



TESIS

Judul:

Keabsahan serta Akibat Hukum Dari Akta
Jual Beli yang Dibuat Diatas Perjanjian
yang Menyatakan Jual Beli Seolah-Olah (Studi
Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor
13/Pdt.G/2016/PN.Kds)

Disusun oleh:

ADINDA PUSPA HARTANTO
NIM. 217211039

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**KEABSAHAN SERTA AKIBAT HUKUM DARI AKTA JUAL
BELI YANG DIBUAT DIATAS PERJANJIAN YANG
MENYATAKAN JUAL BELI SEOLAH-OLAH (STUDI KASUS
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUDUS NOMOR
13/PDT.G/2016/PN.KDS)**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Adinda Puspa Hartanto
NIM : 217211039

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025

Pengesahan

Nama : ADINDA PUSPA HARTANTO
NIM : 217211039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Keabsahan serta Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli yang Dibuat Diatas Perjanjian yang Menyatakan Jual Beli Seolah-Olah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)
Title : Validity and Legal Consequences of the Deed of Sale Purchase Made Based on an Agreement Stated to Sell Buy As If (Case Study of Kudus District Court Decision Number 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

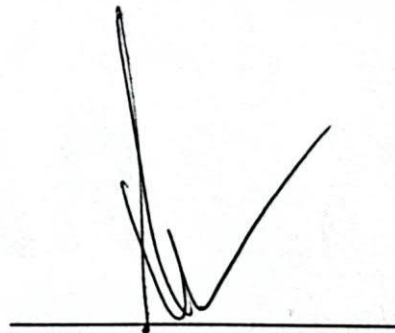
Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

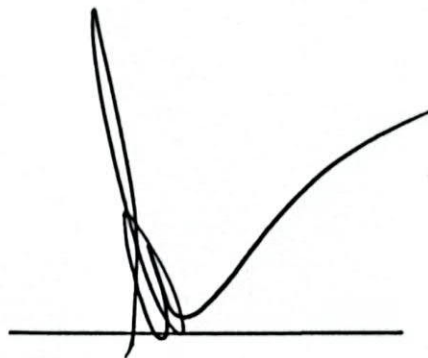
Persetujuan

Nama : ADINDA PUSPA HARTANTO
NIM : 217211039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Keabsahan serta Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli yang
Dibuat Diatas Perjanjian yang Menyatakan Jual Beli
Seolah-Olah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri
Kudus Nomor 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 03-Januari-2025

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned above a solid horizontal line.

ABSTRAK

- (A) Nama : Adinda Puspa Hartanto (NIM : 217211039)
- (B) Judul Tesis : Keabsahan serta Akibat Hukum Dari Akta Jual – Beli yang Dibuat Diatas Perjanjian yang Menyatakan Jual – Beli Seolah-Olah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)
- (C) Halaman : 150 halaman, Lampiran, 2024
- (D) Kata Kunci : Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli
- (E) Isi :
Sebelum dilakukannya penandatanganan pada Akta Jual Beli, banyak orang yang terlebih dahulu melakukan suatu kesepakatan yang disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual-Beli atau yang dapat disingkat menjadi PPJB yang dibuat oleh seorang Notaris yang merupakan pejabat berwenang dalam pembuatan akta autentik. Pejabat Notaris diangkat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan berpondokan kepada Kode Etik Notaris. Wewenang seorang Notaris dalam membuat suatu akta pada dasarnya diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUJN), yang dimana menjelaskan bahwa pada dasarnya Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik yang dimana salah satunya adalah PPJB. Dalam PPJB ini biasanya akan berisikan suatu kesepakatan yang berkaitan dengan Jual Beli yakni kesepakatan harga, tata cara pembayaran, serta kapan akan dilakukannya Penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang telah ditunjuk. Suatu PPJB telah dilakukan penandatanganan tidak menandakan bahwa telah terjadinya suatu perpindahan hak atas tanah karena perpindahan hak baru akan berpindah ketika telah ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Meskipun PPJB merupakan kesepakatan bersama, pada kenyataannya masih saja ada orang yang dapat menyangkal kebenarannya seperti yang terjadi di Pengadilan Negeri Kudus yang telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 13/Pdt.G/2016/PN.Kds, yakni Akta Jual Beli atas Sertifikat dengan Hak Miliki Nomor 411 diputus tidak sah karena Jual Beli yang dilakukan dibuat diatas Perjanjian yang dibuat menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Hajah Listiyanah dan Fatkhawati dengan Sri Sumarni adalah pura-pura serta menyatakan bahwa jual beli itu dilakukan guna memenuhi persyaratan peminjaman modal di Kospin Jasa.
- (F) 36 (1960-2023)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Adinda Puspa Hartanto

ABSTRACT

- (A) Name : Adinda Puspa Hartanto
- (B) Title : *Validity and Legal Consequences of a Sale and Purchase Deed Made Based on an Agreement Stating a Sale and Purchase As If (Case Study of Kudus District Court Decision Number 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)*
- (C) Pages: 150 pages, Attachments, 2024
- (D) Keywords : Notary, Sale and Purchase Agreement, Sale and Purchase Deed
- (E) Content:
Before signing the Sale and Purchase Deed, many people will make an agreement called a Sale and Purchase Agreement or abbreviated as PPJB before a Notary who is an official who is authorized to make authentic deeds and is appointed by the Ministry of Law and Human Rights and is guided by the Notary Code of Ethics. The authority of a Notary in making a deed is basically based on where it is regulated in Article 1 number 1 of Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary (hereinafter abbreviated as UUJN), which states that basically a Notary is a public official who is authorized to make authentic deeds, one of which is the PPJB. This PPJB will usually contain an agreement on price, payment method, and when the sale and purchase will be carried out and also contains the PPAT chosen by both parties. However, if the PPJB has been signed, it does not mean that there has been a transfer of land rights. Land rights will only be transferred if the Sale and Purchase Deed has been signed before the PPAT. Although the Deed of Sale and Purchase is a mutual agreement, in reality there are still people who can deny its truth as happened in the Kudus District Court which was decided by the Kudus District Court Decision Number: 13/Pdt.G/2016/PN.Kds, namely where a Deed of Sale and Purchase made against the Certificate with Ownership Rights Number 411 was considered invalid because the Sale and Purchase was made above the Agreement made by Notary Aris Bharoto, S.H. which stated that the sale and purchase carried out by Hajah Listiyanah and Fatkhawati with Sri Sumarni was as if stating that the sale and purchase was carried out only to meet the requirements for a capital loan at Kospin Jasa.
- (F) 36 (1960 – 2023)
- (G) Mentor : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
- (H) Author : Adinda Puspa Hartanto

KATA PENGANTAR

Rasa puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat serta anugrah-Nya dan tak luput pula kepada Baginda Rasulullah SAW, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“KEABSAHAN SERTA AKIBAT HUKUM DARI AKTA JUAL-BELI SEOLAH-OLAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUDUS NOMOR 13/PDT.G/2016/PN.KDS)”** ini dapat terselesaikan dengan sebaik mungkin. Selama penyusunan tesis ini diperlukan usaha dan kesabaran yang di iringi dengan harapan dapat memberikan hasil yang terbaik, dengan maksud dan tujuan untuk memperoleh gelas Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan tersusunnya tesis ini, maka tak lupa Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, membimbing serta memberikan dukungan serta semangat Penulis hingga tesis ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini Penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang senantiasa telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta tak luput pula memberikan dukungan untuk memberikan bimbingan dari awal hingga akhir penyusunan tesis ini. Penulis sangat berterima kasih atas kepercayaan, kesabaran, dan ilmu-ilmu yang telah diberikan semasa perkuliahan ataupun dalam penyusunan tesis ini serta memberikan saran dan penyempurnaan dalam penulisan.
4. Kedua Orang Tua Penulis, H. Agus Hartanto, S.H., M.H., dan H. Sofi Tristia Lovianty, S.E., yang selalu mendoakan, mendukung secara material dan

immaterial, dan memberikan motivasi kepada Penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

5. Adik Penulis, Aditya Putra Hartanto yang telah menemani Penulis dalam pengumpulan data dan penulisan tesis ini hingga selesai.
6. Ibu Vini Suhastini, S.H, selaku narasumber praktisi Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah yang telah meluangkan waktunya dan memberikan pendapat serta ilmu yang berkaitan dengan pembahasan dalam tesis ini kepada Penulis.
7. Ibu Ida Rosida, S.H., M.Kn, selaku narasumber praktisi Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah yang telah meluangkan waktunya dan memberikan pendapat serta ilmu yang berkaitan dengan pembahasan dalam tesis ini kepada Penulis.
8. Seluruh Dosen dan Staff di Universitas Tarumanagara atas ilmu-ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan berlangsung.
9. Teman seperjuangan, Alifah, Kak Dewi dan teman-teman satu angkatan lainnya yang tidak bias Penulis sebutkan yang telah memberikan bantuan-bantuan informasi, teknis dan telah menyemangati Penulis dalam menyelesaikan tesis ini; dan
10. Seluruh keluarga besar Fakultas Hukum Univeristas Tarumanagara dan pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh Penulis.

Penulis menyadari tanpa adanya peran mereka, tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik, bahkan tidak akan terselesaikan sama sekali. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah Penulis sebutkan di atas.

Akhir kata, Penulis telah berusaha agar penulisan tesis ini selesai dengan baik dan sesempurna mungkin. Namun, Penulis sangat menghargai berbagai pendapat serta masukan terhadap pengembangan penulisan tesis ini, sehingga tesis ini dapat menjadi suatu bahan bacaan yang lebih dapat diterima dan berguna untuk berbagai pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 30 September 2024

Penulis

Adinda Puspa Hartanto

Pernyataan

Nama : ADINDA PUSPA HARTANTO
NIM : 217211039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Keabsahan serta Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli yang
Dibuat Diatas Perjanjian yang Menyatakan Jual Beli
Seolah-Olah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri
Kudus Nomor 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

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

Jakarta, 03-Januari-2025
Yang menyatakan



ADINDA PUSPA HARTANTO
NIM. 217211039

DAFTAR ISI

Cover Luar	
Cover Dalam	
Lembar Pengesahan	
Lembar Persetujuan	
ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
Kata Pengantar	iii
Lembar Pernyataan/Orisinalitas	
Daftar Isi.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
1. Manfaat Teoritis	6
2. Manfaat Praktis	6
E. Kerangka Konseptual.....	6
F. Landasan Teori.....	13
G. Metode Penelitian	17
1. Metode Pendekatan.....	17
2. Spesifikasi Penelitian.....	18
3. Jenis dan Sumber Data	18
4. Teknik Pengumpulan Data	19
5. Metode Analisis.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II LANDADAN TEORI	21
A. Akta	21
B. Notaris	27
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
D. Perjanjian.....	63
E. Jual-Beli Tanah.....	68
F. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah	73

BAB III HASIL PENELITIAN

Uraian Kasus Perjanjian Jual-Beli Seolah-olah Berdasarkan

A.	Putusan Pengadilan Negeri	76
	Kudus Nomor:	
	13/Pdt.G/2016/PN.Kds	
	Pertimbangan Hakim Dalam	
B.	Putusan Pengadilan Negeri	82
	Kudus Nomor:	
	13/Pdt.G/2016/PN.Kds	
	Putusan Hakim Dalam	
C.	Putusan Pengadilan Negeri	110
	Kudus Nomor:	
	13/Pdt.G/2016/PN.Kds	
D.	Pandangan Notaris Terhadap Kasus	112
	1. Notaris – PPAT Vini Suhastini, S.H	112
	2. Notaris – PPAT Ida Rosida, S.H., M.Kn	115

BAB IV ANALISA HASIL PENELITIAN

	Keabsahan Dari Akta Jual-Beli yang	
1.	Dibuat Diatas Perjanjian yang Menyatakan Jual-Beli dilakukan seolah – olah	118
2.	Akibat Hukum Terhadap Notaris yang Mengeluarkan Perjanjian Seolah-Olah	130
3.	Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Perjanjian	139

BAB V PENUTUP

A.	Kesimpulan	147
B.	Saran	151

DAFTAR PUSTAKA	152
-----------------------	------------

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	:	Daftar Singkat Riwayat Hidup
Lampiran 2	:	Surat Keputusan Sebagai Pembimbing Proposal dan Tesis Studi Magister Kenotariatan Semester Gasal Tahun 2024/2025
Lampiran 3	:	Rekap Bimbingan Penyusunan Proposal dan Penyusunan Tesis
Lampiran 4	:	Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 5	:	<i>Letter of Acception</i> Jurnal
Lampiran 6	:	Artikel Publikasi Jurnal
Lampiran 7	:	Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 13/Pdt.G/2016/PN.Kds