

**TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) TERHADAP AKTA PPAT YANG DIBATALKAN  
PENGADILAN NEGERI  
(Studi Kasus No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Bantul)**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister  
Program Magister Kenotariatan**



**Oleh:**

**DWI SERSIO NUGRAHENI PANGASTUTI WAHYU P  
S351602024**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2017**

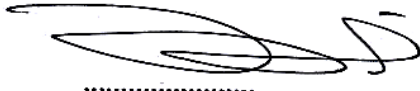
**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
TERHADAP AKTA PPAT YANG DIBATALKAN  
PENGADILAN NEGERI  
(Studi Kasus No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Bantul)**

Di susun Oleh:

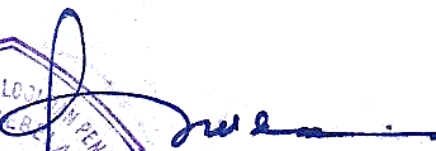
**DWI SERSIO NUGRAHENI PANGASTUTI WAHYU P  
S351602024**

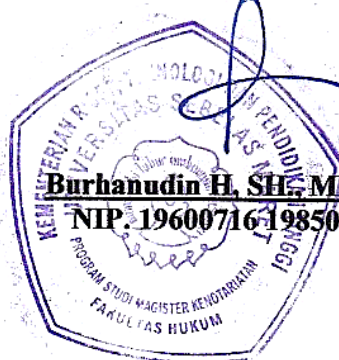
Telah disetujui oleh Pembimbing :

Nama	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
<b>Prof.Dr.I.Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani,SH.MM NIP. 197210082005012001</b>	Pembimbing		

Mengetahui :

**Ketua Program Magister Kenotariatan**

  
**Burhanudin H. SH., MH., MSL., Ph.D  
NIP. 196007161985031004**



HALAMAN PENGESAHAN

TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
TERHADAP AKTA PPAT YANG DIBATALKAN  
PENGADILAN NEGERI





(Studi Kasus No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Bantul)

Disusun Oleh:


DWI SERSIO NUGRAHENI PANGASTUTI WAHYU P

S351602024

Telah disetujui oleh Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	: <u>Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum</u> NIP. 19641201 200501 1001	 .....	
Sekretaris	: <u>Prof.Dr.I.Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, SH,MM</u> NIP.19721008 200501 2001	 .....	
Penguji Pembanding Internal	: <u>Dr. Isharyanto, S.H., M.Hum</u> NIP. 19780501 200312 1002	 .....	
Penguji Pembanding Eksternal	: <u>Dr. M. Irnawan Darori, S.H., M.M</u>	 .....	

Mengetahui :

Direktor Program Pascasarjana  
  
Prof. Dr. M. Furgon H. M.Pd  
NIP. 19600727 198702 1 0014

Ketua Program Magister Kenotariatan  
  
Burhanudin H, SH., MH., MSI., Ph.D  
NIP. 19600716 198503 1 004

## PERNYATAAN

NAMA : DWI SERSIO NUGRAHENI PANGASTUTI WAHYU P

NIM : S351602024

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul "TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA PPAT YANG DIBATALKAN PENGADILAN NEGERI (Studi Kasus No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Bantul)" adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, 15 Desember 2017

Yang membuat pernyataan.



Dwi Sersio Nugraheni Pangastuti Wahyu P

## **MOTTO**

*Man Sara Ala Darbi Washala*

*Siapa menapaki jalanNya akan sampai ke tujuan*

**Berangkat penuh dengan keyakinan**

**Berjalan penuh dengan keikhlasan**

**Istiqomah dalam menghadapi cobaan**

**Jadilah seperti karang dilautan yang kuat dihantam ombak dan kerjakanlah hal yang bermanfaat untuk diri sendiri dan orang lain, karna hidup hanya sekali.**

**Do the best, be good, than you will be the best**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbilalamin, puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan nikmat dan karunia-Nya yang tak terhingga kepada penulis sehingga atas ijin-Nya pula penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA PPAT YANG DIBATALKAN PENGADILAN NEGERI (Studi Kasus No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Bantul)”** Tesis ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh derajat Magister (S2) dalam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulisan hukum ini tentunya tidak akan dapat selesai dengan baik jika tanpa bantuan pihak-pihak yang telah dengan tulus, baik langsung maupun tidak langsung, membantu penulis dalam penulisan hukum ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S, selaku Rektor I Universitas Sebelas Maret Surakarta
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Mohammad Furqon Hidayatullah, M.Pd., selaku Ketua Program PascaSarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H, M.H, M.Si, Ph.D, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian.
5. Prof.Dr.I.Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani,SH.MM, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi bimbingan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.
6. Bapak Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum, selaku Ketua Penguji Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.
7. Kedua orang tua tercinta, H. Mardjiono dan Dra. Siti Suradjinah yang telah memberi limpahan cinta dan kasih sayang serta selalu memberikan do'a dan dukungan tiada putusnya.

8. Kakak penulis, M. Taufik Oktavianto.HR, SE, MM, yang telah memberi limpahan cinta dan kasih sayang, serta doa dan dukungan yang tiada putusnya.
9. Sahabat dari SD saya (Diah, Rindy, Katarina, Yayan, Gayuh, Nanda, Gigih, Ndut) yang selalu memberikan semangat, motivasi, kasih sayang seperti keluarga, Terimakasih atas semuanya.
10. Sahabat Terbaik saya Naely Istiqomah, S.H., M.Kn yang selalu memberikan semangat, motivasi, kasih sayang seperti keluarga, Terimakasih atas semuanya.
11. Sahabat-sahabat Seperjuangan kuliah,MKn VIII Grahani, Megatitit,Hermita, Sita, Aulia, Ayu, Anin, Rally, Ardiansyah, Bayu, Aris, Almas, Arie, Yoyok yang telah memberi warna selama penulis berada di Magister Kenotariatan dan selalu memberikan semangat untuk jangan pernah menyerah.
12. Anak-anak Griya Dara (Ferry, Hevelyn, Nunna, Reni, Melly, Mbak wien dll) yang selalu memberikan semangat, motivasi, kasih sayang seperti keluarga, Terimakasih atas semuanya.
13. Segenap dosen dan staf karyawan Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
14. Pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna. Maka, penulis menerima dengan terbuka atas saran dan kritik yang membangun guna memperbaiki kekurangan dalam penulisan hukum ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan juga perkembangan ilmu pengetahuan.

Surakarta, 15 Desember 2017

Penulis

Dwi Sersio Nugraheni Pangastuti Wahyu P

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	x
<b>ABSTRACT</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	12
A. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum .....	12
a. Pengertian Kepastian Hukum.....	12
b. Fungsi Hukum.....	14
c. Implementasi Hukum .....	17
2. Teori Keadilan .....	22
a. Pengertian Keadilan .....	22
b. Subjek Keadilan .....	23
c. Tujuan Keadilan .....	25
3. Tinjauan tentang PPAT .....	26
a. Pengertian PPAT .....	29
b. Kewajiban PPAT.....	29
4. Tinjauan tentang Akta.....	29



a. Pengertian Akta .....	29
b. Macam Akta .....	31
B. Wanprestasi .....	32
1. Pengertian wanprestasi .....	32
2. Wujud Wanprestasi .....	36
C. Kerangka Pemikiran .....	41
D. Penelitian yang Relevan .....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
A. Jenis Penelitian .....	46
B. Sifat Penelitian .....	47
C. Pendekatan Penelitian .....	47
D. Sumber Bahan Hukum .....	47
E. Teknik Pengumpulan Data .....	48
F. Teknik Analisis Data .....	48
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>51</b>
A. Apakah Bentuk Tanggungjawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta PPAT Yang Dibatalkan oleh Pengadilan Negeri (Studi Kasus Nomor 03 /Pdt.G /2015 /PN.Bantul) .....	51
B. Bagaimana Antisipasi Tindakan Yang Dilakukan PPAT Untuk Menghindari Kesalahan Dalam Pembuatan Akta .....	77
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
A. Kesimpulan .....	99
B. Implikasi .....	99
C. Saran .....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>102</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## ABSTRAK

**Dwi Sersio Nugraheni Pangastuti Wahyu P, (S351602024).2017. TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA PPAT YANG DIBATALKAN PENGADILAN NEGERI ( Studi kasus No. 03 /Pdt.G/2015/PN.Bantul). PROGRAM KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA.**

Tujuan penulisan ini ialah untuk mengetahui dan menganalisis bentuk tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri (Putusan No.03/Pdt.G/2015/PN. Bantul.).Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Penelitian ini menggunakan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan melalui kepustakaan atau studi dokumen. Sumber bahan hukum yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan teknik analisis logika deduktif. Hasil penelitian dan kajian diketahui sebagaimana kasus dalam penelitian ini adalah PPAT yang terlibat terhadap pembuatan akta yang dibatalkan tersebut dengan perubahan sertifikat atas nama penggugat kepada tergugat serta diberikan sanksi hukum memulihkan dan memperbaiki nama pemegang hak dalam sertifikat seperti sebelum terjadi transaksi jual beli hak atas tanah. Kepada PPAT untuk memberikan penyuluhan akibat hukum apabila para pihak tidak jujur dalam memberikan keterangan, serta berhati-hati dalam menyusun klausula yang akan dituangkan dalam perjanjian yang akan dibuat Pelaksanaan tanggungjawab PPAT hendaknya dengan memberikan kesempatan kepada penggugat untuk memperoleh kepastian waktu dan penyerahan sertifikat yang diperbaikioleh PPAT kekantor Pertanahan terkait, agar mendapat kepastian hukum.

Kata kunci : Tanggung jawab hukum; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta yang dibatalkan.

**Dwi Sersio Nugraheni Pangastuti Wahyu P,(S351602024).2017. LEGAL LIABILITY OF CONVEYANCER TOWARDS CONVEYANCER DEED CANCELLED BY DISTRICT COURT (Case Study number 03/Pdt.G/2015/PN.Bantul). SEBELAS MARET UNIVERSITY NOTARIAL PROGRAM OF FACULTY OF LAW.**

*The purpose of this research is to find and analyze the form of legal liability by Conveyancer towards the Conveyancer Deed cancelled by District Court (Verdict number 03/Pdt.G/2015/PN. Bantul). This research is a descriptive normative law research. This research used legislation and case study approach. Primary law material and secondary law material are used as the source of law material. Document analysis is used as the law material collection technique. The acquired law material then analyzed using Deductive Analysis. The result of this research shows that the Conveyancer involved in the making of the cancelled deed changed the certificate's ownership from the plaintiff to the defendant and was given sanction to restore the ownership of the certificate to the rightful owner as before the transaction happened. The Conveyancer is also instructed to give counselling regarding the consequences if any party is not honest and give false information and be more careful when it comes to arranging articles used in the agreement. The implementation of Conveyancer legal liability is advised to give the plaintiff assurance over the time limit and the handover of the certificate fixed by the Conveyancer to the Land Affairs Agency, to get legal certainty.*

*Keywords: Legal liability, conveyancer, cancelled deed.*

## ABSTRACT

**Dwi Sersio Nugraheni PWP,(S351602024).2017.LEGAL RESPONSIBILITY OFFICIALS OF LAND OFFER (PPAT) TOWARDS OFFICIAL PPATCANCELED COURT OF COUNTRY (Case study No. 03 / Pdt.G/2015/PN.Bantul). Magister of Notary The Faculty of law, SebelasMaret University.**

*The purpose of this paper is to know and analyze the form of legal responsibility of Official Deed Officer (PPAT) to PPAT deed canceled by District Court (Decision No.03 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl.).*

*This research is a type of normative legal research that is perspective. This research was conducted using the approach of law and case approach, based on the decision of District Court Decision No.03 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl. Types of data used are primary data and secondary data in the form of source of legal material. Techniques of collecting legal materials used through literature or document studies. Sources of legal material obtained were analyzed using deductive logic analysis techniques.*

*From the result of the research and study it is known that the form of legal responsibility of PPAT which is involved in the making of the aborted deed by facilitating the change of certificate on the plaintiff's behalf to the defendant as well as being given legal sanction to restore and correct the name of the right holder in the certificate as before the sale and purchase transaction of the land rights.*

*The recommendation of this research is to PPAT to be selective in facilitating the making of deed of sale and purchase agreement or its binding, and be careful in arranging clauses which will be poured in the agreement to be made. Implementation of the responsibility of PPAT should be monitored by giving the plaintiff the opportunity to obtain certainty of time and delivery of certificate which is corrected by PPAT to relevant Land Office, in order to get legal certainty.*

*Keywords: legal responsibility; Land Acquisition Official (PPAT); Deed is canceled.*

## ABSTRAK

**DwiSersio Nugraheni PWP,(S351602024).2017. ANTISIPASI TINDAKAN YANG SEHARUSNYA DILAKUKAN PPAT UNTUK MENGHINDARI KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA OLEH PENGADILAN NEGERI (AnalisisKasusPutusan No.03/Pdt.G/2015/PN.Btl). Program KenotariatanFakultasHukumUniversitasSebelasMaret Surakarta.**

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis antisipasi tindakan yang seharusnya dilakukan PPAT untuk menghindari kesalahan dalam pembuatan Akta.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat prespektif. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Putusan No.03/Pdt.G/2015/PN.Btl. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder berupa sumber bahan hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan melalui kepustakaan atau studi dokumen. Sumber bahan hukum yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan teknik analisis logika deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa antisipasi tindakan yang dilakukan PPAT untuk menghindari kesalahan dalam pembuatan Akta adalah PPAT telah membuat Akta Jual Beli, bahwa sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah, para pihak yang akan melakukan jual-beli hakata tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual-beli, misalnya hakata tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hakata tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tandabuktisahlainnyatentanghaktersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya..

Rekomendasi dari hasil penelitian ini adalah kepada PPAT untuk selektif dalam memfasilitasi pembuatan akta perjanjian jual beli atau pengikatannya, serta berhati-hati dalam menyusun klausula yang akan dituangkan dalam perjanjian yang akan dibuat. Pelaksana bertanggung jawab PPAT hendaknya dimonitor dengan memberikan kesempatan kepada penggugat untuk memperoleh kepastian waktu dan penyerahan sertifikat yang diperbaiki oleh PPAT ke kantor Pertanahan terkait, agar mendapat kepastian hukum.

Kata kunci: Hak Atas Tanah; Perjanjian Jual Beli; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## ***Abstract***

***DwiSersio Nugraheni PWP,(S351602024).2017.ANTICIPATION OF ACTIONS WHO SHOULD BE DONE TO INCREASE MISTAKES IN THE MAKING OF ACTION BY THE COUNTRY (Case Analysis Decision No.03 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl).***

***Magister of Notary The Faculty of law, Sebelas Maret University.***

*The purpose of this paper is to know and analyze the anticipation of actions that should be done by PPAT to avoid mistakes in making the Deed. This research is a type of normative legal research that is perspective. This research was conducted using the approach of law and case approach, based on the decision of District Court Decision No.03 / Pdt.G / 2015 / PN.Btl. Types of data used are primary data and secondary data in the form of source of legal material. Techniques of collecting legal materials used through literature or document studies. Sources of legal material obtained were analyzed using deductive logic analysis techniques.*

*The results showed that the anticipation of actions taken by PPAT to avoid mistakes in making the Deed. is PPAT has made a Deed of Sale, that prior to being able to conduct a sale in the presence of the competent authority, in the case of land, the parties who will conduct the sale of land rights shall comply with all the requirements stipulated in the execution of the sale and purchase of land. Requirements concerning the object of sale and purchase, for example, the right to land to be traded is the right to legitimate land owned by the seller as evidenced by the existence of a land certificate or other legal evidence of the right, and the land traded is not in dispute with any other party, and etc.*

*The recommendation of this research is to PPAT to be selective in facilitating the making of the deed of sale and purchase agreement or its binding, and to be careful in arranging clauses which will be poured in the agreement to be made. Implementation of the responsibility of PPAT should be monitored by giving the plaintiff an opportunity to obtain certainty of time and the submission of certificate which is corrected by PPAT to relevant Land Office, in order to get legal certainty.*

***Keywords: Land Rights; Sale and Purchase Agreement: Land Acquisition Official (PPAT) Officer.***