

TESIS
KELALAIAN PPAT DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH



Diajukan Oleh :

THASA SALSABILA SOFI

2220216320038

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2025

**KELALAIAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

THASA SALSABILA SOFI

2220216320038

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

JANUARI

2025

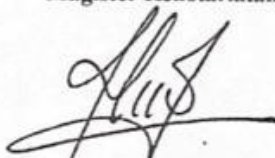
Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
Pada tanggal

PEMBIMBING UTAMA



Prof. Dr. Djoni S Gozali S.H., M.Hum
NIP. 19610619 198603 1 015

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001





Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

THASA SALSABILA SOFI
2220216320038

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

19 %

Banjarmasin, 13 Agustus 2025

Mengetahui,

Anggota Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

Pengelolaan dan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli memerlukan perhatian serius, khususnya dalam hal legalitas dan kepastian hukum. Dalam proses ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran vital dalam menyusun akta jual beli sebagai bukti sah yang mengesahkan perpindahan hak kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, seperti kurang teliti dalam memverifikasi dokumen kepemilikan, identitas para pihak, serta pelaporan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang dapat menyebabkan sengketa hukum, kerugian finansial, hingga cacat hukum pada akta yang diterbitkan. Kelalaian ini dapat dikategorikan menjadi kelalaian prosedural, substantif, dalam verifikasi, serta kelalaian dalam memberikan penjelasan hukum kepada pihak yang bertransaksi. Konsekuensi dari kelalaian tersebut tidak hanya berdampak secara administratif, perdata, atau pidana, tetapi juga dapat merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan. Untuk itu, diperlukan penguatan peran dan tanggung jawab PPAT, peningkatan pengawasan dan pelatihan oleh BPN, serta edukasi bagi masyarakat agar setiap transaksi tanah berjalan secara aman, sah, dan memiliki kepastian hukum yang jelas.

KELALAIAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

ABSTRAK

Oleh:

Thasa Salsabila Sofi¹, Dr. Djoni S. Gozali²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, Indonesia

ABSTRAK: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dan akibat dari kelalaian PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah. Tujuan ini mencakup beberapa aspek penting. Pertama, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengkategorikan berbagai jenis kelalaian yang umum terjadi dalam praktik pembuatan akta. Dengan memahami jenis-jenis kelalaian tersebut, diharapkan dapat ditemukan solusi yang tepat untuk mencegah terjadinya kesalahan yang sama di masa mendatang. Penelitian ini akan mengeksplorasi dampak hukum dari kelalaian PPAT, baik bagi PPAT itu sendiri maupun bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Hal ini mencakup analisis terhadap konsekuensi hukum, seperti sanksi administratif dan perdata, serta bagaimana kelalaian tersebut dapat merugikan pembeli, penjual, dan pihak ketiga yang mungkin terlibat. Dengan demikian, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan bagi PPAT untuk lebih berhati-hati dan bertanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang.

Kata Kunci: Tanggung Jawab, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli

¹ 2220216320038

² Dosen Pembimbing



MOTTO HIDUP

“Bekerja keras, berdoa, dan tetap rendah hati adalah kunci dalam meraih impian.”

Penjabaran:

Bagi saya, kesuksesan sejati tidak hanya ditentukan oleh seberapa besar usaha yang dilakukan, tetapi juga bagaimana usaha tersebut diseimbangkan dengan doa dan sikap rendah hati. Bekerja keras mencerminkan tekad dan komitmen untuk memberikan yang terbaik dalam setiap langkah. Tanpa kerja keras, impian hanya akan menjadi angan-angan.

Namun, saya meyakini bahwa kerja keras manusia tetap memiliki keterbatasan. Oleh sebab itu, doa menjadi bentuk penyerahan diri dan pengakuan bahwa segala hasil pada akhirnya adalah anugerah Tuhan. Doa membuat saya sadar bahwa pencapaian bukanlah semata-mata karena kekuatan pribadi, tetapi karena adanya campur tangan Tuhan yang mengatur segala sesuatu.

Di sisi lain, kerendahan hati adalah penyeimbang dari keduanya. Kesuksesan yang diraih tanpa rendah hati hanya akan melahirkan kesombongan, sedangkan rendah hati menjadikan seseorang tetap membumi, menghargai orang lain, dan tidak lupa darimana ia berasal. Dengan kerendahan hati, setiap keberhasilan dapat menjadi berkat, bukan hanya untuk diri sendiri tetapi juga bagi orang di sekitar. Melalui motto ini, saya ingin menegaskan bahwa meraih impian bukanlah soal kecepatan atau besarnya hasil, melainkan tentang proses yang dijalani dengan sungguh-sungguh, penuh doa, dan tetap menjaga hati agar tidak kehilangan jati diri.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. Dan Jujungan Besar Nabi Muhammad SAW. sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **KELALAIAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

Sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

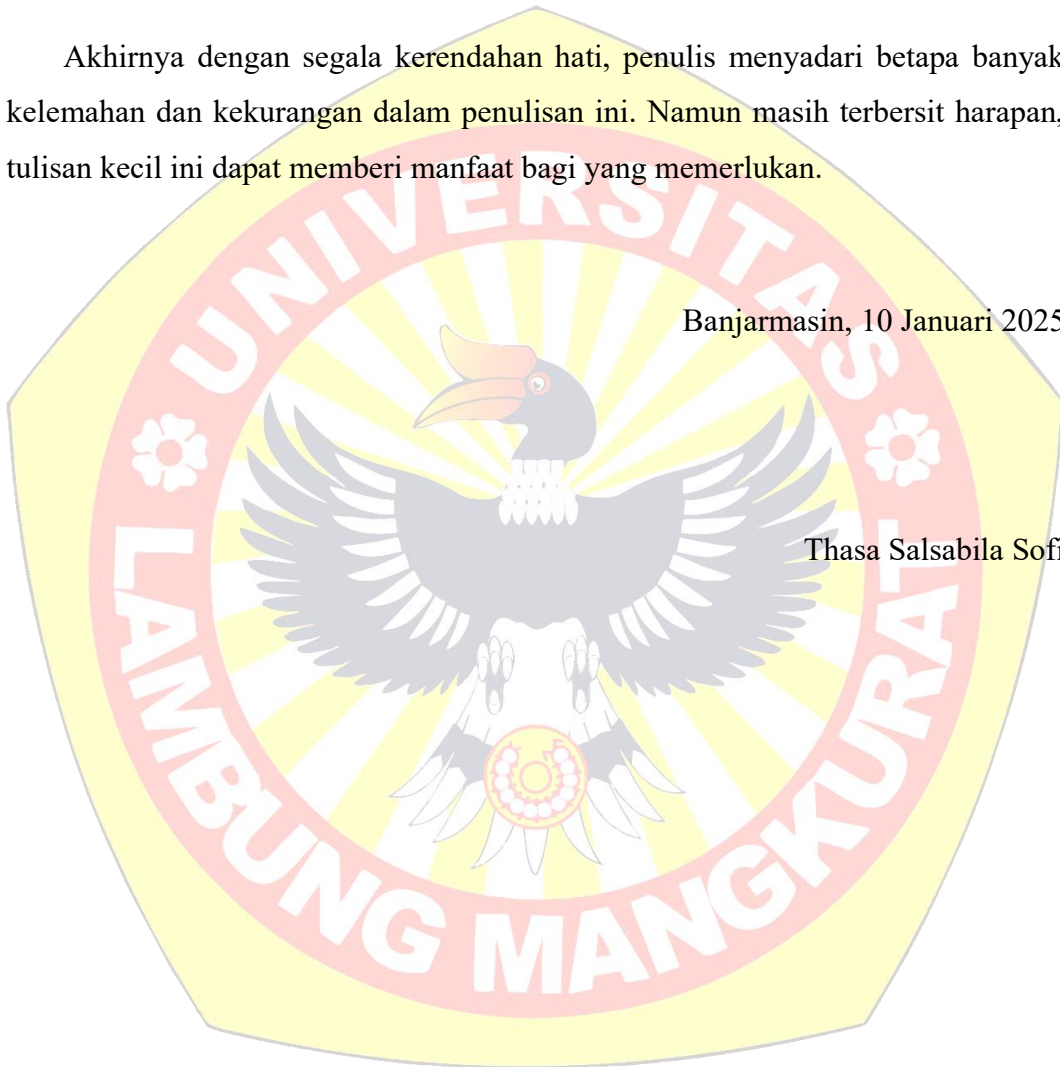
1. Bapak Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag.,S.H.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Prof. Dr. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Bapak Dr. Djoni S Gozali, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
5. Seluruh Dosen Pengajar mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini

8. Suami tercinta Muhammad Hariyadi yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung, membantu serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini
9. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 10 Januari 2025

Thasa Salsabila Sofi



DAFTAR ISI

Judul	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iii
RINGKASAN	iv
ABSTRAK	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Keaslian Penelitian	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	15
E. Manfaat Penelitian	15
F. Tinjauan Pustaka	15
1. Konsep dan Teori tentang Hak Atas Tanah.....	15
2. Pengertian dan Macam Akta	19
3. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	26
4. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	29
G. Metode Penelitian	32
1. Jenis penelitian	32
2. Tipe penelitian	33
3. Sifat penelitian	33
4. Pendekatan penelitian	34
5. Jenis bahan hukum	34
6. Teknik pengumpulan bahan hukum	34
7. Pengolahan dan analisis bahan hukum	35
H. Sistematika Penulisan	35

BAB II	BENTUK KELALAIAN YANG DILAKUKAN OLEH PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH.PADA JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI WADAH PEMENUHAN KEHENDAK DAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK	
	A. Gambaran Umum Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT	36
	B. Definisi dan Jenis Kelalaian	42
	C. Faktor-Faktor Penyebab Kelalaian PPAT	44
BAB III	AKIBAT HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PPAT AKIBAT KELALAIAN DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH	
	A. Regulasi yang Mengatur PPAT dan Sanksi atas Kelalaian.....	50
	B. Sanksi Hukum terhadap PPAT yang Lalai.....	68
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	89
	B. Saran.....	90