

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA
SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN
PEMILIK OBJEK DALAM PUTUSAN NOMOR
347/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM.**

SKRIPSI

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



Oleh :

Nama: Kevin Hernando Pratama

NIM: 205150020

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

2021

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA
SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN
PEMILIK OBJEK DALAM PUTUSAN NOMOR
347/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM.**

SKRIPSI

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

Oleh :

Nama: Kevin Hernando Pratama

NIM: 205150020

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2021

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Kevin Hernando Pratama
NIM : 205150020
Program Peminatan Profesi : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA
SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN PEMILIK OBJEK DALAM
PUTUSAN NOMOR 347/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM.**

Disetujui,
Dosen Pembimbing



(Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Kevin Hernando Pratama
NIM : 205150020
Program Peminatan Profesi : Hukum Perdata

Judul Skripsi

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA
SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN PEMILIK OBJEK DALAM
PUTUSAN NOMOR 347/PDT.G/2017/ PN.JKT.TIM.**

Telah diuji dalam Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 21 Juli 2021 dan telah dinyatakan Lulus serta diterima sebagai syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

1. Ketua : Mia Hadiati, S.H., M.H.
2. Anggota : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
: Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

Jakarta, 25 Juli 2021

Pembimbing



(Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim.”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari skripsi ini, yang disebabkan keterbatasan pengetahuan penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini akan sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama ini, baik selama penulis menjalani pendidikan maupun dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H, M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Pembimbing Skripsi atas kesabarannya dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan.
7. Orangtua tercinta Hendri Pratama dan Ibu Nancy atas dukungan doa yang tak henti-hentinya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah dan skripsi ini dengan baik sesuai dengan apa yang orangtua harapkan.
8. Kakak tercinta Shally Chaunia Pratama yang telah mensupport penulis, demi terselesaikannya skripsi ini.
9. Seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga terselesaikannya skripsi ini.
10. Teman-teman FH UNTAR yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
11. Terima kasih kepada seluruh teman-teman yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
12. Dan teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu atas dorongan, dukungan dan semangat sehingga skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya.

Dengan kerendahan hati, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada semua yang telah memberikan dukungan kepada saya, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Tiada kata yang lebih indah dan bermakna selain ucapan terima kasih yang tulus.

Jakarta, Juli 2021

(Kevin Hernando Pratama)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
1. Tujuan Penelitian	10
2. Kegunaan Penelitian	10
D. Kerangka Konseptual	11
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	18
BAB II. KERANGKA TEORETIS	20
A. Teori Perlindungan Hukum	20
B. Teori Tanggung Jawab	28
C. Teori Kewenangan	32
D. Teori Peralihan Hak Atas Tanah	37
E. Teori Jual Beli	43
BAB III. DATA HASIL PENELITIAN	49
A. Kasus Posisi	49

B. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur\	
Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.....	52
C. Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur\	
Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.....	63
D. Data Hasil Wawancara	65
BAB IV. ANALISIS PERMASALAHAN	75
BAB V. PENUTUP	97
A. Kesimpulan	97
B. Saran	98

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama : Kevin Hernando Pratama (205150020)
- (B) Judul Skripsi: **Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.”**
- (C) Halaman : vii + 100 + 2021.
- (D) Kata Kunci : Tanggung Jawab, PPAT, Akta Jual Beli.
- (E) Isi Abstrak

PPAT berwenang membuat akta tanah harus memiliki kecakapan, ketelitian, serta kemampuan dalam bidang hukum tanah. PPAT dalam membuat akta tanah harus berdasarkan sepengetahuan atau persetujuan pemilik objek tanah. Permasalahan yang dihadapi adalah bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek terkait Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik objek terkait Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian serta bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Tergugat I selaku PPAT kurang hati-hati dan saksama dalam membuat AJB yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Selain tanggung jawab PPAT secara perdata juga ada tanggung jawab PPAT secara pidana dan administrasi. Secara Pidana, adanya figur palsu termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum pidana. Apabila PPAT terbukti lalai dan tidak teliti dalam melakukan pengecekan identitas penghadap dan hal formil lainnya maka PPAT dimungkinkan untuk dijerat dengan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP. Selanjutnya secara administratif, Tergugat I selaku PPAT tidak menjalankan kewajibannya dan melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT berkaitan dengan kewajiban dan tugas pokok PPAT serta sumpah jabatan PPAT. Oleh karena itu, Tergugat I selaku PPAT dilihat dari tanggung jawab secara administratif dapat diberhentikan secara tidak hormat. Guna menghindari penyalahgunaan identitas dan pemalsuan tanda tangan pada pembuatan akta PPAT, misalnya dengan mewajibkan PPAT untuk melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta. Hal ini seperti salah satu kewajiban yang harus dilakukan Notaris dalam menjalankan jabatannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris.
- (F) Acuan : 40 (1987-2021)
- (G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
- (H) Penulis : Kevin Hernando Pratama

DAFTAR SINGKATAN

AJB	adalah Akta Jual Beli
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
HAM	adalah Hak Asasi Manusia
IMB	adalah Izin Mendirikan Bangunan
IPAT	adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
KK	adalah Kartu Keluarga
KTP	adalah Kartu Tanda Penduduk
NPWP	adalah Nomor Pokok Wajib Pajak
PBB	adalah Pajak Bumi dan Bangunan
PN.Jkt.Tim	adalah Pengadilan Negeri Jakarta Timur
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
SHM	adalah Sertifikat Hak Milik
SSDPHTB	adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
TUN	adalah Tata Usaha Negara