

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KLIEN ATAS  
TINDAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG  
MELAKUKAN KESALAHAN**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Magister**

**Program Magister Ilmu Hukum**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
KUDUS  
2015**

Halaman Persetujuan

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KLIEN ATAS TINDAKAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG  
MELAKUKAN KESALAHAN

Dsusun oleh :

Nama : Prayikno  
NIM : 201302013

Telah dipertahankan di depan dewan pengaji  
Pada tanggal 10 Maret 2015

Susunan Dewan Pengaji

Pembimbing Utama

Anggota Dewan Pengaji I

DR. SUPARNYO, S.H.,M.S.

DR. SUKRESNO, S.H.,M.Hum

Pembimbing Pendamping

Anggota Dewan Pengaji II

SUBARKAH, S.H.,M.Hum

RISTAMADJI, S.H., M.H.

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
untuk memperoleh gelar Magister  
Tanggal, 16 Maret 2015

DR. HIDAYATULLAH, S.H.,M.Hum  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

## **PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Prayikno

NIM : 2013-020-13

Alamat : Desa Tuwang RT. 11 RW. 03

Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. 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 tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Kudus, 16 Maret 2015

Yang membuat pernyataan

Prayikno

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis penyatkan kepada Allah S.W.T yang karena berkah, rahmat serta karuniaNya yang diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KLIEN ATAS TINDAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MELAKUKAN KESALAHAN**”.

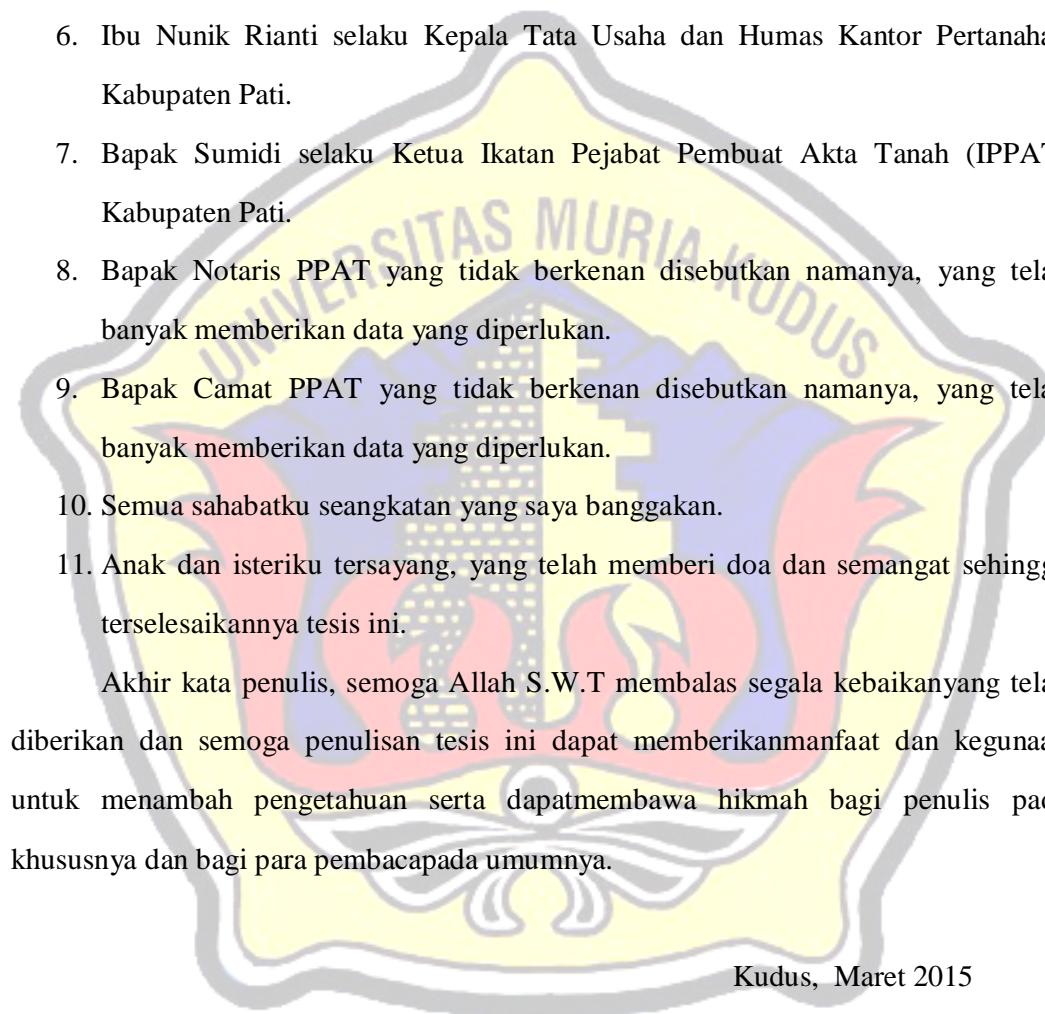
Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya bantuan dari pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat Bapak Dr. Suparnyo, S.H.,M.S. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak Ristamadji, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta dengan penuh kesabaran dan perhatian telah memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.

Begitu pula penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga atas jasa dan peran Bapak/Ibu yang terhormat :

1. Bapak Dr. Suparnyo, S.H.,M.S. selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.

- 
3. Bapak Dr. Sukresno, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
  4. Ibu Wiwit Ariyani, S.H.,M.Hum. selaku Sekretaris Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.
  5. Semua Bapak dan Ibu Dosen pengampu mata kuliah pada Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.
  6. Ibu Nunik Rianti selaku Kepala Tata Usaha dan Humas Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
  7. Bapak Sumidi selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Pati.
  8. Bapak Notaris PPAT yang tidak berkenan disebutkan namanya, yang telah banyak memberikan data yang diperlukan.
  9. Bapak Camat PPAT yang tidak berkenan disebutkan namanya, yang telah banyak memberikan data yang diperlukan.
  10. Semua sahabatku seangkatan yang saya banggakan.
  11. Anak dan isteriku tersayang, yang telah memberi doa dan semangat sehingga terselesaikannya tesis ini.

Akhir kata penulis, semoga Allah S.W.T membalas segala kebaikanyang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikanmanfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan serta dapat membawa hikmah bagi penulis pada khususnya dan bagi para pembacapada umumnya.

Kudus, Maret 2015

Penulis,

Prayikno

## ABSTRACT

### PROTECTION JURISDICTIONALING TO CLIENT ON MAKERS OFFICIAL ACTION SOILED DEED (PPAT) ONE THAT DOES FAULT

PPAT'S subject task make earth deed for client already is of the same mind make agreement and asks for PPAT'S service to make that earth deed. Soiled deed makings constitutes one of responsibility a PPAT who shall be done according to Law and Code of Conduct of PPAT to be poured deep shaped PPAT'S deed, one that otentikutilisedding to secure rule of law and protects client rights rights. Practically at Pati stills to happen fault in contract of sale makings, so PPAT shall on hands to client.

Problem that is analyzed is why can happen fault in soiled contract of sale makings and how PPAT'S responsibility in give law protection to client on glosses over that deed makings. This research intent to know its happening causes makings deep faults soiled contract of sales and to know PPAT'S responsibilities in give law protection to client on glosses over that deed makings.

Problem and to the effect this research is subject to be knowits happening causes makings deep faults soiled contract of sales and to know PPAT'S responsibilities in give law protection to client on glosses over that deed makings.

This research gets analistis's descriptive character by use of empirical judicial formality problem approaching. Needful data is gathered primary data with interview tech and secondary data with studi bibliography. Sample determination tech which is non random sampling.

Afterses observational result be worked through by that is shown in contract of sale makings have is of service soiled deed makings guidance and have to be utilized by PPAT. But is still fault happening which is PPAT make contract of sale before do sertipikat's authenticity checking earth and its data at Agrarian Office. Apparently there is grocer data fault (community property). This disadvantages client (buyer) since its deed invalids law. PPAT then accounts for to recreate its contract of sale with presents client (spouse and buyer grocer). PPAT also transfer cadastral stipubting file passes 7 weekdays, so to be given verbal summons sanction. PPAT does to gloss over which is at one's request client down transactions price on body deed. Its aim that PPh and BPHTB contemns. This heavy fault, to PPAT can get the push impudently from its responsible position, and PPAT with client can be prosecuted in civil and criminal by the injured party, which is Pati's Regency Government. PPAT also do weight fault which is make earth contract of sale that lies outside its job region by cooperative with PPAT one particular. This deed is so-called deposit deed. On this fault deed can be canceled, and PPAT is pertinent get the push dishonorable from its responsible position. As takes on answer him PPAT shall suggest its client that contract of sale made by PPAT any other in accordance with county its job.

Advised to PPAT that utilize soiled deed makings guidance. To IPPAT and that Agrarian Office are more active do PPAT'S construction and controlling.

Key word: PPAT, client, responsible.

## INTISARI

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KLIEN ATAS TINDAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MELAKUKAN KESALAHAN

Tugas pokok PPAT membuat akta tanah bagi klien yang telah sepakat membuat perjanjian dan meminta jasa PPAT untuk membuat akta tanah tersebut. Pembuatan akta tanah merupakan salah satu tanggungjawab seorang PPAT yang harus dilakukan sesuai dengan Undang-Undang dan Kode Etik Jabatan PPAT untuk dituangkan dalam bentuk akta PPAT, yang otentik guna menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak klien. Pada kenyataannya di Pati masih terjadi kesalahan dalam pembuatan akta jual beli, sehingga PPAT harus bertanggung jawab kepada klien.

Masalah yang diteliti adalah mengapa dapat terjadi kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bagaimana tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap klien atas kesalahan pembuatan akta tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sebab-sebab terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah dan untuk mengetahui tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap klien atas kesalahan pembuatan akta tersebut.

Masalah dan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sebab-sebab terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah dan untuk mengetahui tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap klien atas kesalahan pembuatan akta tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan masalah yuridis empiris. Data yang diperlukan adalah data primer yang dikumpulkan dengan teknik wawancara dan data sekunder dengan studi kepustakaan. Teknik penentuan sampel yaitu non random sampling.

Hasil penelitian setelah dibahas menunjukkan bahwa dalam pembuatan akta jual beli telah tersedia pedoman pembuatan akta tanah dan harus digunakan PPAT. Tetapi masih terjadi kesalahan yaitu PPAT membuat akta jual beli sebelum melakukan pengecekan keaslian sertifikat tanah dan datanya di Kantor Pertanahan. Ternyata ada kesalahan data penjual (harta bersama). Ini merugikan klien (pembeli) karena aktanya cacat hukum. PPAT kemudian bertanggungjawab membuat ulang akta jual belinya dengan menghadirkan klien (penjual suami isteri dan pembeli). PPAT juga mengirim berkas persyaratan pendaftaran tanah lewat 7 hari kerja, sehingga diberikan sanksi tegoran lisan. PPAT melakukan kesalahan yaitu atas permintaan klien menurunkan harga transaksi pada komparasi. Tujuannya agar PPh dan BPHTB rendah. Ini kesalahan berat, kepada PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, dan PPAT dengan klien dapat dituntut secara perdata dan pidana oleh pihak yang dirugikan yaitu Pemerintah Kabupaten Pati. PPAT juga melakukan kesalahan berat yaitu membuat akta jual beli tanah yang terletak di luar daerah kerjanya dengan cara kerjasama dengan PPAT tertentu. Akta ini disebut akta titipan. Atas kesalahan ini akta dapat dibatalkan, dan PPAT yang bersangkutan dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya. Sebagai tanggung jawabnya PPAT harus menyarankan kliennya agar akta jual beli dibuat oleh PPAT lain sesuai dengan daerah kerjanya.

Saran kepada PPAT agar menggunakan pedoman pembuatan akta tanah. Kepada IPPAT dan Kantor Pertanahan agar lebih aktif melakukan pembinaan dan pengawasan PPAT.

Kata kunci :PPAT, klien, bertanggung jawab.

## DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
INTISARI .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Pemikiran .....	12
1. Kerangka Konseptual .....	12
2. Kerangka Teoritis .....	18
F. Metode Penelitian .....	24
1. Pendekatan Masalah .....	25
2. Spesifikasi Penelitian .....	25
3. Jenis Data .....	26
4. Metode Pengumpulan Data .....	27
5. Metode Analisis Data .....	28
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pendaftaran Tanah .....	29
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	29

2. Tujuan dan Objek Pendaftaran Tanah	32
<b>B. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah . . . . .</b>	<b>33</b>
1. Sistem Publikasi Torrens. . . . .	33
2. Sistem Publikasi Positif. . . . .	34
3. Sistem Publikasi Negatif. . . . .	36
<b>C. Peralihan Hak Atas Tanah. . . . .</b>	<b>37</b>
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah. . . . .	37
2. Jenis dan Cara Peralihan Hak Atas Tanah. . . . .	39
<b>D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) . . . . .</b>	<b>41</b>
1. Pengertian PPAT. . . . .	41
2. Tugas Pokok dan Wewenang PPAT. . . . .	43
3. Pengangkatan dan Sumpah Jabatan PPAT. . . . .	45
4. Pelaksanaan PPAT. . . . .	47
5. Camat PPAT. . . . .	48
<b>E. Tata Cara Pembuatan Akta PPAT. . . . .</b>	<b>53</b>
<b>F. Tanggungjawab dan Sanksi PPAT. . . . .</b>	<b>59</b>
1. Tanggungjawab PPAT. . . . .	59
2. Sanksi PPAT. . . . .	65
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS</b>	
<b>A. Sebab-sebab Terjadinya Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah . . . . .</b>	<b>69</b>
<b>B. Tanggungjawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Klien Atas Kesalahan Pembuatan Akta . . . . .</b>	<b>105</b>
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
<b>A. Kesimpulan. . . . .</b>	<b>114</b>
<b>B. Saran. . . . .</b>	<b>115</b>

