

**PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP
AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BATAL AKIBAT CACAT
HUKUM DI KOTA PADANG**

EXECUTIVE SUMMARY



Oleh:

Marsya Asifa Putri
NPM. 2110012111096

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2025**

No.Reg: 696/pdt/02VIII-2025


FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

No.Reg: 696/pdt/02/VIII-2025

Nama : Marsya Asifa Putri
NPM : 2110012111096
Judul Skripsi : Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah
Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Batal
Akibat Cacat Hukum Di Kota Padang

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

Dr. Zarfinal, S.H., M.H (Pembimbing I) 

PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BATAL AKIBAT CACAT HUKUM DI KOTA PADANG

Marsya Asifa Putri¹, Zarfinal¹,

¹Law Study Program, Faculty of Law, Bung Hatta University

Email: marsyaasifaputri@gmail.com

ABSTRACT

This research examines the liability of Land Deed Officials (PPAT) regarding sale and purchase deeds of land rights (AJB) that become null and void due to legal defects in Padang City. The Sale and Purchase Deed (AJB) is an authentic deed with binding legal force, serving as the basis for the transfer of land rights. The study focuses on two main issues: (1) the implementation of AJB drafting by PPAT, and (2) the liability of PPAT when an AJB is annulled because of legal defects. The research method applied is sociological juridical, using data collection through interviews and document studies. Primary data were obtained from direct interviews with PPATs and related parties, while secondary data were sourced from legislation, legal literature, and official documents. All collected data were analyzed qualitatively to provide a comprehensive understanding of field practices. The findings show that the implementation of AJB by PPAT begins with document verification from the parties and certificate checking at the National Land Agency (BPN) to ensure the absence of encumbrances, disputes, or mortgages. Concerning liability, PPAT is only responsible for the annulment of AJB if both parties act in good faith. The annulled certificate is returned to the original owner, followed by corrections to the physical land data according to applicable regulations.

Keywords: *Land Deed Official (PPAT), sale and purchase deed, legal defects, liability, legal certainty.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sumber penghidupan. Proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam hal ini, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sebagai bukti otentik peralihan hak.

Namun, dalam praktiknya, sering terjadi pembatalan Akta Jual Beli Tanah akibat cacat hukum, seperti pemalsuan dokumen, ketidaksesuaian prosedur, dan keterlibatan pihak yang tidak berhak. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi kerugian bagi pihak yang bertransaksi. Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016,

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab secara hukum apabila akta yang dibuatnya batal karena cacat hukum.

Permasalahan ini menjadi krusial karena menyangkut kredibilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Oleh sebab itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli dan pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang batal akibat cacat hukum.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembuatan AJB dan PPAT?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban PPA T terhadap AJB yang batal akibat cacat hukum

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tahapan pelaksanaan pembuatan AJB oleh PPAT
2. Untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB yang batal karena cacat hukum

II. METODE PENELITIAN

- a. Jenis Penelitian: Yuridis sosiologis, dengan pendekatan normatif dan empiris.
- b. Data Primer: Wawancara dengan PPAT (contohnya Bapak Indra Jaya di Kota Pariaman).
- c. Data Sekunder: Peraturan perundang-undangan (UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 dan 2016),

literatur hukum, putusan pengadilan, dan jurnal terkait.

- d. Teknik Pengumpulan Data
Wawancara langsung dengan PPAT studi dokumen (Peraturan, arsip, literatur).
- e. Analisis Data Kualitatif deskripti

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT

Proses dimulai dengan pemeriksaan dokumen:

- a. Sertifikat tanah asli.
- b. Identitas pihak (KTP, KK).
- c. Bukti pembayaran PBB terakhir.
- d. Surat pernyataan waris (jika tanah warisan).
- e. Pengecekan sertifikat tanah di BPN untuk memastikan tidak ada sengketa, blokir, atau hak tanggungan.
- f. Penandatanganan AJB dilakukan di hadapan PPAT setelah akta dibacakan dan dipahami oleh para pihak.
- g. Setelah penandatanganan, PPAT mengurus proses balik nama sertifikat di BPN.

B. Kendala Dalam Praktik

- a. Dokumen tidak lengkap.
- b. Sengketa keluarga atas tanah warisan.
- c. Pemalsuan dokumen
- d. Proses administrasi yang berbelarut di kantor pertanahan.

C. Pertanggung Jawaban PPAT Terhadap Akta Jual Beli yang Batal

- a. Pertanggungjawaban perdata Berdasarkan pasal 1365 KUH perdata (perbuatan melawan hukum) PPAT dapat digugat ganti rugi jika terbukti lalai.
- b. Pertanggungjawaban Administratif Teguran, pembatasan kegiatan, pemberhentian sementara, hingga pencabutan izin (sesuai PP No. 24 Tahun 2016)
- c. Pertanggungjawaban Etika Penegakan kode etik oleh IPPAT (Ikatan PPAT), berupa teguran hingga pemecatan.
- d. Pertanggungjawaban pidana Jika terdapat unsur pidana (Pemalsuan, penipuan), PPAT dapat dijerat sanksi pidana.

IV. PENUTUP

A. Simpulan

3. Pelaksanaan AJB oleh PPAT telah sesuai prosedur, namun masih terdapat kendala teknis (kelengkapan dokumen, pemalsuan, sengketa).
4. Pertanggungjawaban PPAT meliputi aspek perdataadministratif etik, dan pidana, tergantung penyebab cacat hukum.
5. Perlunya peningkatan pengawasan dan pelatihan PPAT untuk mencegah kasus serupa.

B. Saran

6. Peningkatan Kompetensi PPAT Melalui pelatihan reguler dan pembaruan informasi hukum
7. Penguatan SOP dan pengawasan oleh BPN agar proses pembuatan AJB lebih ketat

8. Edukasi kepada masyarakat terkait prosedur legal agar mengurangi risiko pemalsuan dokumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Arie Sukanti Hutagalung & Markus Gunawan. (2008). Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Asshiddiqie, Jimly. (2003). Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah. Majalah Renvoi.
- Basri Nata Menggala, Hasan & Sarjita. (2005). Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah. Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka.
- Harahap, M. Yahya. (2010). Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti & Veronika Nugraheni Sri Lestari. (2020). Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT (jo. PP Nomor 24 Tahun 2016).

C. Sumber Lainnya

Najma Syamila. (2023). Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah. Vol. 8 No.1.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H selaku dosen pembimbing penulis yang sudah memberikan waktu dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi dengan baik. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati, R. S.H., M.H
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Bapak Dr. Suamperi, S.H., M.H
4. Ketua Bagian Hukum Perdata. Ibu Dr. Yofiza Media, S.H., M.H
5. Pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

