



**PELAKSANAAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM  
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG OBYEKNYA ADA  
SENGKETA DI KABUPATEN BLITAR.**

**(Study di kantor Notaris dan PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn.)**

**“TESIS”**



**Oleh :**

**LAILY EKA TRISDIANTI**

**NPM : 22002022015**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2021**

**PELAKSANAAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM  
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG OBYEKNYA ADA  
SENGKETA DI KABUPATEN BLITAR.**

(Study di kantor Notaris dan PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn.)

Laily Eka Trisdianti

---

**ABSTRAK**

Arti tanah bagi manusia sekarang ini menyebabkan makin meningkatnya potensi untuk timbulnya konflik dan sengketa pertanahan, untuk mengurangi konflik dan sengketa tersebut membutuhkan perangkat hukum dan system administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi. Karenanya diharuskan pemindahan hak atas tanah agar bisa didaftar harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut. penulis merumuskan masalah 1). Apakah Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah, dan 2). Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa.

Metode penelitian Yuridis Empiris atau penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, untuk memperoleh data Primer dengan mewawancarai kepada responden dan informan, dengan tujuan untuk mengumpulkan data secara langsung. Pendekatan penelitian yang penulis teliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Penelitian ini dilakukan di kantor Notaris dan PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn. Kabupaten Blitar.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan ditemukan bahwa Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang dan menimbulkan sengketa tanah adalah sebagai berikut : a) Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan. b). Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT. c). Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. d). Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak. e). Faktor relasi dan pertemanan. Serta akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa tanah oleh PPAT dapat dipertanggung jawabkan dengan pertanggung jawaban administratif, pertanggung jawaban perdata, pertanggung jawaban pidana dan pertanggung jawaban secara etika profesi PPAT.

**Kata Kunci : *Pertanggungjawaban. Jual Beli, dan Sengketa.***

**PELAKSANAAN PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM  
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG OBYEKNYA ADA  
SENGKETA DI KABUPATEN BLITAR.**

**(Study di kantor Notaris dan PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn.)**

Laily Eka Trisdianti

**ABSTRACT**

*The meaning of land for humans today causes an increasing potential for land conflicts and disputes to arise, to reduce these conflicts and disputes requires legal traps and an orderly and well-organized land administration system. Therefore, it is required that the transfer of land rights in order to be registered must be proven by a PPAT deed. As an authentic deed, the PPAT deed must comply with the procedures for making the PPAT deed as determined by the law and other regulations. Making a deed that is not in accordance with the procedures for making a PPAT deed can pose a risk to the certainty of land rights that arise or are recorded on the basis of the deed. The author formulates the problem 1). What are the factors that lead to the making of a deed of sale and purchase of land made by PPAT and cause land disputes, and 2). How is PPAT's responsibility related to making a deed of sale and purchase of land whose object there is a dispute.*

*Juridical empirical research method or field research and library research, to obtain primary data by interviewing respondents and informants, with the aim of collecting data directly. The research approach that the author examines uses a qualitative research approach. This research was conducted at the office of Notary and PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn. Blitar Regency.*

*Based on the results of research in the field, it was found that the factors that led to the making of a deed of sale and purchase of land by PPAT which then arose in a land dispute were as follows: a) There was a situation that required PPAT to make a deed of sale and purchase that was not in accordance with the procedure for making a deed, to save a necessary sale and purchase transaction. b). There is a very high mutual trust between PPAT fellows and between the parties and PPAT. c). The time factor and the busyness of the parties caused PPAT to adjust to the time and busyness of the parties. d). The factor is the magnitude of the value of buying and selling transactions carried out by the parties so that PPAT is willing to follow the wishes of the parties. e). Relationship and friendship factors. and the legal consequences of making a deed of sale and purchase of land that cause land disputes by PPAT can be accounted for with administrative responsibility, civil liability and criminal liability.*

**Keywords: Accountability, Buying and Selling, and Disputes.**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hasil sumber daya alam yang sangat penting perannya bagi kehidupan manusia di bumi, karena tanah mempunyai hubungan erat dengan manusia yaitu mempunyai nilai ekonomis bagi manusia. Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 mengatur bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai hak atas tanah, air dan udara. Selain itu juga mengatur aturan dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan, penggunaan atau pemanfaatan sumber daya agraria nasional Indonesia, pendaftaran tanah, ketentuan pidana dan ketentuan peralihan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) ini juga mengatur jenis-jenis hak atas tanah. Seperti yang tertuang pada pasal 16 ayat 1 yang berbunyi :

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
  - a. Hak milik,
  - b. Hak guna usaha,
  - c. Hak guna bangunan,
  - d. Hak pakai,
  - e. Hak sewa,
  - f. Hak membuka tanah,
  - g. Hak memungut hasil hutan,
  - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- 2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
  - a. Hak guna air,
  - b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,

c. Hak guna ruang angkasa”.

Terkait dengan hak milik atas tanah, seseorang yang memiliki sebidang tanah, untuk memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut maka seseorang tersebut harus memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Tetapi sering kali masyarakat masih beranggapan bahwa SPPT merupakan salah satu bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Padahal SPPT itu merupakan dokumen yang menunjukkan besarnya pajak yang harus dilunasi oleh wajib pajak. Mereka melakukan transaksi jual beli tanah hanya cukup dengan menggunakan kwitansi lunas. Kebanyakan dari masyarakat masih awam tentang pentingnya sertifikat tanah yang menjadi salah satu bukti kepemilikan hak penuh atas tanah atau lahan yang dimilikinya.

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat dimana pemilik sertifikat tersebut memiliki hak penuh atas tanah atau lahan yang dimilikinya. Sertifikat tanah diberikan sebagai alat bukti bahwa seseorang telah melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Untuk mendaftarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) dari hasil jual beli pemilik tanah atau lahan harus mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan antara lain :

1. Identitas diri berupa KTP dan Kartu Keluarga (KK)
2. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
3. Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB)
4. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB)
5. Akta Jual Beli (AJB)

6. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

7. Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya wajib dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang tertuang pada pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>1</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah 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.<sup>2</sup>

Peralihan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah yang sering dijumpai adalah jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan proses terjadinya peralihan hak yang sudah terjadi pada jaman dahulu yang pengaturannya ada dalam hukum adat dan menggunakan prinsip dasar terang dan tunai. Dimana arti dari terang adalah jual beli antara penjual dan pembeli harus dilakukan dihadapan

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37 ayat 1

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 1 angka 1

pejabat umum yang berwenang. Sedangkan arti dari tunai adalah bahwa harga jual beli tanah harus dibayar secara tunai atau lunas, apabila tanah tersebut belum dibayar lunas maka belum bisa dilakukan proses jual beli.<sup>3</sup>

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, haruslah memeriksa riwayat tanah dari desa atau kelurahan atau bisa juga dilakukan di kantor pertanahan untuk menyesuaikan catatan di kantor desa atau kelurahan dengan di kantor pertanahan. Hal ini dilakukan agar pembeli mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah tanah yang dimiliki secara sah oleh penjual. Kemudian untuk selanjutnya bisa digunakan sebagai salah satu persyaratan administrasi atau dokumen untuk melakukan akta jual beli (AJB) dengan dilampiri dokumen-dokumen lainnya.

Dari uraian diatas telah disebutkan salah satu dokumen persyaratan pendaftaran tanah atau lahan dari jual beli adalah Akta Jual Beli (AJB). Akta jual beli merupakan sebuah bukti autentik untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Untuk membuat akta jual beli tersebut orang yang namanya tercantum di dalam sertifikat tersebut harus hadir dan menandatangani akta jual beli atau setidaknya memberikan kuasa kepada seseorang untuk menjual tanahnya, dan kuasa tersebut harus dibuat akta notaris ataupun dilegalisasi oleh seorang notaris yang berwenang.<sup>4</sup>

Akta jual beli (AJB) ini dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik yang merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa.

---

<sup>3</sup> Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, hal. 16.

<sup>4</sup>*Ibid*, hal. 14

Seiring dengan perkembangan dunia dibidang usaha, banyak pihak yang melibatkan PPAT dalam melakukan transaksi. PPAT ini merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik. PPAT ini dalam melakukan pelayanan publik dituntut untuk bekerja dengan penuh tanggung jawab dan professional. Selain itu dalam Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 ayat (1) huruf a dijelaskan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.” Arti dari seksama disini adalah teliti, cermat dan hati-hati. Oleh karena itu PPAT diharuskan untuk berhati-hati dalam membuat akta, serta cermat dan teliti atas semua dokumen-dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT. Akan tetapi banyak sekali PPAT yang kurang hati-hati dan teliti dalam membuat akta, salah satu contoh, karena kurangnya seksama dalam pembuatan akta jual beli tanah, PPATterkadang membuat akta jual beli tanah yang obyeknya bersengketa. Ini bisa terjadi karena dari pihak penjual yang tidak jujur kepada PPATtersebut. Dan bisa juga dari pihak PPAT itu sendiri yang mengesampingkan tanggung jawab dan profesionalnya menurut Undang-undang yang berlaku.

Dari pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa tersebut, maka PPAT harus bertanggung jawab atas kesalahan yang dilakukannya. Oleh Karena itu Penulis mengambil judul “Pelaksanaan Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Obyeknya Ada Sengketa Di Kabupaten Blitar.(Study Di Kantor Notaris Dan PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn.)”.



## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah?
2. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa?

## **C. Batasan Penelitian**

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya Membahas tentang faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah
2. Hanya Membahas tentang bagaimana pertanggungjawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa

## **D. Tujuan Penelitian**

### **1. Tujuan Umum**

Penelitian ini bertujuan, untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Obyeknya Ada Sengketa Di Kabupaten Blitar.

### **2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus dalam tesis ini sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah.
- b. Untuk menganalisis terhadap pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa.

### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini ada yang bersifat teoritis dan ada yang bersifat praktis.

#### **1. Teoritis**

- a. Bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria.
- b. Untuk menemukan konsep serta teori-teori yang berhubungan dengan pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang obyeknya bersengketa.

#### **2. Praktis**

- a. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan solusi bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang obyeknya bersengketa.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pembangunan dan pembaruan hukum khususnya bagi penegak hukum di dalam mengenai pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang obyeknya bersengketa.

## F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian baik melalui perpustakaan maupun secara *online* terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Obyeknya Ada Sengketa Di Kabupaten Blitar, adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut :

**Tabel 1.1Pembanding Penelitian Terdahulu**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Yogi Kristanto,I Nyoman Putu Budiarta, Desak Gde Dwi Arini	Laily Eka Trisdianti Universitas Islam Malang 2021	-----	
<b>Judul</b>	Tanggung jawab dan kewenangan PPAT terhadap kekeliruan dan pembatalan akta jual beli tanah	Pelaksanaan Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Obyeknya Ada Sengketa Di Kabupaten Blitar.(Study Di Kantor Notaris Dan Ppat Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn)	Peneliti 1 Penelitian Normatif Penelitian 2 Penelitian empiris	
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimana tanggung jawab dan wewenang Notaris sebagai PPAT apabila terjadi kekeliruan atau pembatalan akta jual beli	1. faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa	Penelitian 1 Membahas tentang kewenangan PPAT dan akibat hukumnya Penelitian 2 Membahas tentang faktor atau sebab	

	<p>tanah? Apa akibat huku Notaris sebagai PPAT yang telah keliru dalam membuat akta jual beli tanah?</p>	<p>tanah.2.Bagai mana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa?</p>	<p>terjadinya akta jual beli yang menimbulkan sengketa dan bentuk pertanggungjawa bannya.</p>	
<b>Kesimpulan</b>	<p>1. Bentuk tanggung jawab dari PPAT apabila melakukan kekeliruan atas pembuatan akta jual beli tanah yakni secara perdata, Pidana dan administrasi</p> <p>2. Mengakibatka n akta yang dbuat oleh PPAT dapat dibatalkan atau batal demi hukum</p>	<p>1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut :</p> <p>a. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta,</p> <p>b. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT.</p> <p>c. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak</p>	<p>Peneliti 1: Tentang akibat hukum dalam pembuatan akta jual beli yang keliru</p> <p>Peneliti kedua 2: Tentang faktor yang meyebabkan terjadinya AJB yang kemudian timbul sengketa dengan kata lain Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah kemudian pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa adalah yakni secara administrasi perdata dan,</p>	

		<p>d. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak</p> <p>e. Faktor relasi dan pertemanan</p> <p>2. pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa adalah yakni secara administrasi perdata dan, Pidana</p>	Pidana	
--	--	--	--------	--

**Tabel 1.2Pembanding Penelitian Terdahulu<sup>5</sup>**

	Penelitian 1	Penelitian penulis	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Yosandhi Raka Pradhipta/ Universitas Sebelas Maret Surakarta	Laily Eka Trisdianti Universitas Islam Malang 2021	-----	
<b>Judul</b>	Tanggung Jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan	Pelaksanaan Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang ObyeknyaAda	Penelitian 1 Penelitian empiris dengan studi kasus putusan PK Penelitian 2 Penelitian yang terjadi dalam pembuatan akta	

<sup>5</sup>Sumber Data : <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/27830/19194>, diakses pada hari jumat tanggal 14 Oktober 2021, jam 14.30 WIB

	<p>Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.Pk/Pdt/2009 Tanggal 16 September 2009)</p>	<p>Sengketa Di Kabupaten Blitar.(Study Di Kantor Notaris Dan Ppat Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn)</p>	<p>jual beli khusus dalam PPAT Nurul Sri Iswardhani, S.H., M.Kn</p>	
<p><b>Rumusan Masalah</b></p>	<p>1. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris dalam kelalaian membuat Akta Jual Beli tanpa melihat dokumen asli berdasarkan studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009?</p> <p>2. Apa penyebab akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris berakibat batal demi hukum?</p>	<p>1. faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah.</p> <p>2. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa?</p>	<p>Peneliti 1: Tanggung Jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli</p> <p>Peneliti 2 Tentang faktor yang meyebabkan terjadinya AJB yang kemudian timbul sengketa dengan kata lain Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah kemudian pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketa adalah yakni secara administrasi</p>	
<p><b>Kesimpulan</b></p>	<p>1. PPAT dalam menjalankan</p>	<p>1. menyebabka n terjadinya pembuatan</p>	<p>Penlitian 1 Berbicara tentang sangsi yang di</p>	

	<p>tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 dapat dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan untuk dituntut ganti rugi oleh pihak yang menderita kerugian</p>	<p>akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut :</p> <p>a. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta,</p> <p>b. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT.</p> <p>c. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak</p> <p>d. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak</p> <p>e. Faktor relasi dan pertemanan</p> <p>2. pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta</p>	<p>terima oleh seorang PPAT</p> <p>Penelitian 2 Tentang faktor penyebab akta jual beli bersengketa dan bentuk pertanggung jawaban seorang PPAT tentang akta jual beli yang pernah dibuatnya.</p>	
--	--	--	--	--

		jual beli tanah yang obyeknya adasengketa adalah yakni secara administrasi perdata dan, Pidana		
--	--	--	--	--

### G. Kerangka Teori dan Konsep

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut, adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

#### 1. Teori Keadilan

Teori keadilan dari Jhon Rawls, seorang profesor di Harvard University, disemangati oleh sikap etis yang besar seperti tampak dalam bukunya A Theory of Justice, Suatu Teori Keadilan (1973). Rawls berasal dari tradisi empirisme Inggris dari Hume, Bentham dan J.S. Mill. Dalam bukunya, Jhon Rawls mengatakan, keadilan merupakan nilai yang tidak dapat ditawar-tawar. Hanya dengan keadilanlah manusia mempunyai jaminan kestabilan dan ketenteraman. Berikut pendapat Rawls mengenai prinsip-prinsip keadilan:

*First: each person is to have an equal right to the most extensive basic liberty compatible with a similar liberty for others.*  
*Second: social and economic inequalities are to be arranged so that they are both (a) reasonably expected to be to everyone's advantage and (b) attached to positions and offices open to all.*

Dapat diartikan:

Pertama: tiap-tiap individu mempunyai hak yang sama pada kebebasan dasar yang paling luas yang cocok dengan kebebasan yang serupa bagi orang lain.  
 Kedua: ketidaksetaraan sosial dan ekonomi harus ditata atau diatur sehingga keduanya (a) secara masuk akal diharapkan menjadi keuntungan bagi tiap-



tiap orang, dan (b) pekerjaan pada berbagai posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang.

Bahwa setiap orang mempunyai kebebasan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, bahwa ketidaksetaraan sosial dan ekonomi harus diusahakan sedemikian rupa sehingga diharapkan memberikan keuntungan bagi semua orang.

Jhon Rawls melahirkan Teori Keadilan, teori tersebut memiliki 3 prinsip keadilan, yakni: *equal opportunity principle*, *equal liberty of principle*, and *differences principle*. Tiga prinsip keadilan yang dimaksud Rawls, yaitu prinsip kebebasan yang sama, prinsip perbedaan, dan prinsip persamaan kesempatan.

Jhon Rawls berpendapat, “Keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam pemikiran, dan sebagai kebajikan utama umat manusia. Kebenaran dan keadilan tidak bisa diganggu gugat.” Perlu adanya keseimbangan, kesebandingan, dan keselarasan (harmoni) antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat, termasuk di dalamnya Negara.

## 2. Teori Kepastian Hukum.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. “Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan

hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian”.<sup>6</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.<sup>7</sup>

Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikkan dengan peraturan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan, adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum ditinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang,. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum *Werkelijkheid* yang berlaku. Kepastian memiliki arti “ketentuan/ketetapan” sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara.”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, hal. 82-83.

<sup>7</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, hal. 23.

<sup>8</sup> Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Palembang: Universitas Sriwijaya, hal. 99.

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo: merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum merupakan:<sup>9</sup> perlindungan yustisiabel (orang-orang yang tunduk atau ditundukkan oleh suatu kekuasaan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Teori kepastian hukum mengandung 2 pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>10</sup>

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>11</sup>

Dengan demikian adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan

---

<sup>9</sup>Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2008, mengutip dari : Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal. 145.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal, 158.

<sup>11</sup>*Ibid.*

tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

### 3. Teori Kewenangan.

Teori kewenangan dicetuskan dan dikembangkan oleh H.D. Van Wijk dan Wilem Konijnenbelt. Inti teori ini menyatakan wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Kewenangan seseorang atau badan hukum pemerintah untuk melakukan suatu tindakan pemerintahan dapat diperoleh dari peraturan perundang-undangan baik secara langsung (*atribusi*) ataupun pelimpahan (*delegasi* dan *sub delegasi*) serta atas dasar penugasan (*mandate*). Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat terjadi ketika organ

---

<sup>12</sup> Habib Adjie I, *op.cit.*, hal.77.

pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.<sup>13</sup>

Wewenang *atribusi* dan *delegasi* terdapat persamaan dan perbedaan dengan penjelasan bahwa ; Persamaannya adalah lembaga yang menerima wewenang bertanggung jawab atas pelaksanaan wewenang itu. Sedangkan perbedaannya adalah :

- a. Pada delegasi selalu harus didahului adanya atribusi, sedangkan pada atribusi tidak ada yang mendahului dan
- b. Pada atribusi terjadi pembentukan wewenang, sedangkan pada delegasi terjadi penyerahan wewenang.<sup>14</sup>

Pelaksanaan Kewenangan yang sesungguhnya oleh setiap orang yang berdaulat apapun utamanya oleh parlemen, diikat dan dibatasi oleh dua pembatasan kekuasaan. mengenai ini, yang satu adalah pembatasan eksternal, dan pembatasan internal.<sup>15</sup>

Kekuasaan seperti apapun tetap memilii potensi menimbulkan dampak negatif, oleh karena itu kekuasaan berkecenderungan menimbulkan dampak negatif, maka kekuasaan harus di batasi, pembatasan kekuasaan di maksud berkesesuaian dengan perkembangan makna keadilan (bahasa Inggris : *Justice*; bahasa Belanda : *gerechtigheid* atau *rechtvaardigheid*; bahasa Jerman : *gerechtigkei*)<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press, hal. 45.

<sup>14</sup> S.F. Marbun, 2004, *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal. 109-120.

<sup>15</sup> Budi Purmono, 2020, *Peyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*, Intelegensia Media Pt, Citra Intrans selaras, Malang, hal, 28

<sup>16</sup> Budi Purmono, *Ibit*, hal 20 dan 21.

#### 4. Teori Pertanggungjawaban

Dalam ranah hukum perdata, apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.<sup>17</sup>

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Tanggung jawab terhadap kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain. Dengan mengesyaratkan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Di sini orang yang bertanggung jawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh orang lain.<sup>18</sup>

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang

---

<sup>17</sup> Siska Indriyani, Tesis tentang *Pertanggungjawaban Hukum Notaris dalam Perubahan Terhadap minuta Akta*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Andalas, 2014, hal. 21-22.

<sup>18</sup> Siska Indriyani, *Ibid*.

luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>19</sup>

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- 1). Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2). Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan.

Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan

---

<sup>19</sup> Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 335-337.

ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.<sup>20</sup>

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan atau berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet* karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab : pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).<sup>21</sup> Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa : “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari

---

<sup>20</sup> Ridwan H.R, *Ibid*. hal. 335-337

<sup>21</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 61.



kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghindaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>22</sup>

### 5. Konsep Penyelesaian Sengketa.

Konsep Penyelesaian sengketa dalam beberapa literatur dapat saya simpulkan bahwa penyelesain sengketa di bagi dua yaitu :

#### 1. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (Legitasi).

Adalah penyelesain sengketa melalu proses pengadilan antara kedua belah pihak yang saling bersengketa.

#### 2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-legitasi).

Adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan dibagi menjadi 6 (enam) alternatif penyelesaian sengketa yang meliputi :

1. Atbetrase
2. Konsultasi,
3. Negosiasi,
4. Mediasi,
5. Konsolidasi, dan
6. Penilaian Ahli.

Dalam penelitian tesis ini peneliti, menggunakan teori penyelesaian sengketa dalam pengadilan dan di luar pengadilan (non-legitasi).

### H. Sistematika Penulisan

---

<sup>22</sup> Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.*

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

#### Bab I : Pendahuluan

Terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, selain itu ditentukan Rumusan Permasalahan, batasan permasalahan kemudian diterangkan pula mengenai Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, dan Sistematika Penulisan.

#### Bab II : Tinjauan Pustaka

Terdiri dari Pengertian Tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Tanah, Pengertian hutang Tanah, macam-Macam Hak Atas Tanah, Landasan Hukum Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang PPAT, Macam – Macam PPAT, Tugas Dan Kewajiban PPAT, Wewenang Dan Larangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Tugas Dan Fungsi PPAT, Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Sengketa, Pengertian Sengketa, Faktor Atau Sebab Terjadinya Sengketa, Penyelesaian Sengketa

#### Bab III : Metode Penelitian

Terdiri dari ; jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, teknik analisis bahan hukum penelitian.

#### Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat oleh penulis antara lain ; Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya ada sengketa,

Apakah akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan

#### Bab V : Kesimpulan Dan Saran

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.

#### Daftar Pustaka





## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah adalah sebagai berikut :
  - a) Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan.
  - b) Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT.
  - c) Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.
  - d) Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak.
  - e) Faktor relasi dan pertemanan
2. Pertanggung jawaban PPAT terkait pembuatan akta jual beli tanah yang obyeknya adasengketasebagai berikut :
  - a. Tanggung Jawab Secara Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau

melalaikan kewajibannya dengan Kata lain PPAT yang memaksakan Membuat Akta Jual Beli yang di ketahui bahwa tanah tersenut bersengketa maka PPAT tersebut bisa di kenai sanksi adninitratif.

- b. Pertanggung Jawaban secara Perdata : apabila akta PPAT tersebut dinyatakan batal kekuatan hukum tetap dan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya , ganti rugi dan bunga.
- c. Pertanggung Jawaban Pidana : sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak Pidana , maka terhadap PPAT bersangkutan dapat di kenai sanksi Pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.
- d. PertanggungJawaban Secara Etika Profesi PPAT dalam memberikan pelayanan haruslah profesional, profesional itu artinya bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT dalm bekerja karena Integritas , Moral, Intelektual, dan Profesionalitas sebagai bagian dari kehidupan dalam bekerja, dalam memberikan pelayanan, seorang profesionalitas selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.Betanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaiuk mungkin sesuai dengan

profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang mencari bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat dengan demikian juga ada akta yang sesuai dengan prosedur tapi tidak mampu harus di bantu.

## B. Saran

1. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang yang memiliki tugas yang telah diatur dalam undang-undang maka seharusnya PPAT mentaati dan menuruti aturan-aturan yang berlaku untuk PPAT, kode etik yang telah ditetapkan, serta menjunjung harkat dan martabat sumpah organisasi PPAT.
2. Untuk menghindari terjadinya kerugian oleh pihak lain terhadap produk yang dibuatnya, selain kepada PPAT, sebaiknya masyarakat harus berhati-hati dan waspada dalam melakukan perbuatan hukum. Agar PPAT tidak lagi ikut dalam pihak yang digugat dalam hal adanya figure palsu dalam akta Notaris, notaris harus lebih hati-hati dalam menjalankan tugasnya. Salah satu contoh adalah dengan memasang *cctv* pada kantornya untuk menjadi suatu bukti kehadiran para pihak dikantornya.





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum, Cet. 1* PT Citra aditya bakti, Bandung.
- Abdul Wahid, Mariyadi, Sunardi, 2017, *penegakan kode etik profesi Notaris*, cet ke tiga, Nirmana Media, Tagerang Selatan.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung.
- Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali pers, Jakarta.
- A.P, Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju Bandung.
- Ardian Sutedi. 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada. Depok.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Djambatan Jakarta.
- Budi Purmono, 2020, *Peyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*, Intelegensia Media Pt, Citra Intrans selaras, Malang.
- DY. Witanto, 2012, *hukum acara mediasi dalam perkara perdata dilingkungan pradilan umum dan pradilan agama menurut PERMA No.1 tahun 2008*, alfabeta, Bandung.
- Effendi Perangin, 1994, *hukum agrarian di Indonesia*, raja grafindo persada. Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke-2, Refika Aditama, Bandung.
- \_\_\_\_\_, *hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.

- Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta.
- Muchsin dan Imam Koeswahyono 2008, *Hukum agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*. Sinar Grafika Jakarta.
- Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang.
- \_\_\_\_\_ dan Amrullah Arpan, 2008, mengutip dari : Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum; Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Nasution S, 1992, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit, PT. Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Rachmat Setiawan, 1991, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta Bandung.
- Runtung, 2006, "Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia" Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan, USU Press..
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hkum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.

- R. Subekti, 2001, *hukum pembuktian*, Pradnya Pramita, Jakarta.
- Salim HS, 2003, *hukum kontrakteori dan teknik penyusunan kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sanapiah Faisal, 1989, *Format-format Penelitian Sosial*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- S.F. Marbun, 2004, *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Sugiono, 2009, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV. Alfabeta, Bandung.
- Suratman dan Philips dillah, 2020, *Metode penelitian Hukum*, Alvabeta, Yokyakarta.
- Takdir Rahmadi. 2017, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Penerbit, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Urip santoso, *hukum agraria*, Kencana, Rawamangun, Jakarta.
- Waskito, Hadi Amowo, 2018, *Pertanahan, Agrarta dan tata ruang*. Prenadamedia Grup, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, , 2003, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia* Edisi ke tiga, PT. Refika Aditama, Bandung.
- W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka.

### **Perundang undangan**

- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agrarian Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.11/2016

### Jurnal dan internet

Alwes Ola, “*Jual Beli Menurut Alwes Ola*” dalam Jurnal Jual-Beli: Sertifikat Tanah Diserahkan Pada Pembeli, Kamis, 31 Januari i 2013

Fitria Hudaningrum, 2014, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik. Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2. No.1.

Rafiq Adi Wardana, 2016, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Jurnal Repertorium, Vol 5 ,No.1.

Siska Indriyani, Tesis tentang *Pertanggungjawaban Hukum Notaris dalam Perubahan Terhadap minuta Akta*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Andalas, 2014.

[http://www.medianotaris.com/jualbeli\\_menurut\\_alwesius\\_ola\\_berita227.html](http://www.medianotaris.com/jualbeli_menurut_alwesius_ola_berita227.html)  
diunduh 18 oktober 2021 pukul 16.31 WIB.

<https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/27830/19194>, diakses pada hari jumat tanggal 14 Oktober 2021.

<https://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah> di akses pada hari Rabu , 13 Oktober 2021 .

<https://www.google.co.id/amp/s/artikelddk.com/macam-macam-hak-atas-tanah-hukum-agraria/amp/> di akses pada hari Rabu , 13 Oktober 2021 .

<https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/> di akses pada hari Rabu , 13 Oktober 2021 .