



TESIS

Judul:

Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang
Telah Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama
Sebagai Dasar Gugatan

Disusun oleh:

FRIKO RUMADANU
NIM. 217221018

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) YANG TELAH
MELAHIRKAN PERALIHAN HAK BALIK NAMA SEBAGAI DASAR
GUGATAN**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh:
FRIKO RUMADANU
NIM: 217221018

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025**

Pengesahan

Nama : FRIKO RUMADANU
NIM : 217221018
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Telah Melahirkan
Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan
Title : The Legal Force Of The Sale And Purchase Deed That
Has Given Rise To The Transfer Of Rights To Change The
Name As The Basis For A Lawsuit

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
3. I WAYAN GDE WIRYAWAN, Prof., Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

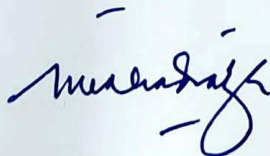
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH.,
Dr.

NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 14-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

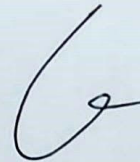
Persetujuan

Nama : FRIKO RUMADANU
NIM : 217221018
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Telah Melahirkan
Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 06-Desember-2024

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Pernyataan

Nama : FRIKO RUMADANU
NIM : 217221018
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Telah Melahirkan
Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan

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, 06-Desember-2024
Yang menyatakan



FRIKO RUMADANU
NIM. 217221018

ABSTRAK

Penelitian ini membahas legalitas dan kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, AJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat berwenang sesuai prosedur hukum. Namun, kekuatan tersebut dapat digugurkan melalui putusan pengadilan jika terbukti terdapat pemalsuan atau kesalahan dalam pembuatannya. Kesalahan material, seperti informasi identitas yang keliru, nilai transaksi yang salah, atau deskripsi objek yang tidak sesuai kenyataan, dapat memengaruhi keabsahan AJB. Selain itu, kesalahan administratif, seperti ketidaksesuaian data antara AJB dan catatan Badan Pertanahan Nasional (BPN), juga berpotensi menyebabkan cacat hukum. Pihak yang dirugikan dapat menggugat pembatalan AJB serta proses balik nama ke pengadilan. Meski AJB memiliki posisi hukum kuat, pemalsuan, kesalahan material, atau pelanggaran prosedur administratif dapat menggugurkan kekuatan pembuktiannya, sehingga hak dan kewajiban yang tercantum dalam akta tersebut dapat dibatalkan. Penelitian ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dan akurasi data dalam proses pembuatan AJB untuk menjaga validitas hukum dan kepercayaan publik.

Kata Kunci: Legalitas Hukum, Akta Jual Beli, Peralihan Hak Balik Nama, Gugatan

ABSTRACT

is research examines the legality and legal strength of the Sale and Purchase Deed (AJB) as a basis for the transfer of land ownership rights. Under Article 1870 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdara), the AJB holds conclusive evidentiary strength as it is created by an authorized official following legal procedures. However, its legal strength may be invalidated by a court ruling if forgery or errors are proven in its preparation. Material errors, such as incorrect identity information, transaction value discrepancies, or inaccurate descriptions of the object, can affect the validity of the AJB. Additionally, administrative errors, such as data inconsistencies between the AJB and records at the National Land Agency (BPN), may result in legal defects. Affected parties may file lawsuits to annul the AJB and the title change process in court. Although the AJB holds strong legal standing, forgery, material errors, or procedural violations may nullify its evidentiary strength, invalidating the rights and obligations stated within. This research emphasizes the importance of adhering to legal procedures and ensuring data accuracy in the AJB creation process to maintain legal validity and public trust.

Keywords: *Legal Validity, Sale and Purchase Deed, Transfer of Rights, Title Change, Lawsuits*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat dan hidayahnya, sehingga penulisan tesis dengan judul: **“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Telah Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan”** ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya. Penyusunan tesis ini tidak lepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan berbagai pihak, oleh sebab itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Rektor sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
3. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang penuh perhatian, kesabaran, ketulusan dan ikhlas memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan tesis di tengah-tengah kesibukan beliau hingga penulisan Tesis ini dapat selesai dengan baik;
4. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H selaku Dosen Penguji Proposal Tesis semester ganjil 2024/2025 sekaligus wakil Rektor Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berharga guna menyempurnakan dan membangun penulisan tesis ini.
5. Dr. Ade Adhari, Ibu Della, dan seluruh staf akademik , yang telah banyak membantu dalam kelancaran proses akademik dan administratif penulis dalam menulis tesis ini;
6. Orang tua tercinta Ibu Ir. Prima Dina Atropin, Bapak Ir. Agus Wardiman, Hendri Yulianto, S.Pd. terimakasih telah memberikan segala dukungan moral, material dan semangat dalam setiap Langkah penulisan tesis ini;
7. Isteri tercinta dan keluarga, Nadira Fitri Andra, Adeeva Humaira Rumadanu, Prabu Arsyia Rumadanu, Prabu Arsyi Rumadanu, teimakasih atas segala dukungan dan kasih sayangnya

8. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis.
9. Teman-teman seperjuangan di prodi Magister Kenotariatan Univesitas Tarumanagara yang selalu memberikan semangat dan kebersamaan selama masa studi berlangsung;
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan dimasa mendatang. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, Notaris, dan masyarakat pada umumnya.

Akhirnya, Penulis berharap semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayah Nya kepada kita semua. Amin.

Jakarta, 02 Januari 2025

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan	ii
Abstrak	iii
<i>Abstract</i>	iv
Kata Pengantar.....	v
Orisinalitas.....	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Singkatan	x
Daftar Lampiran.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Kerangka Konseptual	6
D. Kerangka Teoritis.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Konsep Hak Atas Tanah	16
B. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	25
C. Kedudukan Akta Jual Beli (AJB).....	27
D. Peralihan Hak Atas Tanah	34
E. Sertipikat Hak Atas Tanah	40
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	43
A. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan	43
B. Status Hukum Peralihan Hak Tanah Terhadap Akta AJB yang Dijadikan Dasar Gugatan.....	70

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	87
A. Legalitas Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) yang dijadikan Sebagai Dasar Gugatan.....	87
B. Kekuatan Hukum Akta AJB yang Telah Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Dijadikan Sebagai Dasar Gugatan	155
BAB V PENUTUP	211
A. Kesimpulan	211
B. Saran	212
Daftar Pustaka	214
Lampiran	220

DAFTAR SINGKATAN

PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
AJB	: Akta Jual Beli
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
PP	: Peraturan Pemerintah
KUH Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin
Lampiran 6	: Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 7	: Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 8	: Letter of Acceptance (LoA) Sinta 4
Lampiran 9	: Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1)
Lampiran 10	: Putusan Pengadilan Tingkat Banding Nomor: 88/PDT/2018/PT.PLG, Tingkat Peninjauan Kembali Nomor: 764 PK/Pdt/2020