



TESIS

Judul:

PertanggungJawaban PPAT Terhadap Akta Yang
Batal Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi
Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-
Undanghukum Perdata Studi Putusan Mahkamah Agung
Nomor 2714K/PDT/2019

Disusun oleh:

FIMA DEWI
KUSMARANIM.
217211025

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

PERTANGGUNG JAWABAN PPAT TERHADAP AKTA YANG BATAL
DEMI HUKUM KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN
BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2714K/PDT/2019

TESIS

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

Oleh :

FIMA DEWI KUSMARA

NIM 217211025

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA 2024

Pengesahan

Nama : FIMA DEWI KUSMARA
NIM : 217211025
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang hukum Perdata Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2714 K/Pdt/2019
Title : PPAT LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE NULL AND VOID BECAUSE THEY DO NOT MEET THE LEGAL REQUIREMENTS OF THE AGREEMENT BASED ON THE CIVIL CODE Decision Studies Supreme Court No.2714 K/Pdt/2019

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Januari-2024.

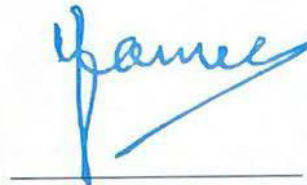
Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001



Jakarta, 22-Januari-2024

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : FIMA DEWI KUSMARA
NIM : 217211025
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Yang Batal
Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi Syarat Sah
Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang hukum
Perdata Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2714
K/Pdt/2019

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 08-Januari-2024

Pembimbing:
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001



ABSTRAK

- (A) Nama : Fima Dewi Kusmara
(B) Judul Tesis : Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang hukum Perdata (studi putusan Mahkamah Agung No. 2714 K/Pdt/2019)
(C) Halaman : +150
(D) Kata Kunci : PPAT, tanggung jawab, batal demi hukum
(E) Isi :

PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah. Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada Masyarakat. Pengaturan Akta mengenai sudah diatur dalam Pasal Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi; “Pengertian akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Dalam penulisan ini juga penulis akan menganalisis lebih lanjut mengenai putusan Mahkamah Agung No. 2714 K/Pdt/2019. Dari permasalahan tersebut rumusan masalah yang diteliti oleh penulis yaitu: Bagaimana Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum Karna Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum Karna Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis berupa metode pendekatan *yuridis normatif*. Faktanya pada kasus dari Putusan Mahkamah Agung No 2714 K/Pdt/2019, masih ada PPAT yang melanggar kode etik dengan memalsukan akta PPAT, PPAT yang melanggar bisa mendapatkan sanksi perdata, pidana dan administratif.

- (F) Acuan : 60 (1982-2023)
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU
(H) Penulis : Fima Dewi Kusmara

ABSTRACT

- (A) Name : Fima Dewi Kusmara
- (B) Thesis Title : PPAT LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE NULL AND VOID BECAUSE THEY DO NOT MEET THE LEGAL REQUIREMENTS OF THE AGREEMENT BASED ON THE CIVIL CODE (decision studies Supreme Court No. 2714 K/Pdt/2019 No. 2714 K/Pdt/2019)
- (C) Page : +150
- (D) Keywords : land deed making officer, liability, null and void
- (E) Contents :
- The cancellation of the PPAT deed through a court decision, not only because of the result of the PPAT error or negligence in making the deed. But the cancellation of the PPAT deed can also be caused by the mistakes or negligence of the parties who bind themselves to each other in the deed, so that the error or omission causes a lawsuit from one of the parties. In a lawsuit stating that the PPAT deed is invalid, it must be proven invalid both from the outward, formal, and material aspects. If it cannot prove it, then the deed concerned remains legally binding for the parties interested in the deed. If the deed can be proven at trial, then there is one aspect that causes the defect of the deed, so that the deed can become a deed that is degraded or a deed under hand, even become null and void. The research method used in this study is in the form of a normative juridical approach method. Specifications The research used in this study is analytical descriptive research. The types and sources of data used by the author are secondary data types, data obtained through data sources of civil law literature studies and primary legal materials, secondary legal materials, tertiary legal materials. Data collection techniques are obtained through literature studies and interviews. The method of analysis in thesis research is in the form of Qualitative Juridical. The results of research on PPAT Liability for Deeds That Are Null and Void Because They Do Not Meet the Legal Requirements of Agreements Based on the Civil Code are PPAT that violates the code of ethics by forging PPAT deeds, PPAT that violates can get civil, criminal and administrative sanctions*
- (F) References : 60 (1982-2023)
- (G) Supervisor : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU
- (H) Author : Fima Dewi Kusmara

Pernyataan

Nama : FIMA DEWI KUSMARA
NIM : 217211025
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Yang Batal
Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi Syarat Sah
Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang hukum
Perdata Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2714
K/Pdt/2019

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, 08-Januari-2024
Yang menyatakan



FIMA DEWI KUSMARA
NIM. 217211025

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, sebab atas rahmat dan berkat dari-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “PERTANGGUNG JAWABAN PPAT TERHADAP AKTA YANG BATAL DEMI HUKUM KARNA TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2714K/PDT/2019)”.

Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Penyusunan Tesis ini telah penulis susun dan selesaikan dengan maksimal, tentunya penulis tidak sendiri saat menyusun Tesis ini. Penulis telah dibantu berbagai pihak saat menyusun tesis ini sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Sehingga penulis merasa ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak,

terutama kepada yang saya hormati :

1. Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Doktor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, SH.,MH.,APU selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum sekaligus Dosen Pembimbing Tesis penulis, yang telah memberikan masukan, saran, nasihat dan perhatian penuh kepada penulis selama mengerjakan tesis.

5. Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
6. Seluruh Dosen dan Staf di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara atas ilmu dan pengalaman yang telah diberikan.
7. Kepada ayah penulis Bapak Kusdaryanto, SE yang telah banyak memberikan dukungan secara materi ilmu dan batin maupun verbal kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Ibu penulis ibu Maryati yang juga telah banyak memberikan dukungan secara batin maupun verbal kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Kakak penulis Febdiani Kusmara SE,AK,M.Ak,BKP dan adik penulis Fadli Iman Kusmara, yang telah banyak memberikan dukungan secara materi ilmu dan secara batin maupun verbal kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
10. Kepada Forin, Nathan, Fadhil, Syafik yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam bentuk semangat untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Kepada teman seperjuangan dan juga sekaligus sahabat dikampus, Nabila, Winda, Shinada, kak Stevani, kak Aldo yang telah memberikan dukungan serta berdiskusi memberikan saran mengenai tesis dalam bentuk semangat juga untuk menyelesaikan tesis ini kepada penulis.
12. Kepada diri saya sendiri karna sudah berusaha dan berjuang sampai pada titik ini.
13. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Saya selaku penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam pembuatan tesis ini, maka dari itu penulis memohon maaf sebesar-besarnya dan semoga

karya tesis ini dapat bermanfaat memberikan tambahan wawasan bagi para pembaca.

Jakarta, Desember 2023

Penulis

Fima Dewi Kusmara

217211025

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
LEMBAR PERNYATAAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Kegiatan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Konsep.....	13
F. Landasan Teori.....	15
1.) Teori Perjanjian.....	15
2.) Teori Kepastian Hukum.....	16
3.) Teori Keadilan.....	19
4.) Teori Tanggung Jawab.....	20
G. Metode Penelitian.....	22
1.) Jenis Penelitian.....	22
2.) Data dan Sumber data.....	23
3.) Pendekatan.....	24

4.) Analisis Data.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum PPAT.....	27
B. Tinjauan Diangkatnya PPAT.....	30
C. Tugas dan kewenangan PPAT.....	36
D. Wilayah Kerja PPAT.....	42
E. Akta Otentik.....	43
F. Tinjauan Umum Tanah.....	49
G. Syarat Sah Perjanjian.....	67
H. Perbuatan Melawan Hukum.....	76
I. Putusan Pengadilan.....	78
J. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan.....	80
BAB III DATA DAN HASIL PENELITIAN.....	82
A. Kasus Posisi.....	82
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan I.....	96
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan II Hasil Kasasi.....	100
D. Hasil Wawancara.....	107
BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN.....	110
A. PertanggungJawaban PPAT Terhadap Akta Batal Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian Sesuai KUHPerdara	110
1.) Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Per.....	112
2.) Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana.....	114
3.) Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Asministratif.....	117

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum Karena Tidak Memenuhi Syarat Sah Perjanjian.....	120
1.) Pembatalan Akibat Perdata.....	120
2.) Pembatalan Akibat Pidana.....	126
3.) Pembatalan Akibat Administratif.....	129
BAB V PENUTUP.....	133
A. KESIMPULAN.....	133
B. SARAN.....	135
DAFTAR PUSTAKA.....	136
DAFTAR LAMPIRAN.....	141