

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN
AKTA TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"
Jawa Timur**



Oleh:

AMANDA ADELLIA DESTY

NPM 20071010237

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

**YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA
TANAH**

Disusun Oleh:



Amanda Adellia Desty

NPM 20071010237

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi pada tanggal 3 Januari 2024

**Menyetujui,
PEMBIMBING**



Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.

NPT 201119950608219

**Mengetahui,
Dekan**



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP 196801161994032001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA
TANAH**

Oleh:


Amanda Adellita Desty
NPM 26071010237

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur
Pada tanggal 29 Februari 2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT 20 1 19950608 219


Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP 19900117 202012 2003


2.


Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.
NIP 19930405 201903 2029

3.


Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT 20 1 19950608 219

**Mengetahui
DEKAN**


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP 19680116 199403 2001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA
TANAH**

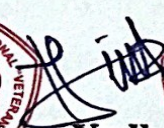
Oleh:



Amanda Adella Desty
NPM 20071010237

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 29 Februari 2024.

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT 20 1 19950608 219


Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP 19900112 202012 2003


2.


Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.
NIP 19930405 201903 2029

3.


Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT 20 1 19950608 219

**Mengetahui,
DEKAN**


Dr. Ertlen Rining Nawangsari, M.Si
NIP 19680116 199403 2001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amanda Adellia Desty
Tempat, tanggal lahir : Blora, 25 Februari 2002
NPM : 20071010237
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jalan Rajawali XII No.12 A Blora

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul:

“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA TANAH”

dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

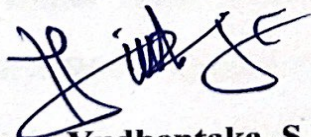
Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 29 Februari 2024

Mengetahui,

PEMBIMBING



Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT 20 1 19950608 219

PENELITI



Amanda Adellia Desty
NPM 20071010237

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya kepada penulis untuk mampu menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA TANAH”**.


Skripsi ini penulis susun dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana (S1) Ilmu Hukum di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan, dan motivasi dari beberapa pihak yang telah berpartisipasi, maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

6. Bapak Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama penulis belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji skripsi yang telah memberikan saran, kritik, dan menguji penulis melalui evaluasi-evaluasi yang diberikan;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dalam kemudahan pengurusan administrasi;
10. Kedua orang tua dan keluarga penulis yang senantiasa selalu memberikan saran, motivasi, dan doa kepada penulis;
11. Amir, Sascha, Dekha, dan Suryo selaku sahabat penulis yang senantiasa menemani dan memotivasi dalam proses penulisan skripsi ini;
12. Sahabat dan teman-teman yang telah membantu dan memberikan dukungan, semangat, serta saran kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
13. Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Blora yang telah membantu memberikan data dan wawancara untuk mendukung penulis dalam menyelesaikan penelitian ini;
14. Terima kasih kepada pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu atas bantuan dan dukungannya bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Kesempurnaan hanya milik Tuhan Yang Maha Esa, karena itu penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Kritik dan saran yang membangun dibutuhkan guna memperbaiki proposal ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menjadi referensi bagi banyak pihak.

Surabaya, 29 Februari 2023



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAKSI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.5. Kajian Pustaka	11
1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	11
1.5.2. Tinjauan Umum Akta.....	19
1.5.3. Tinjauan Umum Jual Beli.....	22
1.5.4. Kebatalan Akta Notaris	26

1.5.5. Tinjauan tentang Kekuatan Pembuktian.....	32
1.5.6. Teori tentang Akibat Hukum.....	33
1.6. Metode Penelitian	35
1.6.1. Jenis dan Tipe Penelitian	35
1.6.2. Sumber Data	37
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	38
1.6.4. Metode Analisis Data	39
1.6.5. Sistematika Penulisan.....	40
BAB II KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT YANG TELAH DIBALIK NAMA DALAM HAL TERJADINYA CACAT HUKUM DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH.....	42
2.1. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	42
2.2. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik dan Akta Dibawah Tangan	47
BAB III AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA TANAH.....	71
3.1. Akibat Hukum Terhadap Sertifikat.....	71
3.2. Akibat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan	76
3.3. Akibat Hukum Bagi Para Pihak.....	88
BAB IV	94

4.1. Kesimpulan	94
4.2. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Tabel Perbedaan Terhadap Penelitian Sebelumnya.....	7
Tabel 2: Tabel Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	44

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Sertifikat <i>English Proficiency Test (EPT)</i>	108
Lampiran 2 : Transkrip.....	109
Lampiran 3 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	110
Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi.....	111
Lampiran 5 : Formulir Persetujuan Judul Skripsi	113
Lampiran 6 : Bukti Pembayaran UKT	116
Lampiran 7 : Bukti Kartu Rencana Studi (KRS) Terbaru.....	117
Lampiran 8 : Bukti Penyerahan Laporan Magang	118
Lampiran 9 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	119
Lampiran 10 : Bukti Hasil Cek Plagiasi/Turnitin Skripsi	120
Lampiran 11 : <i>Letter Of Acceptance</i> Artikel Jurnal	121
Lampiran 12: Bukti Hasil Cek Plagiasi/Turnitin Artikel Jurnal	123
Lampiran 13: Lembar Bukti Daftar Ujian Lisan.....	124
Lampiran 14: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 1	125
Lampiran 15: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 2	126
Lampiran 16: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 3	127

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Amanda Adellia Desty
NIM : 20071010237
Tempat Tanggal Lahir : Blora, 25 Februari 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum
Judul Skripsi :

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN
AKTA TANAH**

ABSTRAKSI

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam hal ini yakni Notaris PPAT dalam bentuk akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Mengenai pembuatan akta autentik salah satunya akta jual beli telah diatur dalam ketentuan undang-undang, namun pada praktiknya masih terdapat kekeliruan dan kelalaian dalam prosedur pembuatannya. Kekeliruan tersebut tentunya akan memiliki akibat hukum jika terdapat pihak yang merasa dirugikan dan mengajukan gugatan ke pengadilan. Tujuan penelitian ini adalah guna membahas mengenai kekuatan pembuktian sertifikat yang telah dibalik nama dan apa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah. dengan mengacu pada permasalahan serupa yang telah memiliki kekuatan hukum tetap berdasarkan pertimbangan majelis hakim berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Sng. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, teori hukum, pendapat ahli, dan literatur terkait yang dapat dipertanggung jawabkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat yang telah dibalik nama dalam hal terjadinya cacat hukum terhadap proses pembuatannya tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama dalam proses peralihannya sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan undang-undang tanpa memandang terdapat kesalahan sebelumnya dan tidak mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum, namun berbeda dengan sertifikat tersebut yang dapat dibatalkan. Saran dari penulis, adanya pengecekan akan dokumen-dokumen sebelum dilakukannya proses jual beli di hadapan PPAT supaya tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari.

Kata kunci: *Akta, Jual Beli, Kekuatan Pembuktian.*