

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL
BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN
PALSU**

SKRIPSI



Oleh

VETTY MAULIDA KURNIAWATI

NIM : 2019010012

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2023**

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL
BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN
PALSU**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Gresik**



Oleh

VETTY MAULIDA KURNIAWATI
NIM : 2019010012

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2023**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Judul Skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI
YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN PALSU**

Nama : VETTY MAULIDA KURNIAWATI

N I M : 2019010012

Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan menyetujui untuk di Ujikan pada Tim Penguji Tugas Akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Gresik, 19 Juni 2023

Pembimbing I,

Pembimbing II,



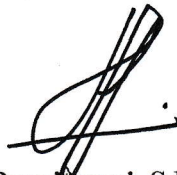
Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020180132



Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY : 107102020210472

Mengetahui,

Ketua Program Studi,



Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY : 107102020210472



BERITA ACARA BIMBINGAN

1. Nama Mahasiswa : **VETTY MAULIDA KURNIAWATI**
2. N.I.M : 2019010012
3. Fakultas : HUKUM
4. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Judul skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN PALSU**
6. Pembimbing I : Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
Pembimbing II : Dara Puspitasari, S.H., M.H.
7. Konsultasi :

Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf Pembimbing I	Paraf Pembimbing II
08 Desember 2022	Judul		
08 Desember 2022	Rumusan Masalah		
27 Desember 2022	Latar Belakang		
03 Januari 2023	Revisi Bab I		
23 Mei 2023	Pembahasan Bab II		
05 Juni 2023	Revisi Bab II		
09 Juni 2023	Pembahasan Bab III		
09 Juni 2023	Pembahasan Bab VI		

8. Bimbingan telah selesai pada : 09 Juni 2023
9. Telah memenuhi syarat ujian yang akan dilaksanakan pada : 19 Juni 2023
10. Hari/Tanggal : 19 Juni 2023

Gresik, 09 Juni 2023

Dosen Pembimbing I

Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY. 107102020180132

Dosen Pembimbing II

Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY. 107102020210472

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY. 107102020210472

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Judul Skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL
BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN
PALSU**

NAMA : VETTY MAULIDA KURNIAWATI

N.I.M : 2019010012

Telah di pertahankan/diuji di hadapan Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik Pada Tanggal: 19 Juni 2023

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GRESIK

TIM PENGUJI:

1. Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn.

NIPY : 107102020120030

Ketua.

2. Zakiah Noer, S.H., M.Kn.

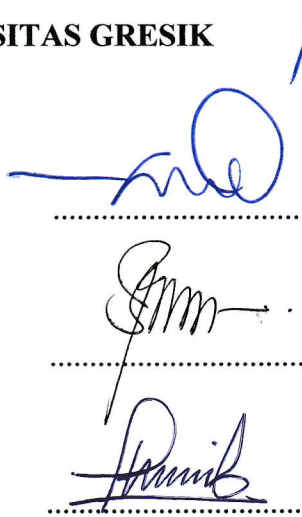
NIPY : 107102020180132

Anggota.

3. Arkisman, S.H., M.H.

NIPY : 107102019890015

Anggota.



Mengetahui,
Dekan,



Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.

107102020070040

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : VETTY MAULIDA KURNIAWATI
NIM : 2019010012
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S-1
Judul Tugas Akhir : PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL
BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN
PALSU

Dengan ini menyatakan bahwa sepengetahuan saya dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dikutip naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Gresik, 19 Juni 2023

Yang menyatakan,



VETTY MAULIDA KURNIAWATI
NIM : 2019010012

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

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : VETTY MAULIDA KURNIAWATI
NIM : 2019010012
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*non-exclusive royalty free right*) atas skripsi saya yang berjudul :

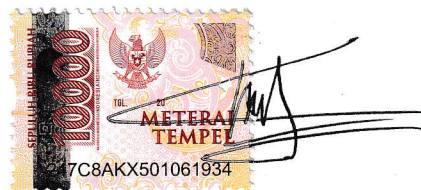
“PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN
DOKUMEN PALSU

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas hak royalti tersebut Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalih medikan/formatkan, mengelolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Gresik, 19 Juni 2023

Yang menyatakan,



VETTY MAULIDA KURNIAWATI
NIM : 2019010012



**SURAT KETERANGAN
CEK PLAGIASI SKRIPSI**

Pada hari ini Selasa, tanggal 18 Juli 2023 berdasarkan pengecekan skripsi dari mahasiswa :

Nama : VETTY MAULIDA KURNIAWATI

NIM : 2019010012

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul : PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT
BERDASARKAN DOKUMEN PALSU

Hasil cek plagiasi : 26%

Maka diputuskan bahwa dokumen skripsi mahasiswa bersangkutan dinyatakan Lolos/~~Tidak Lolos~~*

Dosen Pembimbing I

ZAKIAH NOER, S.H., M.Kn

NIPY. 107102020180132

Gresik, 18 Juli 2023

Dosen Pembimbing II

DARA PUSPITASARI, S.H., M.H.

NIPY. 107102020210472

MOTTO

*De wet, die wordt gefinancierd door omkopingstransacties,
maakt het gezicht van de rechterlijke macht zo duister*

Hukum yang dibiayai transaksi suap, membuat wajah
peradilan begitu gelap.

(Najwa Shihab)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji kepada Allah, Robb yang telah memberiku peluang kebaikan sehingga dapat mempersembahkan sebuah karya khusus untuk ibu dan ayah yang senantiasa mendo'akan dari kejauhan, menanamkan kasih sayang, serta seluruh keluargaku dan saudara, Semua teman-teman terdekatku yang selalu berdo'a dan memberikan semangat kepadaku tanpa lelah.

Ucapan terima kasih kepada bapak ibu guru yang telah membimbing kami penuh kesabaran dan ketabahan, tak lupa juga ucapan terima kasih kepada seluruh teman seperjuangan semester VIII Fakultas Hukum Universitas Gresik yang selalu memberi dukungan satu sama lain demi keberhasilan kita semua.

Semoga Allah membalas semua itu dengan kemuliaan di dunia dan di akhirat.

Aamiin. Yarobbal allamin.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana Hukum dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Judul Skripsi ini adalah:

“PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN PALSU”

Dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis meyakini sepenuhnya bahwa tidak mungkin dapat menyelesaikan penelitian ini tanpa doa, bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu dr. Riski Prameswari, M.Kes Rektor Universitas Gresik.
2. Bapak Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah membimbing dan memberi pengarahan dalam penulisan ini.
3. Ibu Dara Puspitasari, S.H., M.H Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah membimbing dan memberi pengarahan dalam penulisan ini.
4. Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn Dosen Pembimbing I dan Ibu Dara Puspitasari, S.H, M.H Dosen Pembimbing II yang telah mencurahkan waktu, tenaga, dan

pikiran yang telah diberikan dalam membimbing dan mengarahkan penulis hingga penyelesaian skripsi ini

5. Semua dosen sekaligus pembimbing skripsi dan staff Fakultas Hukum Universitas Gresik yang turut serta mensupport terselesainya penulisan skripsi ini.
6. Orang tua tercinta. Ibu dan Ayah, yang memberikan kasih sayang dan doa tak henti-hentinya untuk selalu mendukung kemajuan anak-anaknya, semoga Allah SWT selalu memberikan kasih sayang kepada mereka di dunia dan akhirat.
7. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Gresik angkatan 2019 atas kebersamaannya selama menempuh pendidikan dan berbagi pengetahuan.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna namun besar harapan penulis semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua. Aamiin.

Gresik,

Penulis, 19 Juni 2023



VETTY MAULIDA KURNIAWATI

ABSTRAK

PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT BERDASARKAN DOKUMEN PALSU

Vetty Maulida Kurniawati

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik.

Akta PPAT menjadi bagian penting dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Dengan demikian maka dalam pembuatan Akta PPAT ini yang dalam hal ini berupa Akta Jual Beli, seorang PPAT harus bertanggung jawab secara penuh atas akta yang dibuatnya dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan yang telah ditentukan sebelum dilakukannya pembuatan akta. Penulis mengangkat dua permasalahan. yaitu: 1) Bagaimanakah akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menggunakan dokumen palsu; dan 2) Bagaimanakah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dengan menggunakan dokumen palsu, bahwa haruslah di bedakan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang di tuangkan ke dalam akta oleh para pihak, meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan, Sedangkan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara perdata jika ada pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi, dan secara administratif PPAT dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat sehingga menyebabkan dapat dicabutnya izin dari PPAT.

Kata Kunci : Pertanggungjawaban; PPAT; Dokumen; Palsu.

ABSTRACT

CIVIL LIABILITY OF LAND DEED MAKING OFFICIALS FOR SALE AND PURCHASE DEEDS MADE BASED ON FALSE DOCUMENTS

Vetty Maulida Kurniawati

Law Study Program, Faculty of Law, University of Gresik

This PPAT deed is an important part of the land registration process at the National Land Agency or BPN. Thus, in making this Deed of PPAT which in this case is in the form of a Deed of Sale and Purchase, a PPAT must be fully responsible for the deed he made by taking into account the terms and conditions that have been determined before making the deed. The author raises two issues. namely: 1) What are the legal consequences of the Sale and Purchase Deed (AJB) made by the Land Deed Making Officer (PPAT) using false documents; and 2) How is the responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the Sale and Purchase Deed (AJB) which is declared null and void by the court.

In this research, the author uses normative legal research methods using three approach methods, including conceptual approach, statute approach, and case approach.

The results showed that the legal consequences of the Deed of Sale and Purchase (AJB) made by the PPAT using false documents, that there must be a distinction between the deed itself and the sale and purchase agreement poured into the deed by the parties, even though the deed is degraded in its evidentiary power into a deed under hand, while the responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the Sale and Purchase Deed (AJB) which is declared null and void by the court, the Land Deed Making Officer (PPAT) civilly if there is an aggrieved party can file a claim for compensation, and administratively the PPAT can be subject to sanctions in the form of verbal reprimands up to dishonorable dismissal so as to cause the license to be revoked from the PPAT.

Keywords: Accountability; PPAT; Document; False.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR	iv
PENGESAHAN TIM PENGUJI	v
PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Tinjauan Pustaka.....	10
1.5.1. Landasan Konseptual.....	10
1.5.2. Landasan Yuridis.....	15
1.5.3. Landasan Teori.....	15
1.6. Penelitian Terdahulu.....	18
1.7. Metode Penelitian	19
1.7.1. Jenis Penelitian.....	19
1.7.2. Metode Pendekatan	20
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	21
1.7.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum.....	23
1.7.5. Teknik Analisa Bahan Hukum.....	24
1.8. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN DOKUMEN PALSU	
2.1. Hukum Perjanjian	26
2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
2.3. Pengaturan Tentang Akta	38
2.4. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	42
2.5. Akta Jual Beli	44

2.6.	Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Dengan Menggunakan Dokumen Palsu	49
BAB III PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUATNYA		
3.1.	Pertanggungjawaban Hukum	58
3.2.	Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan	61
3.3.	Pertanggungjawaban Administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah	64
3.4.	Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah	66
3.5.	Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuatnya.....	69
BAB IV PENUTUP		
4.1.	Kesimpulan.....	73
4.2.	Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA		