



**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH  
YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN  
AKTA**

**(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 967K/Pdt/2010)**

**TESIS**

**DIDIK SETYAWAN**

**1910622023**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
2021**



**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH  
YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN  
AKTA**

**(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 967K/Pdt/2010)**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Hukum**

**DIDIK SETYAWAN**

**1910622023**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
2021**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Didik Setyawan

NIM : 1910622023

Tanggal : 21 Juli 2021

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyaaannya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 21 Juli 2021

Yang Menyatakan,



Didik Setyawan

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Didik Setyawan

NIM : 1910622023

Program Studi : Ilmu Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Ssesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 976k/Pdt/2010)** Beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 21 Juli 2021

Yang Menyatakan



Didik Setyawan

## PENGESAHAN

Tesis di ajukan oleh :

Nama : Didik Setyawan

NRP : 1910622023

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Tesis : Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Ssesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 976k/Pdt/2010)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan di terima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.



Dr. Atik Winanti, SH, MH  
Ketua Penguji



Dr. Iwan Era Joesoef, SH, MKn  
Penguji I



Dr. Suherman, SH, LLM  
Penguji II/ Pembimbing



Dr. Abdul Halim, M.Ag  
Dekan



Dr. Beni Harmoni Harefa, SH, LLM  
Kaprodi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 27 Juli 2021

## **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum dan faktor penyebab terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur berdasarkan analisis putusan mahkamah agung nomor-967K/Pdt/2010. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa faktor penyebab terjadinya sengketa pertanahan adalah karena PPAT tidak terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah, pembuatan akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan tidak disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan tidak membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan. Dengan kasus mengenai pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur maka perlu memperoleh Akibat hukum berupa : PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya dan dikenakan sanksi administratif dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian serta Akta dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

Kata Kunci : Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung, PPAT

## Abstract

The purpose of this study was to determine the legal consequences and causative factors which lead the construction of land sale and purchase deed was not in accordance with procedures based on analysis of the Supreme Court's decision number-967K/Pdt/2010. In this case it is known that the factor that cause the land dispute is due to PPAT did not pre-check at the Land Office regarding the suitability of land rights certificate, the construction of PPAT deed was not attended by the parties who carried out the concerned legal act and was not witnessed by at least two witnesses who, according to the provisions of prevailing regulations, and did not read the deed to the concerned parties. With regards to the case that the construction of land sale and purchase deed was not in accordance with related procedure, it is necessary to receive legal consequences in the form of: PPAT can be dishonorably dismissed from his position and subject to administrative sanctions without reducing the possibility of being sued for compensation by parties who suffer losses and resulted in the degradation of the power of proof becomes a private deed because it does not meet the requirements determined by law and or other regulations.

Keywords: Judicial Review, Supreme Court, PPAT

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

Tugas Akhir yang berjudul “**Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Ssesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 976k/Pdt/2010)**” ini ditulis untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada semua pihak yang telah dengan tulus memberikan bantuan dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini, terutama kepada:

1. Ibu Dr. Erna Hernawati, AK., CPMA., CA. Selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Dr. H. Abdul Halim, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
3. Dr. Beniharmoni Harefa, SH.,LLM. Selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
4. Dr. Suherman, SH, LLM. Selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan dan masukan;
5. Bapak dan Ibu Civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
6. Bapak Muchtar, S.Sos, M.Si Kepala Suku Dinas Penanggulangan Kebakaran Dan Penyelamatan Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah memberikan izin untuk menempuh pendidikan Magister Hukum.
7. Istri tercinta Dwi Astuti dan Anak-anakku yang selalu memberikan dukungan dan do'anya;
8. Orang Tuaku Bapak Suparjo dan Ibu Sulastri, yang selalu mendo'akan terbaik buat saya;

9. Agustiar Hahiri Lubis, SH yang telah banyak memberikan saran dan masukan dalam penulisan tugas akhir.
10. Seluruh teman-teman konsentrasi Hukum Bisnis, yang banyak memberikan masukan dan mewarnai dalam kebersamaan.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat.

Jakarta, 21 Juli 2021

Didik Setyawan

## DAFTAR ISI

HALAM SAMPUL .....	i
PERNYATAN ORISINALITAS .....	ii
PERNYATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iii
PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
I.1. Latar Belakang Masalah .....	1
I.2. Perumusan Masalah .....	10
I.3. Tujuan Penelitian .....	10
I.4. Manfaat Penelitaian .....	10
I.5. Kerangka Pemikiran .....	11
I.5.1. Kerangka Konseptual .....	11
I.5.2. Kerangka Teoritis .....	13
I.6. Sistematika Penulisan .....	24
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>26</b>
II.1. Pengertian Pertanahan .....	26
II.2. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	27
II.3. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	31
II.4. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah .....	38
II.5. Tinjauan Umum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	51
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>56</b>
III.1. Tipe Penelitian .....	56
III.2. Pendekatan Penelitian .....	56
III.3. Sumber Bahan Hukum .....	57
III.4. Teknik Pengumpulan Data .....	58
III.5. Teknik Analisis Data .....	58
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
IV.1. Posisi Kasus .....	59
IV.2. Putusan Hakim dalam Perkara Nomor 967K/Pdt/2010 .....	65
IV.3. Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta .....	66

IV.4. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pembuatan Akta  
Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Tata Cara Pembuatan Akta .. 74

<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>79</b>
V.1. Kesimpulan .....	79
V.2. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>81</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	