

TUGAS AKHIR

GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT

(Studi Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/Pn Bekasi)



MILENIO MUHAMMAD REIN

1810611256

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA



LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT

(Studi Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/Pn Bekasi)

1810611256

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program Studi S1 –
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 2022

Mengetahui

Ketua Program Studi S1 Hukum

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn

NIP: 198701022019031006

Menyetujui

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Dr. Atik Winanti SH. MH

NIP: 196806081994032001



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI SI- ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Artikel ilmiah diajukan oleh :

Nama : Milenio Muhammad Rein

NPM : 1810611256

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul : GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT
(Studi Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/Pn Bekasi)

Telah berhasil diseminarkan pada seminar diseminasi dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi SI Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Rianda Dirkareshza, S.H., M.H.

Ketua

Dr. Iwan Erar Joesoef, SH., Sp.N., M.Kn

Anggota 1

Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.

Anggota 2



Dr. Abdul Halim, M.Ag

NIP: 197706081994031005

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 29-06-2022

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn

NIP: 198701022019031006



BIODATA PENULIS

N a m a : MILENIO MUHAMMAD REIN

Tempat/Tgl. Lahir : JAKARTA/17 AGUSTUS 2000

Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : ISLAM

Kewarganegaraan : INDONESIA

Alamat : Perumahan Mutiara Baru, Jl. Mutiara 1 B/25 Kota Bekasi

No. Telpon : 081295555780

Email : mileniomr@upnvj.ac.id

Nama Orang Tua

 a. Ayah : IRMIK

 b. Ibu : NENENG HASANAH

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDI AL-FAJRI (Lulus Th. 2012)
2. SMP : SMPI AL-AZHAR 6 JAKAPERMAI (Lulus Th. 2015)
3. SMA : SMAI AL-AZHAR 4 KEMANG PRATAMA (Lulus Th.2018)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Milenio Muhammad Rein

Nim : 1810611256

Tanggal : 29 Juni 2022

Tanda Tangan :



Milenio Muhammad Rein

PERSETUJUAN PUBLIKASI

Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Milenio Muhammad Rein

NIM/NPM : 1810611256

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : **GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT**
(Studi Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/Pn Bekasi)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty Rights).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN.

Jakarta, 29-06-2022



METERA
TEMPEL
C1AD1AKX012968916

Milenio Muhammad Rein

ABSTRAK

Dalam perkara Nomor 215/Pdt.G/2014/PN Bekasi yang telah diputus pada tahun 2016 di Pengadilan Negeri Bekasi antara Dr. H.M. Hasyim sebagai para Penggugat berlawanan dengan H. Martius, Dkk sebagai Tergugat mengenai sengketa perbuatan Jual-beli Tanah. Putusan pengadilan merupakan suatu produk hukum yang dikeluarkan oleh hakim dan merupakan pernyataan sebagai pejabat negara yang berwenang, diucapkan dimuka sidang yang hasil akhirnya adalah untuk mengakhiri sengketa perkara antar pihak yang bersengketa. Putusan tidak sesuai dengan prosedur karena penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dail gugatannya dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi atas jual beli tanah dalam perkara *a quo*, terbukti bahwa penerbitan akta jual beli no. 367 cacat hukum dan Tergugat II tidak pernah membayar uang pembayaran Rp.1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, maka akta No. 47/2013 sebagai lanjutan dari Akta jual Beli no. 367 dinyatakan cacat hukm, tuntutan penggugat seperti termuat dalam petitum no.3 yakni pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli *addendum* no.001/MTS-MTS/VIII/2012, mengingat isi perjanjian dalam *addendum* tersebut tidak terlaksana dan Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi, maka pengikatan jual beli seperti termuat dalam *addendum* no.001/MTS-MTS/VIII/2012 dinyatakan batal.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

The decision that has been determined by the judge in Case Number 215/Pdt.G/2014/PN Bekasi is not in accordance with the procedure because the plaintiff cannot prove the arguments for his lawsuit and based on the evidence submitted cannot legally prove that Defendant II has committed an act of default on the sale and purchase of land in the a quo case, it is proven issuance of sale and purchase deed no. 367 is legally disabled and Defendant II has never paid the payment of Rp.1,750,000,000 to the Plaintiff, then deed No. 47/2013 as a continuation of the Sale and Purchase Deed no. 367 stated that there was a legal defect, the plaintiff's claim as contained in petitum no. 3, namely the cancellation of the Addendum Sale and Purchase Binding Deed No.001/MTS-MTS/VIII/2012 is declared void.

Keywords: Land Rights, Sale and Purchase, Land Deed Maker Official

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur tidak lupa Penulis selalu panjatkan Kehadirat Allah SWT berkat rahmat, karunia dan hidayah-Nya, Penulis mampu menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi dengan judul “GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT (Studi Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/Pn Bekasi)”. Tujuan disusunnya skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Penulisan skripsi ini tentu masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulisan ini terbuka atas kritik dan saran pembaca. Keberhasilan penyusunan skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa ada bantuan, bimbingan dan motivasi yang tidak terhingga nilainya dari banyaknya pihak yang terlibat. Maka dari itu pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Irmik dan Ibu Neneng Hasanah selaku orang tua penulis yang selalu memberikan kasih sayang dan mendoakan penulis terlebih saat proses penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Erna Hernawati, Ak., CPMA., CA., CGOP., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta beserta jajarannya.
3. Bapak Dr. Abdul Halim, M. Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
4. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, Bapak Khoirur Rizal Lutfi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
5. Ibu Dr. Atik Winanti, S.H., M.H., selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang menjadi Dosen Pembimbing Tugas Akhir penulis yang telah memberikan banyak bimbingan, motivasi, kritik, dan saran kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat terutama dalam penyusunan skripsi ini serta jajaran Staf Fakultas Hukum yang telah membantu administrasi selama kuliah.
7. Tri Hasianatama , Muhammad Akmal Hakim, Ariq Juananda selaku teman penulis yang selalu membantu dalam masa perkuliahan.
8. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Angkatan 2018 yang banyak membantu dalam nmasa perkuliahan.

Demikian pengantar yang dapat penulis sampaikan, Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membaca serta kebaikan seluruh pihak dapat dibalas oleh Allah SWT.

Jakarta, 20 Juni 2022



Milenio Muhammad Rein

Daftar Isi

BAB I	
1	

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup Penelitian	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
BAB II	10
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (Literature Review)	10
B. Tinjauan Teori	12
BAB III	39
A. Putusan Hukum Dari fPembatalan Akta Jual-beli Tanah dalam Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/PN fBekasi	42
B. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi Dan Mahkamah Agung Dalam Pembatalan Akta Jual-Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 215/Pdt.G/2014/PN Bekasi	44
C. Pembayaran Jual Beli Tanah dengan Kredit	45
D. Akibat Hukum dan Keabsahan Akta Jual Beli Hak atas Tanah dalam Hal Tidak Terlaksananya Pelunasan Pembayaran Berkaitan dengan Asas Tunai.....	47
BAB IV	52
A. Analisa Yuridis Akta Jual Beli Tanah dalam Perkara Nomor 215/Pdt.G.2014 PN Bekasi dibatalkan	52
B. Analisa Yuridis Keputusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor f215/Pdt.G.2014 PN Bekasi Menurut Peraturan Pertanahan yang Berlaku di Indonesia	58
BAB V	62

A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
Daftar Pustaka	64