

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH  
PADA KANTOR NOTARIS/PPAT MUHAMMAD YUS, S.H.  
DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

**EXSECUTIVE SUMMARY**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**DISUSUN OLEH :**

**DIVA RAHMA JUSKRIANI**

**1910012111156**

**BAGIAN HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PADANG**

**2023**

**Reg: 503/Pdt/2/II-2023**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY**

**No. Reg: 503/Pdt/02/II/2023**

**Nama** : Diva Rahma Juskriani  
**NPM** : 1910012111156  
**Bagian** : Hukum Perdata  
**Judul Skripsi** : Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual  
Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad  
Yus, S.H di Kabupaten Padang Pariaman

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke *website*

**Dr. Zarfinal, S.H., M.H.**

(Pembimbing I)



**Prima Resi Putri, S.H., M.H.**

(Pembimbing II)

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta**



**(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)**

**Ketua Bagian  
Hukum Perdata**



**(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)DALAM  
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH PADA KANTOR NOTARIS/PPAT  
MUHAMMAD YUS ,S.H DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

**Divia Rahma Juskriani<sup>1</sup>, Zarfinal<sup>1</sup>, Prima Resi Putri<sup>1</sup>**  
**Program Studi Ilmu Hukum<sup>1</sup>, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta**  
**Email : [divarahma0603@gmail.com](mailto:divarahma0603@gmail.com)**

**ABSTRACK**

*The employee in charge of making the deed, namely the Land Deed Making Officer, which is then abbreviated as (PPAT) and the Notary and the appointed employee, are in charge of creating order in the land sector related to making sale and purchase deeds. An item that is used as the object of a sale and purchase agreement must meet the requirements, that is, the amount can be determined during the sale and purchase transaction or when the ownership rights are transferred to the buyer. If a problem occurs in making a sale and purchase deed due to the negligence of the PPAT, then the deed only has underhanded legal force and can be revoked because subjective conditions are not fulfilled. The problems are: 1) What are the authorities and responsibilities of the PPAT in making the land sale and purchase deed, 2) What are the obstacles faced by the PPAT in making the land sale and purchase deed.*

***Keywords: Lialibity, PPAT, Deed, Land, Buy and Sell***

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan disepakati. Adapun pengertian jual beli tanah secara umum ialah pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.<sup>1</sup>

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara

pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif.. Dilihat dari segi Perdata atas dasar adanya perbuatan melawan hukum maka terhadap, PPAT dapat diminta untuk bertanggung jawab, meskipun PPAT hanya menuangkan kesepakatan atau keinginan dari para pihak dalam suatu akta maka tidak menutup kemungkinan bahwa PPAT tidak melakukan kesalahan. Jika pada suatu perbuatan PPAT tersebut memiliki cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, atau karena kesengajaan PPAT sendiri, PPAT tersebut harus memberikan suatu tanggung jawab moral dan hukum. Penyebab masalah tersebut dapat secara langsung disebabkan oleh kelalaian PPAT, atau dapat pula disebabkan oleh orang lain secara

---

<sup>1</sup> Hendri suhendri, 2014, *Fiqh Muamalah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 68-69.

tidak langsung. Pertanggung Jawab PPAT dalam hal itu ialah PPAT tersebut harus bertanggung jawab secara keprdataan terhadap para pihak yang PPAT tersebut rugikan.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini terdapat dua rumusan masalah, antara lain:

1. Bagaimanakah Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus ?
2. Apa Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus
2. Untuk Mengetahui Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus

## **II. METODE**

### **A. Jenis Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*sosio legal research*).

### **B. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

#### **1. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil dari wawancara

pada Kantor Notaris/PPAT Muhammad Yus, S.H.

#### **2. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu data data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Data sekunder yang digunakan adalah:

##### **a. Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, diantaranya:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

##### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer.

##### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier yaitu, bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

#### **3. Penelitian Lapangan**

Tempat yang dijadikan lokasi penelitian ini yaitu PPAT Muhammad Yus, S.H, yang berada di Padang Pariaman.

### **C. Teknik Pengumpulan Data**

Langkah yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data adalah

melalui Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan.

#### **D. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu data-data yang tidak berupa angka-angka statistik.

### **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah**

Berdasarkan keterangan bapak Muhammad Yus selaku Notaris/PPAT dapat diketahui bahwa PPAT dilarang dalam membuat akta untuk dirinya sendiri, suami, atau istrinya, keluarga sedarah dalam garis lurus vertikal dan juga dapat diketahui bahwa larangan juga berlaku terhadap PPAT dalam pembuatan akta tanah yang sedang dalam perseketaan. Dalam hal ini PPAT harus bertanggung jawab secara perdata dan administratif.

#### **B. Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah**

Bapak Muhammad Yus, beliau mengatakan bahwa dalam membuat akta jual beli tanah ini, terdapat beberapa kendala yang beliau temui, diantaranya adalah:

1. Biaya yang dimintakan oleh PPAT tidak sesuai dengan keinginan para pihak.
2. Banyaknya nama dalam sertifikat sehingga sulit mengumpulkan para pihak dalam satu tempat (di kantor PPAT).
3. Apabila para pihak tidak dapat hadir atau berhalangan karena sakit, maka mengharuskan akta tersebut dilakukan dan PPAT ke rumah atau ke rumah sakit.
4. Nama yang tertera disretifikat tidak sama dengan nama yang tertera di KTP sehingga membutuhkan putusan

penetapan dari pengendalian yang memakan waktu yang cukup lama

### **IV. PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Pertanggungjawaban PPAT ialah pertanggungjawaban secara administratif, pertanggungjawaban secara perdata.
2. Kendala yang dihadapi PPAT Muhammad Yus, S.H. dalam membuat Akta Jual Beli Tanah ialah :
  - a. Biaya yang dimintakan oleh PPAT tidak sesuai dengan keinginan para pihak.
  - b. Banyaknya nama dalam sertifikat sehingga sulit mengumpulkan para pihak dalam satu tempat (di kantor PPAT).
  - c. Apabila para pihak tidak dapat hadir atau berhalangan karena sakit, maka mengharuskan akta tersebut dilakukan dan PPAT ke rumah atau ke rumah sakit.
  - d. Nama yang tertera disretifikat tidak sama dengan nama yang tertera di KTP sehingga membutuhkan putusan penetapan dari pengendalian yang memakan waktu yang cukup lama.

#### **B. Saran**

1. PPAT sebaiknya melakukan pembuatan akta secara benar dengan menuruti prosedur pembuatan akta PPAT yang telah diatur oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. PPAT sebaiknya memberitahukan kepada para pihak tentang prosedur dan syarat pembuatan akta jual beli tanah sehingga terhindar dari terancamnya akta yang dibuat.

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis ucapkan terimakasih kepada Bapak Dr. Zarfinal S.H., M.H. dan Ibu Prima Resi Putri, S.H., M.H sebagai Dosen pembimbing pada penulisan skripsi ini sudah banyak meluangkan waktu, memberi nasehat dan mengarahkan sehingga skripsi ini bisa selesai dengan baik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Hendri suhendri, 2014, *Fiqh Muamalah*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sandu Siyoto, 2015, *Dasar Metodologi Penelitian, Literasi Media Publishing*, Yogyakarta.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.