

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI
YANG DATANYA MERUPAKAN DATA
PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR
226/PDT.G/2018/PN.DPK)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Oleh :

Nama: Shela Oktaharyani Harahap

NIM: 205160155

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

2021

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI
YANG DATANYA MERUPAKAN DATA
PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI DEPOK NOMOR
226/PDT.G/2018/PN.DPK)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama: Shela Oktaharyani Harahap

NIM: 205160155

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

2021

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

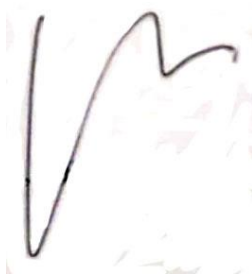
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Shela Oktaharyani Harahap
NIM : 205160155
Program Peminatan Profesi : Notaris

Judul Skripsi:

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DATANYA
MERUPAKAN DATA PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI DEPOK NOMOR 226/PDT.G/2018/PN.DPK)**

Disetujui,
Dosen Pembimbing

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Benny Djaja', is written over a faint, rectangular red stamp. The signature is fluid and cursive.

(Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., M.Hum., M.Kn)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Shela Oktaharyani Harahap
NIM : 205160155
Program Peminatan Profesi : Notaris

Judul Skripsi

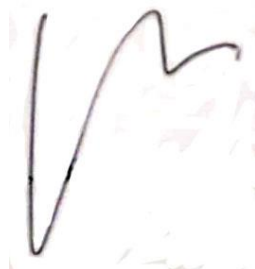
**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DATANYA
MERUPAKAN DATA PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI DEPOK NOMOR 226/PDT.G/2018/PN.DPK)**

Telah diuji dalam Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23 Juli 2021 dan telah dinyatakan Lulus serta diterima sebagai syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

1. Ketua : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
2. Anggota : Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., M.Hum., M.Kn.
: Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

Jakarta, Juli 2021

Pembimbing

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Benny Djaja', written over a light-colored rectangular stamp or background.

(Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., M.Hum., M.Kn.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul **“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari skripsi ini, yang disebabkan keterbatasan pengetahuan penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini akan sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama ini, baik selama penulis menjalani pendidikan maupun dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H, M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., M.Hum., M.Kn., selaku Pembimbing Skripsi atas kesabarannya dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan.
7. Orangtua tercinta H. Muhammad Ramli Harahap, S.H., dan Ibu Alm. Hj. Nur'aini atas dukungan doa yang tak henti-hentinya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah dan skripsi ini dengan baik sesuai dengan apa yang orangtua harapkan.
8. Seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga terselesaikannya skripsi ini.
9. Teman-teman FH UNTAR yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
10. Terima kasih kepada seluruh teman-teman yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
11. Dan teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu atas dorongan, dukungan dan semangat sehingga skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya.

Dengan kerendahan hati, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada semua yang telah memberikan dukungan kepada saya, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Tiada kata yang lebih indah dan bermakna selain ucapan terima kasih yang tulus.

Jakarta, Juli 2021

(Shela Oktaharyani Harahap)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Konseptual	8
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II. KERANGKA TEORETIS	17
A. Teori Akta Jual Beli	17
B. Teori Perlindungan Hukum	20
C. Teori Tanggung Jawab	31
D. Teori Pemalsuan Identitas	39
E. Teori Pendaftaran Tanah	41
F. Teori Kepastian Hukum	47

BAB III. DATA HASIL PENELITIAN	52
A. Para Pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.	52
B. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk	53
C. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.	56
D. Amar Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk.	62
E. Data Hasil Wawancara	63
BAB IV. ANALISIS PERMASALAHAN	81
A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk	81
B. Tanggung Jawab PPAT teradap Akta Jual Beli yang Dinyatakan Batal Demi Hukum oleh Pengadilan	109
BAB V. PENUTUP	119
A. Kesimpulan	119
B. Saran	120

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama : Shela Oktaharyani Harahap (205160155)
- (B) Judul Skripsi: **“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk).”**
- (C) Halaman : vii + 121 + 2021.
- (D) Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Akta Jual Beli, Data Palsu.
- (E) Isi Abstrak

PPAT mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah yaitu membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, namun dalam prakteknya ada pemalsuan data baik yang dilakukan oleh penghadap atau pihak lain. Permasalahan yang dihadapi adalah bagaimana kekuatan hukum akta jual beli yang datanya merupakan data palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk; dan bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normative. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. secara nyata terdapat cacat yuridis di dalam AJB No. 156/8/Sawangan/1997 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Soekaimi, S.H., PPAT wilayah Kabupaten Bogor sehingga akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dari suatu akta autentik dan berakibat dapat dibatalkannya akta tersebut oleh putusan pengadilan. Keterangan palsu bisa diberikan atau digunakan oleh beberapa pihak dalam peralihan hak atas tanah, baik dari pihak penghadap ataupun PPAT. Keterangan palsu yang disampaikan penghadap dalam pembuatan akta mengakibatkan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian, karena terdapatnya cacat kehendak. Terkait adanya tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, tentu ada tanggung jawab yang harus diembannya oleh seorang PPAT, baik itu tanggung jawab administrasi, perdata, maupun pidana. Hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli PPAT selalu bersandar pada ketentuan hukum yang ada, karena akta autentik sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT perlu lebih memahami ketentuan yang ada untuk menghindarkan dirinya dari sanksi pemberhentian, baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat, maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak serta dalam menjalankan tugasnya harus berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

- (F) Acuan : 54 (2014-2021)
- (G) Pembimbing : Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.Hum., M.Kn.
- (H) Penulis : Shela Oktaharyani Harahap.

DAFTAR SINGKATAN

AJB	adalah Akta Jual Beli
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
KTP	adalah Kartu Tanda Penduduk
KUHP	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPerdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PJPPAT	adalah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
PN.Dpk	adalah Pengadilan Negeri Depok
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
UUD 1945	adalah Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
UUJN	adalah Undang-Undang Jabatan Notaris
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria