

**ANALISIS YURIDIS PERTANGGUNG JAWABAN PPAT ATAS AKTA JUAL BELI
YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SAMPIT NOMOR
08/PDT.G/2020/PN.SPT)**

MOHAMMAD FARID

211020918020



PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM BISNIS

SEKOLAH PASCASARJANA UNIVERSITAS

NASIONAL

JAKARTA

2023

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PERTANGGUNG JAWABAN PPAT ATAS AKTA JUAL BELI
YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SAMPIT NOMOR
08/PDT.G/2020/PN.SPT)**

MOHAMMAD FARID

211020918020



PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM BISNIS

SEKOLAH PASCASARJANA UNIVERSITAS

NASIONAL

JAKARTA

2023

THESIS
JURIDICAL ANALYSIS OF PPAT'S LIABILITY FOR DEEDS OF SALE THAT
CONTAIN ELEMENTS OF ACTIONS TO LAW
(CASE STUDY OF SAMPIT STATE COURT DECISION NUMBER
08/PDT.G/2020/PN.SPT)

MOHAMMAD FARID

211020918020



BUSINESS LAW MASTER STUDY PROGRAM

GRADUATE SCHOOL

NATIONAL UNIVERSITY

JAKARTA

YEAR 2023

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber baik dikutip maupun dirujuk telah
saya nyatakan dengan benar

Nama : Mohammad Farid

NPM : 211020918020

Tanda Tangan : 

Tanggal : 16 Mei 2023



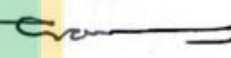
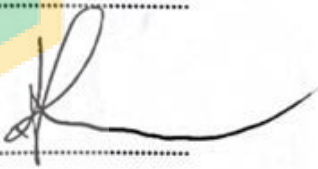



TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : MOHAMMAD FARID
Nomor Pokok Mahasiswa : 211020918020
Program : Magister Ilmu Hukum
Kosentrasi : Hukum Bisnis
Judul : Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim penguji dalam sidang Ujian Tesis pada Tanggal 3 Bulan Maret Tahun 2023 sebagaimana tertulis dalam berita acara Tesis.

Jakarta, 31 Maret 2023

	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA SIDANG	Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.	
PEMBIMBING	Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.	
PENGUJI	Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.	
PENGUJI	Dr. Mustakim, S.H., M.H.	



UNIVERSITAS NASIONAL

LEMBAR PENGESAHAN PENILAIAN TESIS

Nama Mahasiswa : MOHAMMAD FARID

Nomor Pokok Mahasiswa : 211020918020

Program : Magister Ilmu Hukum

Kosentrasi : Hukum Bisnis

Judul : Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Tanggal 3 Bulan Maret Tahun 2023 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A**

Jakarta, 31 Maret 2023

NAMA

TANDA TANGAN

KETUA SIDANG

Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.

PEMBIMBING

Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.

PENGUJI

Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

PENGUJI

Dr. Mustakim, S.H., M.H.



.....
.....
.....
.....

ABSTRAK

Nama : Mohammad Farid
NIM : 211020918020
Program Studi : Magister Hukum Bisnis
Judul : “Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt)

Mengenai Akta PPAT yang mengandung cacat hukum baik karena kelalaian ataupun dengan unsur kesengajaan dari PPAT itu sendiri, konsekuensinya ialah PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Hal ini membuat penulis tergerak serta tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt)”. Penelitian tentang “Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt) ini menggunakan bentuk penelitian *Yuridis Normative*. Pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian bahwa suatu akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya. Selanjutnya jika terdapat laporan dari Pihak yang dirugikan atau temuan nyata terdapat pelanggaran dalam pembuatan Akta dimaksud, MPPD (Majelis Pengawas dan Pembina Daerah) PPAT akan melakukan pemeriksaan kepada PPAT Pembuat Akta untuk mengetahui ada atau tidaknya pelanggaran dalam pembuatan Akta PPAT dan memberikan sanksi sesuai pelanggaran yang dilakukan. Masyarakat haruslah lebih sadar akan haknya serta tidak segan-segan melaporkan segala tindakan menyimpang seperti yang dilakukan oleh oknum PPAT di atas kepada pihak yang berwenang serta berwajib untuk menanganinya agar kelas tidak terjadi lagi penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT.

Kata kunci : Akta Jual Beli, PPAT, Tanggung Jawab, IPPAT

ABSTRACT

Name : Mohammad Farid

NIM : 211020918020

Study Program : Master of Business Law

Title : "Juridical Analysis of PPAT's Liability for Sales and Purchase Deeds which contain elements of Unlawful Acts" (Case Study of Sampit District Court Decision Number 08/Pdt.G/2020/PN.Spt)

Regarding the PPAT Deed which contains legal defects either due to negligence or with intentional elements from the PPAT itself, the consequence is that the PPAT must provide accountability both morally and legally. This made the author moved and interested in conducting research with the title "Juridical Analysis of PPAT Accountability for Deeds of Sale and Purchase containing elements of Unlawful Acts" (Case Study of Sampit District Court Decision Number 08/Pdt.G/2020/PN.Spt)" . This research on "Juridical Analysis of PPAT Accountability for Deeds of Sale and Purchase containing elements of Unlawful Acts" (Case Study of Sampit District Court Decision Number 08/Pdt.G/2020/PN..Spt) uses a normative juridical research form. Article 1868 of the Civil Code provides the understanding that an authentic deed is a deed which is in the form specified by the law and is made by or in the presence of public officials in charge for this at the place where the deed was made. Furthermore, if there is a report from the party who is aggrieved or there is a clear finding that there is a violation in making the deed in question, the PPAT MPPD (Regional Supervisory and Supervisory Board) will conduct an inspection to the PPAT who made the deed to find out whether there was a violation in making the PPAT deed and provide sanctions according to the violations stated. done. The community must be more aware of their rights and not hesitate to report any deviant acts such as those carried out by the PPAT persons above to the authorities and the authorities to handle them so that the class does not occur again in violations committed by the PPAT.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, PPAT, Responsibility, IPPAT

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“AKU ADALAH ABDI UNTUK SIAPAPUN YANG PERNAH MENGAJARIKU
WALAUPUN HANYA SATU HURUF. AKU PASRAH PADANYA, AKAN DIJUAL,
DIMERDEKAKAN, ATAU TETAP SEBAGAI SEORANG HAMBA.”**

IMAM ALI BIN ABI THALIB

**ORANG TUAMU ADA TIGA, YAITU AYAH YANG MENJADI SEBAB
KELAHIRANMU (ORANG TUA BIOLOGIS), ORANG TUA YANG
MENGAWINKANMU DENGAN ANAK GADISNYA (MERTUA), DAN ORANG TUA
YANG MENGAJARIMU ILMU, DAN DIALAH (YANG KETIGA) YANG UTAMA DI
ANTARA MEREKA.**

**TERIMA KASIH PENULIS KEPADA YANG MULIA PARA DOSEN SEBAGAI GURU
YANG MENGABDI BERGELAR SEBAGAI PAHLAWAN TANPA TANDA JASA
BERKAT ILMU-NYA JALANKU MENJADI TERANG DAN JELASKATA**



PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur kehadiran Allah SWT, Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada haribaan kita Nabi Agung, Nabi Muhammad SAW, keluarga dan berserta sahabat-sahabatnya. Atas segala berkat Allah SWT, rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kesehatan baik jasmani dan rohani serta inspirasi terbaik sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dalam tesis ini yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERTANGGUNG JAWABAN PPAT ATAS AKTA JUAL BELI YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SAMPIT NOMOR 08/PDT.G/2020/PN.SPT)”**. Penulisan penelitian tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H.) pada Pascasarjana Program Studi Hukum Bisnis Universitas Nasional Jakarta. Dalam proses penyusunan dan penulisan tesis ini, penulis mendapat banyak bimbingan, ilmu dan pengarahan serta saran-saran serta kritik yang baik dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan kali ini penulis menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya secara khusus kepada Pembimbing selaku Ketua Program Studi Bapak **Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.** yang banyak memberikan bimbingan, saran dan kritik kepada penulis selama proses penulisan tesis. Dan penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Bapak **Imam Ghazali, S.H., M.H., LL.M** selaku Sekretaris Program Studi dan **Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H., Dr. Mustakim, S.H, M.H.** selaku dosen penguji yang memberikan saran dan kritik dalam penulisan tesis ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih yang tak terhingga juga penulis sampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Nasional, Bapak **Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A.** yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas yang terbaik dalam menyelesaikan pendidikan di Pascasarjana, Program Studi Magister Hukum Bisnis Universitas Nasional Jakarta.

2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Nasional, Bapak **Prof. Dr. Maswadi Rauf, M.A.**
3. Pembimbing dan Ketua Program studi Ilmu Hukum, Pasacasarjana Universitas Nasional Bapak **Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.**
4. Para Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum, terutama kepada pengajar penulis yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis sejak semester I s/d semester III yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
5. Seluruh pegawai Pascasarjana terkhusus staff tata usaha Program Studi Hukum **Pak Farouk** yang telah banyak membantu penulis dalam proses Administrasi.

Teristimewa kepada keluarga penulis, Ibunda **Ida Hazelina, B.Ac.**, Ayahanda **Andi Syahrius, S.H.**, dan Ibunda Mertua **dr. Anung Respati**, Ayahanda Mertua **Yulius, S.H.**, berikut Istri tercinta **Vidya Maharani, S.H., M.Kn.**, serta seluruh keluarga besar penulis yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, dimana telah memberikan dukungan baik moril dan materil dalam menyelesaikan pendidikan penulis.

Ucapan terimakasih juga penulis ucapkan kepada seluruh teman-teman seperjuangan di Pascasarjana Magister Hukum Bisnis Universitas Nasional Jakarta. Terkhusus Kelas B1 (Reguler Pagi) dan semua teman-teman satu angkatan tahun 2021 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, diskusi dari awal hingga terselesaikan penulisan tesis ini.

Penulis berharap semoga segala bantuan, kebaikan dan doa yang diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT agar senantiasa dilimpahkan rezeki yang baik, kesehatan, kebahagiaan dan kesuksesan baik di dunia dan akhirat. Akhir kata penulis berharap tesis ini bermanfaat baik bagi diri penulis sendiri maupun bagi kita semua.

Jakarta, 16 Mei 2023

Hormat Penulis

Mohammad Farid



DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR	
ABSTRAK	
ABSTRACT	
DAFTAR ISI.....	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian.....	17
D. Manfaat Penelitian.....	17
E. Metode Penelitian	18
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	22
G. Keaslian Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan.....	27

BAB II KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG KEABSAHAN AKTA JUAL BELI MENURUT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

A. Pengertian Akta Jual Beli	30
B. Obyek dan Syarat Pembuatan Akta Jual Beli.....	39
C. Tahapan Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah	41
D. Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	50

BAB III TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENANDATANGAN AKTA JUAL BELI

A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah	54
--	----

A.1. Pengertian PPAT.....	54
A.2. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	56
A.3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	61
B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	88
C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Jual Beli	94
C.1. Pengertian Akta Jual Beli	94
C.2. Obyek dan Syarat – syarat Pembuatan Akta Jual Beli	97
C.3. Tahap–Tahap Pembuatan Akta Jual Beli	107
C.4. Keabsahan akta Jual Beli yang Dibuat oleh PPAT	112
D. Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt//2020/PN.Spt	117
D.1. Dalam Kasus Posisi	116
D.2. Dalam Pertimbangan Hukum.....	122
D.3. Amar Putusan Pengadilan	123
D.4. Analisis Normatif Putusan aquo.....	124
D.5. Tanggung Jawab PPAT secara Perdata.....	129
D.6. Tanggung Jawab PPAT secara Pidana	129
D.7. Tanggung Jawab secara Administratif	131
E. Akibat Hukum Terhadap Akta PPAT yang mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum Serta Cacat di Mata Hukum	133
E.1. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata.....	133
E.2. Pembatalan Akibat Peristiwa Pidana	139
F. Hasil Wawancara Berikut denfan Statistik Jumlah Serta Sanksi Bagi PPAT yang telah Melakukan Pelanggaran Pada wilayah Hukum BPN/Kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan..	141

**BAB IV PERTANGGUNG JAWABAN SERTA PERLINDUNGAN HUKUM
PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG MENGANDUNG UNSUR
PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI MASA YANG AKAN DATANG
(*IUS CONSTITUENDUM*)**

A. <i>Ius Constitutum</i> dan <i>Ius Constituendum</i>	148
B. Pertanggung Jawaban PPAT dalam <i>Ius Constituendum</i>	150

C. Perlindungan Hukum PPAT dalam *Ius Constituendum*.....152

BAB 5 PENUTUP

A. Kesimpulan.....153
B. Saran156

DAFTAR PUSTAKA158

LAMPIRAN

