

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI
TANAH (STUDI KASUS : AKTA JUAL BELI TANAH NO.
170/CEMPAKA PUTIH, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NO.1923 K/PDT/2008)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**IKA ISNANIA
0806478973**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya Tulis saya, tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister) baik di Universitas Indonesia maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya Tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam Karya Tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jakarta, Januari 2011

Yang membuat pernyataan

Ika Isnania S.H

NPM. 0806478973

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'aalamin, puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas berkah dan karunianya sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul "**Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus : Akta Jual Beli Tanah Nomor 170/Cempaka Putih, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1923 K/PDT/2008)**", yang bertujuan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Besar Harapan Penulis semoga nantinya tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih kepada almamater dan dapat dipergunakan sebagai referensi bagi civitas fakultas hukum Universitas Indonesia.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan dan motivasi serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H. selaku dosen pembimbing, yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh Staf Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan seluruh Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Papa dan Mama tercinta Bapak Muhammad Natsir S.H., M.H. dan Ibu Isti Qomah S.E., serta seluruh keluarga besar penulis yaitu kepada adik-adik tercinta, Reza Hardian dan Dio Asgira Rizki, yang selalu memberikan segala doa, kasih sayang, dorongan serta perhatian yang tiada putus kepada Penulis dalam penyelesaian tesis ini.
5. Paman tercinta Prof. Erman Radjagukguk, S.H., L.L.M., Ph.D., yang selalu memberikan dukungan, dorongan dan motivasi kepada penulis dalam menjalani pendidikan magister kenotariatan ini.

6. Kantor Notaris Herry Sosiawan S.H. dan rekan-rekan kantor semua yang telah memberi saya pengalaman dan arahan mengenai profesi notaris dan PPAT.
7. Panitera Muda Pengadilan Negeri Tangerang khususnya Ibu Wiwiek (sekarang di Jakarta pusat) dan Ibu Endang yang telah memberikan informasi dan data-data kepada penulis mengenai kasus perdata ini.
8. Yang tersayang Muhammad Aulia Akbar S.H., yang selalu membantu, memberikan perhatian, dukungan dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Para sahabat terdekat Penulis yang selalu memberikan semangat, support dan doa dalam segala kegiatan Penulis: Eka Megawati, Wiwi Wijaya, Jane Turangan, Rizki Ramadhan, Putri Abdat, Rahmat Wijaya, Bastian, Bayu Pramana, Fitri Yulia, Jerry, Pipit, SanSan, Arsyani Dita, dan para sahabat lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
10. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Salemba angkatan 2008 yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa tesis ini belum sempurna sehingga masukan berupa kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk mendapatkan hasil yang lebih baik. Harapan penulis semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Salemba, Januari 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Isnania,S.H.
NPM : 0806478973
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

”TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS : AKTA JUAL BELI TANAH NO. 170/CEMPAKA PUTIH, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.1923 K/PDT/2008)”.

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Jakarta

Pada tanggal : Januari 2011

Yang menyatakan

(Ika Isnania,S.H.)

ABSTRAK

Nama : Ika Isnania
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah
(Studi Kasus : Akta Jual Beli Tanah Nomor 170/Cempaka Putih, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1923 K/PDT/2008)

Sebagai benda yang penting bagi manusia, tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena ia dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan. Permasalahan yang diberikan oleh penulis yaitu mengenai tanggungjawab seorang PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah dengan Nomor 170 Tahun 2004 dan seorang PPAT dapat melindungi dirinya dari para pihak yang memalsukan data walaupun telah membuat klausula yang menyatakan tidak di gugat. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu berdasarkan penelitian kepustakaan dimana pendekatan penelitian yang dilakukan yaitu yuridis normatif. Hasil analisis penulis yaitu Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik yang mengandung keterangan palsu adalah bahwa PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci : PPAT, Jual Beli Tanah, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

Name : Ika Isnania
Study Program : Public Notary
Title : Responsibility PPAT On Deed of Sale and Purchase of Land
(Case Study: Land Purchase Deed Number 170/Cempaka
White, Supreme Court of the Republic of Indonesia Number
1923 K/PDT/2008)

Land as a body that can meet human needs has long been perceived people. In various aspects of life people need land. PP No. 24 of 1997 states the land rights to be registered is the fact about the state lands in Indonesia, the land-land that has registered a relatively small amount compared with lands that have not registered for the land that has been registered will find many obstacles in terms of the transfer rights to the land. The problem given by the author that is how the responsibility of a PPAT in issuing the Deed of Sale and Purchase of land with Number 170 of 2004 which legally flawed and void by the law and how a PPAT can protect themselves from the party that falsified data even though have made the clause that states are not in accountable if there is untruth data provided by face. The research method used by the authors is based on the research literature where the authors in this normative approach, research that focuses on secondary data research on legal and non legal data is based on the dictionary as well as statistics on land registration. Results of analysis of the function author PPAT is to ensure the truth of the material and formal truth in every deed of transfer rights on land and buildings, and contribute also to examine the obligations of the parties that must be met relating to the transfer of such rights. PPAT responsibility of authentic documents containing false information is that the notary can not legally defensible because PPAT only record or pour a legal act performed by the parties / face into the deed. PPAT is not obliged to investigate the truth of the material from these authentic documents. And authentic documents that will be proof that there is a legal act performed by the parties /face. The transition of land rights and especially rights to land can held correctly, then a PPAT who will make the transfer of land rights must ensure truth about land rights (property rights), and about the skills and authority to act from those who would divert and accept the assignment of the land. Authentik of buying and selling process can be seen from over who was first to buy and hold land titles. In this case, the dispute must be viewed in advance who has a certificate in advance for 5 (five) years and controlled by parties who have certificates and proof of rights acquired in good faith for 5 years then the party who feel entitled not to sue the right to land and if there are errors in registration can be compensated by the Government

Keywords: PPAT, Sale and Purchase of Land, Land Registration

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan.....	13
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
1.4. Metode Penelitian.....	13
1.5. Sistematika Penulisan	15
BAB II : TINJAUAN TERHADAP MEKANISME TANAH DAN JUAL BELI TANAH	17
2.1. Tinjauan Terhadap Pendaftaran Tanah	17
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	17
2.1.2. Sistem Pendaftaran Tanah.....	18
2.1.3. Fungsi Pendaftaran Tanah.....	23
2.1.4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	27
2.2. Pengertian Terhadap Jual Beli Tanah	29
2.2.1. Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	29
2.2.2. Tata Cara Jual Beli Tanah.....	30
2.2.3. Alat Bukti Perpindahan Hak Atas Tanah	33
2.2.4. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Atas Jual Beli Tanah.....	36
2.3. Sejarah dan Perkembangan PPAT	40

2.3.1. Pengertian PPAT.....	40
2.3.2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	47
2.3.3. Akta PPAT	54
2.3.4. Prosedur Pengurusan Yang Harus Dilakukan PPAT Dalam Jual Beli Tanah	57
2.3.5. Wilayah Kerja PPAT.....	59
2.4. Analisis Permasalahan	61
2.4.1. Tanggungjawab PPAT Dalam Menerbitkan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Cacat Hukum Dan Batal Demi Hukum.....	61
2.4.2. Perlindungan Hukum PPAT Dari Para Pihak Yang Memalsukan Data Walaupun Telah Membuat Klausula Yang Menyatakan Tidak Di Gugat Jika Ada Ketidakbenaran Data Yang Diberikan Oleh Penghadap	77
BAB III : PENUTUP	93
3.1. Kesimpulan	93
3.2. Saran	94

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR REFERENSI

A. Buku-Buku (abjadnya diurut san)

- Abdurahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, Cet-I, (Bandung : Alumni, 1984)
- Al Rashid, Harun *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986)
- Basri Nata Menggala Sarjito, Hasan. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Tuju Jogja Pustaka, 2005)
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2006)
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993)
- Haar, Ter. *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto Prajnya (Paramita, Jakarta, 1958)
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djembatan, 2005)
- Kartasapoetra, G. *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta : Rineka, 1992)
- Kartini dan Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005)
- Lubis, Mhd.Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008)
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta : C.D.S.B.L, 2004),
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akte Tanah*, (Bandung : Alumni, 1978)
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997 di lengkapi dengan PP No.37/1998*, (Bandung : Mandar Maju, 1999)
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1988)
- _____. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*. (Bandung ; Mandar, 1998)

- _____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 1999)
- _____. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tatacara PPAT*. (Bandar Maju, 1991)
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1991)
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta :Rajawali Pers, 1987)
- Ranoemihardja, Atang. *Perkembangan hukum Agraria di Indonesia*, (Bandung : Tarsito, 1982)
- Ruchiyat, Eddy. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA*. (Bandung : Armico, 1994)
- Rusmadi, Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung : Alumni, 1991)
- Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2008)
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001)
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta, Rajawali Pers, 2001)
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cet ke-3. (Jakarta: UI Press, 1986)
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arloka, 2003)
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, (Malang : Universitas Brawijaya, 2000)
- Sofwan Husein, Ali. *Konflik Pertanahan*, (Jakarta : PT Pustaka Sinar Harapan, 1997)
- Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1991)
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1979)
- _____, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1990)

_____, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1995)

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007)

Syamsuddin Meliala, Qiram *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta : Penerbit Liberty 1985)

Wargakusumah, Hasan. *Hukum Agraria I*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995)

Wignjosoebroto, Soetandya. *Tanah Negara: Tanah Adat Yang Dinasionalisasi*, (Jakarta : Elsam, 1996)

B. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia, Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

C. Majalah dan Seminar

Harsono, Boedi. "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *Majalah RENVOI*, No. 8.44. IV, Jakarta, 3 Januari 2007

Harsono, Soni. *Pokok-Pokok Kebijakan Bidang Pertanahan dalam Pembangunan Nasional*, Analisis CSIS, Tahun XX No. 2, Maret – April 1991.

Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

Ketentuan Peralihan Pasal 34 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT.

Pohan, A. Partomuan. *Buku Pedoman Ikatan Notariat Indonesia*, Nopember 1996

Winarsi, Sri. "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum", *Majalah Yuridika*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No. 2, Surabaya, Maret 2002.



**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI
TANAH (STUDI KASUS : AKTA JUAL BELI TANAH NO.
170/CEMPAKA PUTIH, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NO.1923 K/PDT/2008)**

TESIS

**IKA ISNANIA
0806478973**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2011**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Ika Isnania
NPM : 0806478973
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS : AKTA JUAL BELI TANAH NO. 170/CEMPAKA PUTIH, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.1923 K/PDT/2008)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai Bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H, M.kn. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Januari 2011