

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

MELISA

02011182025064

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA

NAMA : MELISA
NIM : 02011182025064
PROGRAM KEKHUSUSAN/BAGIAN : HUKUM PERDATA

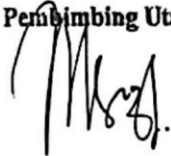
JUDUL

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 14 Juni 2024 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama



Drs. Murzal, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Pembimbing Pembantu,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.
NIP.

Mengetahui,



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Melisa
NIM : 02011182025064
Tempat / Tanggal Lahir : Martapura, 15 Mei 2002
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan pernyataan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 10 Juni 2024



NIM. 02011182025064

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S Al Baqarah: 286)

“Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apapun, niscaya dia akan melihat balasannya”

(Q.S Al Zalzalah: 7)

“Jangan takut gagal, tapi takutla tidak pernah mencoba”

(Roy T. Bennett)

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- 1. Kedua Orang Tua, Bapak dan Mamakku
tercinta**
- 2. Adik-Adikku tersayang**
- 3. Keluarga besar tercinta**
- 4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**
- 5. Para sahabat seperjuanganku**
- 6. Almamater kebanggaan**

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM”** sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Maka dari itu, kritik maupun saran yang membangun akan sangat diterima guna menyempurnakan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, terutama kepada bapak Drs. Murzal, S.H., M.Hum dan bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam membantu penulisan skripsi ini, sehingga pada kesempatan ini dengan rasa penuh hormat penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai. Penulis juga berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca.

Indralaya, Juni 2024
Penulis

Melisa
NIM.02011182025064

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dan saran yang berguna dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Kedua orang tua yang penulis cintai dan sayangi, Bapak M. Syafik dan Mama Nurlailah, terimakasih atas segala cinta, kasih, semangat, nasihat, dukungan untuk penulis menyelesaikan skripsi ini, serta saudara-saudara yang penulis sayangi, Muhammad Radhi, Muhammad Ridho, Muhammad Alvan, yang telah memberi semangat kepada penulis dalam menjalankan proses perkuliahan hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan sekaligus selaku Penasehat Akademik penulis dari awal hingga akhir perkuliahan yang dengan ikhlas memberikan semangat, arahan, dan motivasi pada awal perkuliahan penulis hingga selesai.
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S. Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

7. Drs. Murzal , S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama penulis yang sangat banyak membantu dan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis tanpa rasa lelah memberikan penulis nasihat dan pengarahan hingga penulisan skripsi ini selesai.
8. H. Agus Trisaka , S.H., M.Kn.,BKP selaku Pembimbing Pembantu penulis yang juga banyak membantu dan meluangkan waktunya tanpa rasa lelah memberikan penulis arahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik, membimbing, dan memberikan ilmu pengetahuan serta motivasi selama penulis menjalankan proses perkuliahan hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana dan prasarana selama penulis menjalani perkuliahan.
11. Kekasih yang penulis sayangi dan cintai, Gilbert Weberson, yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, waktu, tenaga, pikiran, materi, dan selalu menjadi tempat penulis untuk berkeluh kesah. Terimakasih untuk hari-hari yang telah dijalani, baik suka maupun duka di setiap cerita yang kita jalani semoga akan menjadi kekal dan abadi.

12. Saudara tidak sedarah Penulis Alden Argina, S.M Dan Saputri Wulandari yang selalu ada di setiap suka maupun duka, dan selalu memberikan semangat dan motivasi untuk penulis.
13. Sahabat penulis, Allysa Muthia, Athira Khairunnisa, S.Ked , Putri Salsabila yang sudah memberikan semangat serta motivasi kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
14. Sahabat Penulis, Inayatul Hijriyah, Resi Novita Sari, Dan Nadia Oktavianti yang selalu memberikan motivasi satu sama lain untuk tetap semangat dalam penulisan skripsi ini.
15. Teman-Teman lainnya, Irma Surya Ningsih, Nurhayati yang menjadi teman penulis selama proses perkuliahan hingga penulisan skripsi ini.
16. Seluruh rekan-rekan Fakultas Hukum Angkatan 2020, yang telah menjadi bagian dari setiap cerita yang telah di jalani selama proses perkuliahan dari awal hingga akhir perkuliahan.
17. Kepada Melisa, yakni penulis sendiri yang selalu bertahan dalam setiap masalah dan cobaan yang ada dan selalu berusaha dalam proses penulisan ini hingga akhirnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

Indralaya, Juni 2024
Penulis

Melisa
NIM.02011182025064

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMAKASIH	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoretis	10
2. Manfaat Praktis	10
E. Ruang Lingkup	11
F. Kerangka Teori	11
1. Teori Kepastian Hukum	11
2. Teori Perlindungan Hukum.....	12
3. Teori Tanggung Jawab Hukum.....	12
G. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Pendekatan Penelitian	14
3. Sumber Bahan Hukum.....	15
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	16

5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	17
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab.....	18
1. Pengertian Tanggung Jawab.....	18
2. Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab	18
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	19
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	19
2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli	21
3. Akibat Hukum yang Timbul Berdasarkan Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	24
4. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	25
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	31
1. Pengertian Jual Beli	31
2. Syarat Sah Jual Beli	33
3. Pengertian Jual Beli Tanah	34
4. Syarat Sah Jual Beli Tanah	35
D. Tinjauan Umum Tentang Cacat Hukum.....	37
1. Pengertian Cacat Hukum	37
E. Tinjauan Umum Tentang Cacat Kehendak	38
1. Pengertian Cacat Kehendak.....	38
2. Jenis-Jenis Cacat Kehendak	39
3. Akibat Cacat Kehendak.....	49

BAB III PEMBAHASAN

A. Prosedur dan Tanggungjawab yang Dilakukan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	50
1. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	50
2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Tanah	60

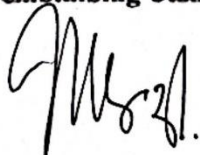
B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuatnya Apabila Terjadi Cacat Hukum.....	62
1. Tanggung Jawab Secara Administratif.....	62
2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan	67
3. Tanggung Jawab Secara Pidana	70
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum". Penelitian ini membahas mengenai penerapan teori kepastian hukum terhadap PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, teori perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak antara penjual dan pembeli tanah, dan teori tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya apabila mengalami cacat hukum. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian normatif melalui pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian timbal balik yang dilakukan dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah yang dijual, sedangkan pihak yang lainnya yaitu pembeli yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik atas tanah tersebut. Prosedur jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Penjual dan pembeli secara bersama-sama menghadap PPAT untuk membuat perjanjian jual beli tanah berupa Akta Jual Beli tanah ataupun perjanjian pengikatan jual beli tanah. Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli sehingga mengakibatkan akta jual beli tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum adalah, tanggung jawab secara hukum dan moral. Tanggung jawab hukum dapat berupa tanggungjawab administratif, perdata, dan pidana.

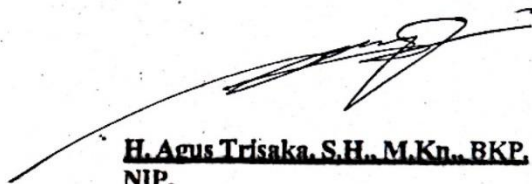
Kata Kunci : Akta Jual Beli, Cacat Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pembimbing Utama



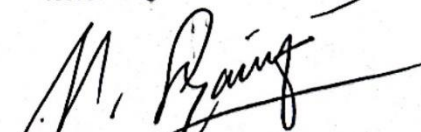
Drs. Murzal, S.H., M.Hum
NIP.196003121989031002

Pembimbing Pembantu



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIP.

**Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata**



Dr. M. Syaifuldin, S.H., M.Hum
NIP. 1973072819980210011

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut sebagai permukaan bumi, namun dalam konteks tertentu, yakni dalam aspek hukum yang disebut hak. Definisi tanah sebagai bagian dari bumi tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai yang dimiliki oleh negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2, terdapat berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut sebagai tanah, yang dapat dialokasikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis didasarkan pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber dalam Hukum Adat serta yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum.

Penerapan perilaku tegas oleh pemerintah terhadap warga negara, terutama melalui pembentukan undang-undang, menegaskan Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, yang mengharuskan pemohon bertanggung jawab dalam memastikan kepastian hukum dalam kehidupan bersama dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Prinsip-prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum yang berakar dari kebenaran dan fakta. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan bukti yang jelas untuk menetapkan hak dan kewajiban subjek

hukum individu dalam masyarakat atau pun masyarakat itu sendiri.¹

Pemerintah mengembangkan profesi hukum untuk memberikan bantuan kepada individu yang memiliki pemahaman terbatas mengenai proses dan prosedur hukum dalam suatu kasus, dengan tujuan meningkatkan kesadaran hukum di kalangan warga negara dan pihak terlibat. Profesi hukum yang umum dijumpai di masyarakat mencakup advokat/pengacara serta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah susun (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) 24/2016). pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mempunyai satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan publik kepada masyarakat dalam penyusunan akta otentik, yang merupakan alat bukti yang sah dan kuat.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan krusial dalam kehidupan masyarakat. PPAT menyediakan jaminan kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik yang esensial dalam berbagai kegiatan masyarakat, termasuk di bidang ekonomi, sosial, dan

¹ Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia: *Perspektif Hukum Dan Etika*, cet. 2, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 13.

politik. Pembuatan akta otentik ini memerlukan jasa PPAT, sehingga dokumen tersebut diakui oleh semua pihak yang terkait, memiliki kepastian hukum, dapat berfungsi sebagai bukti dalam berbagai peristiwa, dan ditandatangani secara resmi.

Bukti tertulis menunjukkan pentingnya verifikasi, khususnya pada bagian mengenai bukti akta. Pasal 1868 KUH Perdata menetapkan aturan untuk perbuatan, yang menjelaskan bahwa perbuatan otentik adalah tindakan yang diatur oleh Undang-Undang dan dibuat oleh pejabat publik yang berwenang, baik saat itu maupun sebelumnya, di tempat pembuatan perbuatan tersebut. Sebagai bagian dari tanggung jawabnya sebagai pejabat publik, organisasi tersebut memiliki peran vital dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, serta perlindungan hukum dengan pembuatan akta otentik. Akta tersebut merupakan bukti yang kuat dan dapat diandalkan dalam proses peradilan, kecuali jika dibuktikan tidak benar.

Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT memberikan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) kepada para pihak yang membuatnya. Dalam hal terjadi sengketa terhadap akta tersebut, ada kemungkinan akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Penting untuk dicatat bahwa pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak diatur dalam Undang-Undang, melainkan melalui peraturan pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.²

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam masyarakat karena mereka memastikan kepastian hukum dalam pembuatan akta otentik yang diperlukan untuk berbagai kegiatan masyarakat, termasuk dalam aspek ekonomi, sosial, dan politik. Dengan bantuan PPAT, pembuatan akta otentik menjadi mungkin, sehingga akta tersebut diakui oleh semua pihak yang terlibat dan memberikan kepastian hukum yang diperlukan.³ Akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi standar yang ketat, baik dalam hal bentuk, isi, maupun tata cara pembuatannya. Akta PPAT merupakan sebuah perjanjian yang memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, persyaratan keabsahan perjanjian harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Sebagai salah satu pejabat umum yang memiliki peranan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum, PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta otentik di hadapannya. Akta otentik yang dihasilkan oleh PPAT merupakan alat bukti yang kuat, dan dalam kasus sengketa di pengadilan, akta tersebut dianggap sah kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Akta PPAT memberikan pembuktian yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, kepada pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Namun, jika terjadi sengketa

² Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011, hlm. 46.

³ R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001, hlm. 48.

terhadap akta tersebut, ada kemungkinan untuk pembatalan atau dinyatakan batal demi hukum.

Keputusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth memperlihatkan sebuah contoh kasus dimana terdapat sebuah akta otentik yang terkait dengan perjanjian perdagangan antara Ibrahim bin Kaoy dan Rita Diana binti Rasyid. Akta tersebut didokumentasikan dengan tanda tangan Rita Diana di hadapan Pejabat Pembuat Sertifikat Tanah (PPAT) Sementara/Kecamatan Blang Bintang. Rita Diana menyatakan bahwa perjanjian pembelian ini sebelumnya telah dilakukan oleh orangtuanya, Rasyid, dengan Ibrahim bin Kaoy secara tidak resmi dengan harga sebesar Rp6000. Sejak Rasyid meninggal dunia, Rita Diana melanjutkan proses jual beli tersebut dan mendaftarkannya sebagai ahli warisnya.

Penjualan dan pembelian tanah dilakukan di Kantor Camat/PPAT, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Dalam keterangannya, Ibrahim bin Kaoy menegaskan bahwa tidak ada catatan transaksi vokasi yang ia lakukan kepada pihak manapun, dan juga ia belum menandatangani perjanjian dengan dealer Rita Diana. Ia mengonfirmasi bahwa tanah seluas ± 1079 meter persegi yang terletak di Desa Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, merupakan aset sah hak Yang Abadi yang diperoleh melalui warisan dari ibunya bernama Siti Hawa.

Ibrahim bin Kaoy, yang merasa dirugikan oleh akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT, mengajukan gugatan pembatalan terhadap akta jual beli tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Jantho. Ibrahim mengklaim bahwa pada tahun 1987, tanah yang menjadi objek sengketa dijamin olehnya kepada A. Hamid dengan nilai gadai sebesar Rp 200.000. Selanjutnya, A. Hamid memberikan izin pengelolaan lahan kepada almarhum Abdul Rasyid, ayah kandung Rita Diana, yang merupakan terdakwa. Saat Ibrahim bersama A. Hamid mendatangi Keuchik Gampong Kampung Blang, yang juga merupakan terdakwa pertama, untuk meminta tanda tangan surat pengembalian tanah dari pegadaian, ternyata tanah tersebut memiliki sertifikat hak milik atas nama Rita Diana. Sertifikat ini dibuat berdasarkan akta jual beli yang disahkan oleh Kepala Dinas Pembuat Sertifikat (PPAT) Kabupaten Blang Bintang, Aceh Besar, berdasarkan Undang-Undang Nomor 012/2007 tanggal 04 Juni 2007. Akta tertulis yang diajukan oleh Ibrahim bin Kaoy sebagai penjual dan Rita Diana sebagai pembeli menyatakan telah terjadi transaksi jual beli dengan harga Rp 10.000.000. Saksi-saksi dalam transaksi tersebut adalah M. Kepala Desa Kampung Blang Diah Yusuf dan Drs. Tarmizi Azis, Imam Mukim Cot Selatan, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Pihak penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan balik ke Pengadilan Negeri Jatnho. Mereka berpendapat bahwa Akta Jual Beli Terdakwa Nomor 012/2007 yang disahkan oleh Terdakwa II sebagai

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memenuhi persyaratan formal dan materiil sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang nonpihak. Penggugat menegaskan bahwa tidak ada transaksi pembelian tanah yang dilakukan kepada tergugat dan tidak ada interaksi yang terjadi dengan mereka, sehingga tidak ada peristiwa hukum pembelian antara penggugat dan tergugat. Akibatnya, undang-undang dianggap tidak memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengadilan Negeri Jantho telah menerima gugatan beserta argumennya dari pihak penggugat. Akibatnya, putusan dalam perselisihan tersebut tercatat pada Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth. Keputusan ini memihak penggugat dengan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan tindakan yang melanggar hukum. Selain itu, putusan juga menetapkan ketidakabsahan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 yang diterbitkan oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan tidak hanya dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT dalam membuat akta, tetapi juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Jika terdapat kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan salah satu pihak mengajukan gugatan, akta PPAT dapat dibatalkan dalam proses perdata. Dalam proses perdata, terkadang seorang PPAT dapat menjadi turut tergugat yang

dipanggil ke pengadilan. Hal ini bisa terjadi karena dalam akta PPAT yang kemudian menjadi alat bukti dalam perkara perdata, PPAT tidak secara langsung terlibat atau bahkan dilarang untuk terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang dijelaskan dalam akta PPAT yang mereka resmikan.

Dalam gugatan yang menyangkal keabsahan sebuah akta PPAT, haruslah ada bukti yang mendukung klaim bahwa akta tersebut tidak sah, baik dari segi lahiriah, formal, maupun materiil. Jika bukti tersebut tidak dapat ditemukan, maka akta tersebut tetap berlaku sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Namun, jika di persidangan muncul bukti yang menunjukkan adanya cacat dalam akta tersebut, misalnya kesalahan dalam proses pembuatan atau materi perjanjian yang tidak sesuai dengan hukum, maka akta tersebut dapat diklasifikasikan sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, yang mengatur mengenai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk mempercayai kebenaran isi akta tersebut, selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Sementara itu, maksud dari sempurna adalah bahwa akta tersebut sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa memerlukan alat bukti tambahan lainnya. Dengan demikian, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat, serta dianggap sempurna sebagai alat bukti dalam proses hukum.

Dalam konteks pembuatan akta, seorang PPAT bertanggung jawab untuk mencatat semua yang dikemukakan oleh para pihak yang hadir dan memeriksa kelengkapan persyaratan secara formalitas. Namun, seorang PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari isi akta tersebut. Tugas utama PPAT adalah memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku, serta mencatat dengan akurat apa yang diungkapkan oleh para pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis akan mengangkat masalah tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul: **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dan tanggung jawab yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibuatnya apabila terjadi cacat hukum.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis prosedur dan tanggung jawab yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya apabila terjadi cacat hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Dari hasil penelitian ini diharapkan sebagai penambahan ilmu pengetahuan dan sebagai masukan kepada penulis dan para pihak-pihak yang memang termasuk ke dalam bidang hukum dan dalam bidang hukum perdata terutama kepada pihak-pihak yang biasanya berkaitan dengan jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai ilmu dan informasi pengetahuan di kalangan masyarakat luas mengenai tata cara dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan manfaat dari perlindungan hukumnya.
- b. Sebagai pedoman informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademik untuk menambah wawasan dan untuk memberi penjelasan mengenai Prosedur dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual beli Tanah dan tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dibuatnya apabila terjadi cacat hukum.
- c. Melengkapi syarat akademis guna mencapai gelar sarjana dalam

ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Pembahasan permasalahan yang akan diteliti ini dibatasi dalam ruang lingkup mengenai Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran tanah yang berdasarkan pada UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria, PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan penelitian ini.

F. Kerangka Teori

Tinjauan membutuhkan sistem teoritis sebagai dasar atau konsep dalam penelitian. Teori yang digunakan oleh penulis sebagai referensi menganalisis masalah yang muncul melalui berbagai teori dari berbagai sudut pandang sehingga penulis dapat memecahkan masalah di atas. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua teori sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori ini didasarkan pada serangkaian hukum tertentu yang berpegang pada aturan hukum (*legal rules*), yang berisi norma (*legal norms*), dan prinsip (*legal principles*). Tanpa kepastian hukum, masyarakat akan kehilangan arah tindakan yang benar, menimbulkan ketidakpastian, dan berpotensi menimbulkan kecemasan di tengah-tengahnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Secara prinsip dan esensial, setiap individu memiliki hak untuk memperoleh perlindungan dari segi hukum. Konsep perlindungan hukum ini mengimplikasikan bahwa hubungan antara pihak yang berutang dan pihak yang berpiutang harus dijamin oleh peraturan hukum. Perlindungan tersebut diterapkan kepada subjek hukum dalam bentuk beragam mekanisme, baik yang bersifat pencegahan maupun penindakan, serta bisa disampaikan secara lisan maupun tertulis. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum mencerminkan gagasan bahwa hukum bertujuan untuk menyediakan keadilan, keteraturan, kepastian, manfaat, dan kedamaian.

3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum dari Hans Kelsen menyatakan bahwa seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu, atau memikul tanggung jawab hukum, berarti dia harus menanggung sanksi jika melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Lebih lanjut, Kelsen menyebutkan bahwa kegagalan dalam melaksanakan kehati-hatian yang diwajibkan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence). Kekhilafan ini biasanya dipandang sebagai satu jenis kesalahan (culpa) yang berbeda, meskipun tidak seberat

kesalahan yang terjadi karena mengantisipasi dan menghendaki akibat yang membahayakan, dengan atau tanpa niat jahat.”

Dalam penyelenggaraan negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban melekat pada jabatan yang memiliki kewenangan. Dalam perspektif hukum publik, kewenangan ini menimbulkan pertanggungjawaban, sesuai dengan prinsip umum: "*geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid: there is no authority without responsibility*" (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).

G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cabang ilmu yang merinci prosedur-prosedur untuk melakukan penyelidikan secara teratur dan berpikir rasional sehingga validitasnya dapat dijustifikasi. Peneliti menggunakan serangkaian metode penelitian dalam penyusunan skripsi ini, yang meliputi:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, termasuk teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur, komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum, dan pasal demi

pasal.⁴

Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses analisis yang mendalam terhadap aspek-aspek hukum, seperti norma, peraturan, prinsip, dan teori, dengan tujuan untuk merespons permasalahan hukum yang sedang diteliti. Metode yang umum digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yang memanfaatkan berbagai sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, prinsip hukum, teori-teori terkait, serta pandangan para pakar di bidang hukum.⁵

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormannya masih terdapat kekurangan atau bahkan memicu praktik penyimpangan, baik dalam pelaksanaan teknis maupun penggunaannya di lapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Contoh pendekatan

⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2006, hlm. 129.

⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020) hlm. 47-48.

perundang-undangan ini adalah mempelajari konsistensi dan keselarasan antara Undang-Undang Dasar dengan Undang-Undang, atau antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan ini umumnya digunakan untuk memeriksa kasus-kasus yang telah diputuskan. Meskipun kasus-kasus tersebut memiliki makna empiris, dalam penelitian normatif, mereka dapat diteliti untuk memperoleh pemahaman tentang dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta untuk menggunakan hasil analisisnya sebagai bahan masukan dalam penjelasan hukum.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:

- i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- ii. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria

- iii. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis seperti hasil penelitian, jurnal, buku/literatur, artikel yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan pendukung hukum yang memberikan pedoman dan klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum primer dan hukum sekunder. Contohnya meliputi rujukan umum, referensi hukum, dan majalah hukum yang memuat informasi yang relevan dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui kepustakaan atau *library research*. Studi pengumpulan data ini bersumber dari literatur hukum dan

peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia.⁶

5. Analisis Bahan Hukum

Syafizal Helmi mengemukakan bahwa analisis data bertujuan untuk menyusun data dalam cara yang bermakna sehingga dapat dipahami.⁷ Dalam penelitian skripsi ini, bahan hukum primer yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif ini melibatkan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, yang kemudian disusun secara sistematis atau urut. Selanjutnya, analisis ini disajikan dalam bentuk penjabaran atau uraian terperinci untuk memperoleh kejelasan mengenai masalah yang dibahas.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian skripsi ini adalah secara deduktif, yang mengacu pada cara berpikir yang berawal dari hal-hal yang bersifat umum atau abstrak, kemudian diterapkan pada hal yang konkret. Proses penarikan kesimpulan secara deduktif biasanya didasarkan pada premis- premis yang kebenarannya telah ditentukan.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: UT Press, 2010, hlm. 201.

⁷ Syafizal Helmi, *Analisis Data: untuk Riset Manajemen dan Bisnis*, Medan: USU Press, 2018, hlm. 74.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku:

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*. Cet 2. Yogyakarta: UII Press.
- Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Edisi 1. Cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Suyitno. 2018. *Induktif, Deduktif, Dan Abduktif*. Yogyakarta: Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan, UIN Sunan Kali Jaga.
- Ahmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Darwan Prinst. 2002. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: CV. Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie. 2009. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2. Bandung: Refika Aditama.
- Hari Sasangka. 2005. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Hendi Suhendi. 2014. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PressIndo.
- M. Yahya Harahap. 2017. *Hukum Acara Perdata*. Cet 1. Jakarta: Sinar Grafika.

- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad Asro dan Muhammad Kholid. 2011. *Fiqh Perbankan*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- R.Subekti. 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- R.Subekti dan R. Tjirosudibio. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Ridwan H.R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.
- Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2006. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT.Raja Grafindo.
- , 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UT Press.
- Subekti. 2011. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Syafizal Helmi. 2018. *Analisis Data: untuk Riset Manajemen dan Bisnis*. Medan:USU Press.
- Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Edisi ketiga. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Zainudin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Cet 8. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zakiyah. 2015. *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lentera Kreasindo.

2. Jurnal:

Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah,” *Jurnal Keadilan Progresif*, Maret 2014), hlm. 99.

Bisman Gaurifa. “Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.” *Jurnal Panah Hukum*, Januari 2022.

Dhea Tri Febriana dan Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT,” *Jurnal Petita Volume*, Juni 2019.

Ida Ayu Wulan Rismayanthi. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa.” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*. 2015.

Kadek Cahya Susila. “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid.” *Jurnal Crepido*. Juli 2019.

Satria Sukananda, Wahyu Adi Mudiparwanto, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia”, *Justitia Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya, Vol. 4, No.1. April 2020.

Sumriyah. “Cacat Kehendak (Wilsgebreken) Sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal Simposium Hukum Indonesia*, Vol.1, No.1. November 2019.

Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid”, *Jurnal Crepido* Juli 2019.

3. Tesis

Caroline Gunawan. 2003. "Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik". Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

4. Internet

Gamal Thabroni. *Metode Penelitian Kualitatif: Pengertian, Karakteristik & Jenis*. diakses <https://serupa.id/metode-penelitian-kualitatif/> pada tanggal 20 Oktober 2023.