tersebut, penulis tidak dapat menyelesaikan laporan tugas akhir pada waktu yang tepat.

Penulis menyadari, skripsi ini jauh dari kata sempurna, namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat di kemudian hari dan dapat menjadi referensi bagi penulis selanjutnya yang memiliki kepedulian yang sama dengan penulis.

Malang, 29 Desember 2024

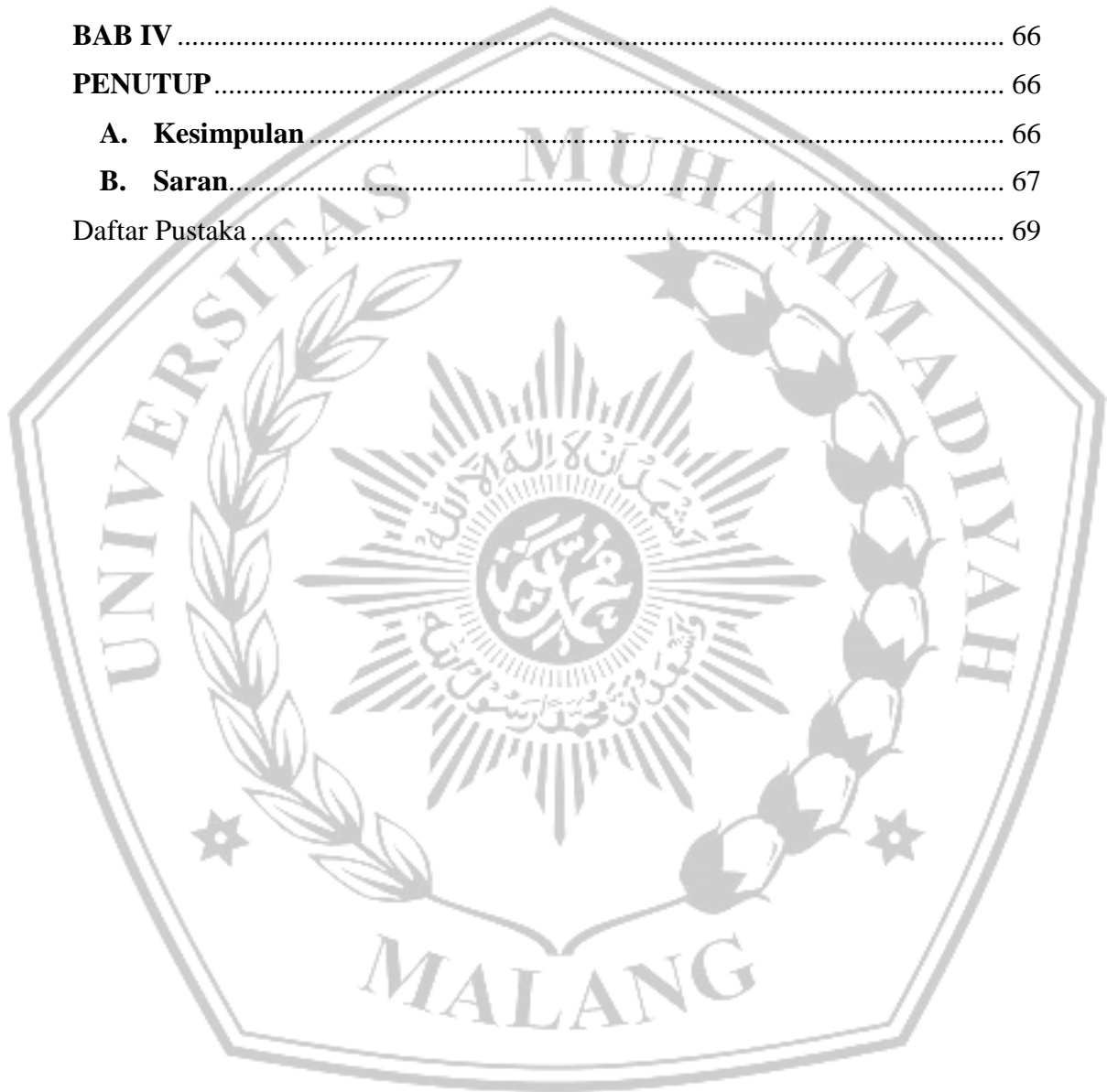
Ali Daffa Alhaq



Daftar Isi

Lembar Persetujuan.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Surat Pernyataan.....	iii
Ungkapan Pribadi / Motto	iv
ABSTRAKSI.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
Daftar Isi.....	x
BAB I.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
Penelitian Terdahulu	11
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kegunaan Penelitian.....	13
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II	19
TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan Umum Notaris.....	19
B. Tinjauan Umum PPAT.....	21
C. Tinjauan Umum Pertimbangan Hakim dan Putusan Hakim.....	23
D. Tinjauan Umum Perjanjian.....	26
E. Tinjauan Umum Akta Jual Beli.....	32
BAB III.....	36
ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	36
A. Posisi Kasus Perkara Nomor: 73/Pdt.G/2013/PN-Btl.....	36
1. Gambaran Umum Putusan Nomor : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl	36
B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Perjanjian Dibawah Tangan dan Akta Jual Beli Tanah Pada Perkara Nomor: 73/Pdt.G/2013/PN-Btl.....	43

1. Pertimbangan Hakim	43
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Kedudukan Perjanjian Dibawah Tangan Dan Akta Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli pada Putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl	48
3. Analisis Putusan Hakim Terhadap Putusan Pengadilan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl	59
BAB IV	66
PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67
Daftar Pustaka.....	69



Daftar Pustaka

BUKU

- Adjie, Habib. 2014. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris/PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Arto, Mukti. 2004. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet. V.
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, Cet. I.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Irawati. 2010. *Penanganan Kasus Kekerasan Terhadap Perempuan di Lingkungan Peradilan Umum*. Jakarta: Komnas Perempuan.
- Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Limbong, Bernhard. 2015. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka.
- Makarao, Moh. Taufik. 2009. *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Rachmat Setiawan. 1991. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Siahan, M.P. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Pramita.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, Cet. 3.

JURNAL ILMIAH

- Dewi, Retno Puspo. 2017. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor :200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)." *Jurnal Repertorium*, Vol. 2, No. 1, hlm. 143.

Irayadi, Muhammad. 2022. "Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Advokatura Indonesia*, Vol. 1, No. 1, April 2022, hlm. 126-127.

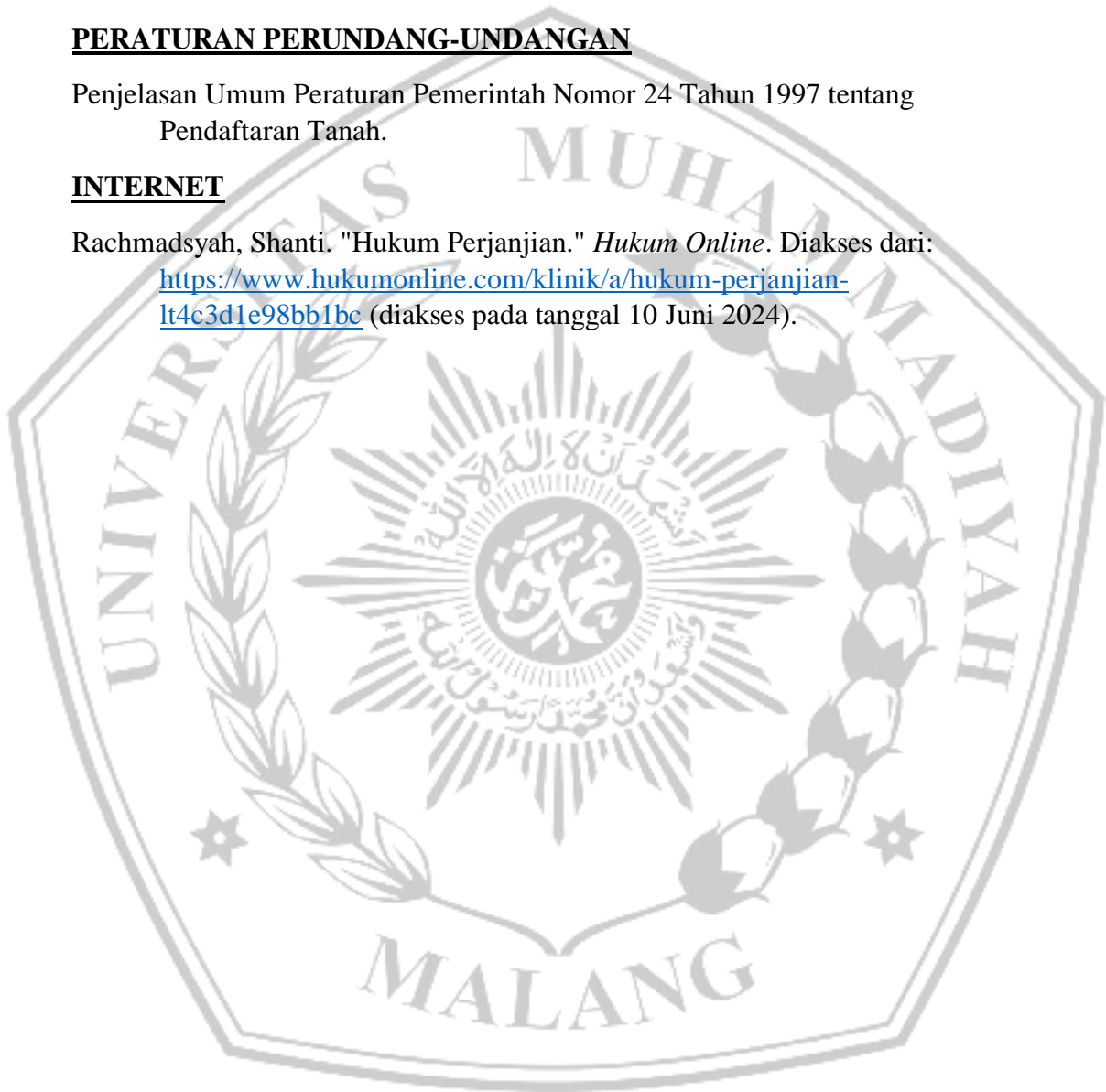
Pramono, Dedy. 2015. "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia." *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3, Desember 2015, hlm. 255.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

INTERNET

Rachmadsyah, Shanti. "Hukum Perjanjian." *Hukum Online*. Diakses dari: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-perjanjian-1t4c3d1e98bb1bc> (diakses pada tanggal 10 Juni 2024).



SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

**LOLOS
PLAGIASI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Ali Daffa Alhaq

Nim : 201810110311611

Dengan Judul Skripsi :

“ Akibat Hukum Terhadap Sengketa Akta Jual Beli Tanah yang
Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (studi putusan No :
73/Pdt.G/2013/PN-Btl)”

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 29 Desember 2024



Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum