

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
MENIMBULKAN SENGKETATANAH DI
PENGADILAN NEGERI PEKANBARU**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Lancang Kuning**



Disusun Oleh :

NAMA : ANNISA WITRI
NPM : 2074201082

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING
PEKANBARU
TAHUN 2024**

PANTUN

Pekanbaru kota bertuah
Rakyatnya ramah-ramah
Belajar harus tanpa kenal lelah
Niscaya nanti dapat faedah

Mahasiswa Universitas Lancang Kuning
Rajin dan pintar serta berwawasan
Kepada Bapak dan Ibu dosen pembimbing
Doa dan terima kasih yang bisa kami ucapkan

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING**



TANDA PERSETUJUAN

NAMA : ANNISA WITRI
NPM : 2074201082
**JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
MENIMBULKAN SENGKETATANAH DI
PENGADILAN NEGERI PEKANBARU**

**DITERIMA DAN DISETUJUI UNTUK
DIPERTAHANKAN DALAM UJIAN SKRIPSI**

DOSEN PEMBIMBING I

(Dr. Suhendro, S.H., M.Hum.)

DOSEN PEMBIMBING II

(Devie Rachmat AHR, S.H., M.Kn.)



**Mengetahui
Dekan**

(Dr. Fahmi, S.H., M.H.)



UNIVERSITAS LANCANG KUNING
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

DITERIMA OLEH TIM UJIAN SKRIPSI
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LANCANG KUNING UNTUK
DIUJI DAN DIPERTAHANKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM

NAMA : ANNISA WITRI
NPM : 2074201082
FAKULTAS/PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL
BELI YANG MENIMBULKAN SENGKETA TANAH
DI PENGADILAN NEGERI PEKANBARU.
TANGGAL LULUS : 06 JULI 2024

PANITIA

KETUA

Dr. SUHENDRO, S.H., M.Hum.

SEKRETARIS

ANDREW SHANDY UTAMA, S.H., M.H.

ANGGOTA

DEVIE RACHMAT ALI HASAN RIFAIE, S.H., M.Kn.



UNIVERSITAS LANCANG KUNING FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023

Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955

Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: hukum@fhunilak.ac.id

PEKANBARU

Perihal : Cara Penilaian

N A M A : ANNISA WITRI
N P M : 2074201082
FAK/PROG.STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

NO	ANGKA PRESTASI KOMPONEN 10 S/D 100	BOBOT
1		5
2		5
3		5
4		4
5		3
Jumlah		22

■ Nilai Prestasi Kumulatif Akhir Sbb :

$$(N1 \times 5) + (N2 \times 5) + (N4 \times 4) + (N5 \times 3)$$

22

Nilai Prestasi Akhir Adalah Sbb :

1. 80 – 100 : A *81 : A*
2. 70 – 79,99 : B
3. 60 – 69,99 : C
4. 50 – 59,99 : D

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANNISA WITRI

NPM : 2074201082

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini dengan judul, **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG MENIMBULKAN SENGKETA TANAH DI PENGADILAN NEGERI PEKANBARU”**. Adalah benar karya asli saya sendiri bukan merupakan jiplakan, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Adapun pemikiran-pemikiran dan pandangan-pandangan akademis yang bersamaan dengan tulisan ini, sepanjang sumber dan atau penyebutannya jelas, lebih merupakan data dan atau fakta pendukung atas Skripsi ini.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Skripsi saya adalah hasil plagiat atau karya orang lain maka saya bersedia menerima sanksi akademis atas perbuatan tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.

Pekanbaru, 06 Juli 2024



ANNISA WITRI

2074201082

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur bagi Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning.

Penyusunan skripsi ini melalui proses yang cukup melelahkan, puncaknya adalah dapat dipertahankan dihadapan majelis penguji. Melalui proses yang demikian maka berakhirlah masa studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning. Oleh karena itu, tidaklah boleh dilupakan jasa dan pengorbanan pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini serta selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning. Atas peran dan kapasitasnya masing-masing maka penulis memberikan penghargaan tertinggi dan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Junaidi, S.S., M.Hum. selaku Rektor Universitas Lancang Kuning;
2. Wakil Rektor I, II dan III Universitas Lancang Kuning;
3. Bapak Dr. Fahmi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning;
4. Bapak Muhammad Azani, S.Th.I., M.S.I, Ibu Yetti, S.H., M.Hum, Ph.D dan Bapak Irfansyah, S.Pi., S.H., M.H. masing-masing dalam kapasitasnya selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning serta Bapak Dr. Suhendro, S.H., M.Hum. selaku Ketua Prodi;

5. Bapak Dr. Suhendro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I atas jasanya memberikan bimbingan terutama dari aspek substansi;
6. Bapak Devie Rachmat Ali Hasan Rifaie, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II atas jasanya memberikan masukan dan arahan dalam penyelesaian skripsi ini;
7. Seluruh Dosen di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning yang telah memberikan ilmu dan memfasilitasi pembelajaran sehingga terjadi peningkatan pengetahuan bagi penulis;
8. Seluruh tenaga kependidikan atas pelayanan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning;
9. Perempuan hebat ku, panutan ku sekaligus pintu surga ku, Ibunda Risdawati br Napitupulu terima kasih sebesar-besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat dan doa yang diberikan selama ini. Terima kasih atas nasihat yang selalu diberikan meski terkadang pikiran kita tidak sejalan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi penulis yang keras kepala. Terima kasih sudah memperjuangkan penulis dengan begitu hebatnya;
10. Besti ku sekaligus juga panutan ku, Ny. T br Panjaitan aka Opung terima kasih atas segala bentuk support dan doa yang diberikan selama ini;
11. Keluarga besar penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas semangat dan doa yang diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Sepupu ku tersayang, Audrey Monica br Napitupulu dan Paulina Florencia br Napitupulu yang menemani, menghibur dan

memberikan dukungan di momen-momen tersulit bagi penulis saat penyusunan skripsi ini;

12. Tuan pemilik NPM 2074201129 yang telah kebersamai penulis pada hari-hari yang tidak mudah dan telah berkontribusi banyak dan senantiasa sabar menghadapi sikap penulis selama proses pengerjaan skripsi ini. Terima kasih telah menjadi rumah yang tidak hanya berupa tanah dan bangunan;
13. Rekan seperjuangan selama studi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Kelas T angkatan 2020. Teruntuk Melisa Audry, tanpa kamu, rasanya kehidupan di kampus sangat berat dan takkan meninggalkan kesan yang sedemikian mendalam;
14. Seluruh sampel dalam penelitian ini, diantaranya Ibu Ivo Fidriyani, S.H. selaku Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) di Kota Pekanbaru, Bapak Habby Bayu, S.H., M.Kn., Bapak Rony Fauzy, S.H., M.Kn., Bapak Hendrik Priyanto, S.H., Bapak Elfit Simanjuntak, S.H., Ibu Neneng Apriyanti, S.H., M.Kn., Ibu Elwangi Ellyanora, S.H., Ibu Hilma Muthia Hery, S.H., M.Kn., Ibu Esty Tantina, S.H., M.Kn., Ibu Veronika Junita Cristiani, S.H, M.Kn. dan Ibu Fachrianti Putri, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pekanbaru;
15. Terkhusus kepada diri saya sendiri Annisa Witri terima kasih sudah bertahan sejauh ini, terima kasih tetap memilih berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah. Terimakasih sudah bertahan;

16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kata pengantar ini.

Pekanbaru, 8 Juli 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annisa', with a stylized flourish extending to the right.

Annisa Witri

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PANTUN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI	iii
LEMBAR PERSETUJUAN DARI TIM UJIAN SKRIPSI DAN NILAI UJIAN SKRIPSI	iv
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penulisan	8
D. Kerangka Teori	9
E. Metode Penelitian	19
BAB II DESKRIPSI UMUM LOKASI PENELITIAN	24
A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru	24
B. Profil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
C. Profil Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)	45

BAB III	TINJAUAN UMUM TENTANG PERTANAHAN DAN	
	AKTA JUAL BELI	47
	A. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA	47
	B. Akta Jual Beli Tanah yang dibuat PPAT	58
	C. Syarat dan Tahapan dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	65
BAB IV	PEMBAHASAN	75
	A. Pelaksanaan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang Menimbulkan Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru	75
	B. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menimbulkan Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru	87
BAB V	PENUTUP	96
	A. Kesimpulan	96
	B. Saran	97
	DAFTAR PUSTAKA	99
	LAMPIRAN	104

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Populasi dan Sampel	21
Tabel II.1	Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Pekanbaru Tahun 2022	27

DAFTAR GAMBAR

Gambar IV.1	Wawancara Penelitian dengan Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Pekanbaru	80
Gambar IV.2	Wawancara Penelitian dengan PPAT Elfit Simanjuntak, S.H	81
Gambar IV.3	Wawancara Penelitian dengan PPAT Hilma Muthia Hery, S.H., M.Kn	82
Gambar IV.4	Wawancara Penelitian dengan PPAT Neneng Apriyanti, S.H., M.Kn	83
Gambar IV.5	Wawancara Penelitian dengan PPAT Habby Bayu, S.H., M.Kn	84
Gambar IV.6	Wawancara Penelitian dengan PPAT Rony Fauzy, S.H., M.Kn	85
Gambar IV.7	Wawancara Penelitian dengan Staff PPAT Hendrik Priyanto, S.H	86
Gambar IV.8	Wawancara Penelitian dengan PPAT Esty Tantina, S.H., M.Kn	88
Gambar IV.9	Wawancara Penelitian dengan PPAT Veronika Junita Cristiani, S.H., M.Kn	89
Gambar IV.10	Wawancara Penelitian dengan PPAT Elwangi Ellyanora, S.H	90
Gambar IV.11	Wawancara Penelitian dengan PPAT Fachrianti Putri, S.H	91

ABSTRAK

Rumusan masalah dalam penelitian ini: Penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis dengan pendekatan empiris. Hasil penelitian ini dapat di jelaskan bahwa Pelaksanaan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah tidak terlaksana karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 140/Pdt.G/2023/PN.Pbr tertanggal 12 Desember 2023 Majelis Hakim memutuskan Akta Jual Beli No. 310/60/Lima Puluh/1990 tertanggal 12 Mei 1990 di hadapan Notaris Singgih Susilo, S.H. dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Faktor yang menghambatnya adalah tidak sahnya dan batal demi hukumnya Akta Jual Beli No. 310/60/Lima Puluh/1990 tertanggal 12 Mei 1990 bukan disebabkan kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan disebabkan itikad tidak baik dari salah satu pihak, yaitu pihak pembeli. Adapun akibat hukum terhadap akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah apabila berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan akta jual beli tanah batal karena kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilaporkan ke Majelis Pengawas Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Pekanbaru dan dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbukti melakukan pelanggaran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Sengketa Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencarian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar dengan keyakinan betapa sangat di hargai dan bermanfaat bagi kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak bisa di pisahkan karena manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan digunakan secara maksimal agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.²

Sebutan tanah dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh

¹ M.P Siahan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1.

² H. Aminuddin Salle, *Hukum Agraria*, (Makassar: AS Publishing, 2010), hlm. 272.

orang atau badan hukum dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, sehingga diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam, Pasal 4 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa “hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.”³

Pada masa sekarang ini kebutuhan masyarakat akan tanah semakin besar, bukan hanya sebagai lahan untuk membuat rumah atau lahan untuk pertanian, tetapi muncul kebutuhan lain akan tanah seperti sebagai tempat untuk kegiatan industri dan kegiatan-kegiatan usaha lainnya. Dengan semakin besarnya kebutuhan manusia akan tanah, tidak heran jika sering terjadi konflik yang mempermasalahkan tanah dan bangunan seperti perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli. Munculnya konflik tersebut antara lain dipicu karena jumlah penduduk yang semakin besar, namun ketersediaan tanah yang semakin sedikit.

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun, kenyataan yang terjadi jauh dari semangat UUPA. Berbagai konflik seputar tanah kerap terjadi. Amanat Undang-Undang yang

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18.

mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.⁴ Pemerintah telah mengeluarkan peraturan demi menghindari konflik seputar pertanahan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Salah satu tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu, kepadanya diberikan sertifikat sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.⁵

Ketentuan tentang keperluan pendaftaran hak atas tanah yang dimana kewajiban pembuatan akta peralihan hak tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) terdapat dalam Pasal 23 PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

1. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - a. penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang

⁴ Arie Sukanti Hutagalung, Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 3.

⁵ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hlm. 6.

berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

b. asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

2. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
3. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
5. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT), yang pada Pasal 2 menentukan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah HakMilik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering dijumpai adalah jual beli tanah. Dalam jual beli tanah, sangat penting untuk melakukan pengecekan riwayat tanah sebelum melakukan proses peralihan hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP PPAT. Tindakan ini untuk mengurangi kemungkinan timbulnya permasalahan di kemudian hari. Dalam melakukan pengecekan riwayat tanah, beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu pastikan bahwa tanah tersebut memang dimiliki secara sah oleh si penjual, memeriksa catatan peralihan hak atas tanah tersebut apakah sebelumnya telah terjadi jual beli, hibah, atau terjadi persengketaan. Apabila bidang tanah tersebut belum bersertifikat, maka dapat diperiksa pada Kantor

Desa setempat atau dapat pula mendatangi Kantor Pertanahan setempat untuk menyelaraskan catatan di Kantor Desa dengan di Kantor Pertanahan. Setelah semua hal tersebut telah dilaksanakan, barulah proses jual beli tanah dapat dilaksanakan yang tentunya dilakukan dihadapan PPAT.

Meskipun prosedur peralihan atau pemindahan haknya sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi tidak menutup kemungkinan akan adanya celah yang terbuka bagi pihak ketiga untuk menuntut bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Jadi, meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah melalui akta PPAT, tetapi tetap ada kemungkinan munculnya sengketa pertanahan. Sengketa ini bisa saja disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan dari para pihak ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja melainkan bisa juga timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum

(*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat objektif.⁶ Dalam hal ini, salah satu asas yang harus diperhatikan terkait pembuatan akta oleh PPAT adalah asas kecermatan. Dimana PPAT dalam membuat keputusan atau tindakan harus bersikap hati-hati dan cermat serta harus didasari pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan atau pelaksanaan suatu keputusan atau tindakan. Sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi PPAT itu sendiri ataupun bagi pihak lainnya dikemudian hari.

Pada proposal ini, penulis memberikan contoh kasus yang berakibat pada batalnya akta jual beli yang telah dibuat. Kasus ini merupakan putusan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 140/Pdt.G/2023/PN Pbr.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis melakukan penelitian yang dituangkan dalam proposal yang berjudul “ **Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang Menimbulkan Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru** “.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru?
2. Apakah akibat hukum terhadap akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru?

⁶ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Volume 4, Nomor 1, April 2016, hlm. 68.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru
- b. Untuk mendeskripsikan akibat hukum terhadap akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru

2. Kegunaan penelitian

- a. Bagi penulis penelitian ini berguna untuk memperdalam pengetahuan hukum berkaitan dengan masalah yang diteliti sekaligus memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning.
- b. Prespektif akademis, penelitian diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu hukum sekaligus dapat dijadikan referensi bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian sejenis.
- c. Prespektif praktis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi pemikiran terhadap pihak yang bersentuhan langsung dengan isu hukum yang diteliti, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak lainnya yang membutuhkan pengetahuan hukum terkait pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli yang dibuat dan menimbulkan sengketa tanah.

D. Kerangka Teori

Teori adalah seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefinisikan dan saling berhubungan, merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variabel-variabel itu dan suatu teori menjelaskan fenomena, yang berfungsi sebagai pemberi arahan kepada peneliti dalam melakukan penelitian.⁷

Menurut Soerjono Soekanto, kerangka teori menjadi penentu tujuan dan arah penelitian dalam memilih konsep-konsep yang tepat guna pembentukan hipotesa-hipotesa⁸ maka teori itu bukanlah pengetahuan yang sudah pasti, tetapi dianggap sebagai petunjuk analisis dari hasil penelitian yang dilakukan.⁹ Adapun teori yang relevan dalam penelitian ini ialah teori pertanggungjawaban perdata, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

1. Teori Pertanggungjawaban Perdata

Tanggungjawab hukum secara perdata ini timbul akibat adanya perikatan atau kontrak yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata yang disebut sebagai adanya perbuatan melawan hukum yang didalamnya terdapat unsur kesalahan, ini yang menimbulkan adanya pertanggungjawaban perdata atau disebut juga dengan *civil liability*.

⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 44.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 129.

⁹ Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997), hlm. 21.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Tanggung jawab dalam hukum perdata sendiri meliputi :

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana pun terdapat dalam Pasal 1365

KUHPerduta, yaitu: “tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerduta yaitu: “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerduta

Maka dari itu tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerduta melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wanprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara itu, tanggung jawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum

didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.¹⁰

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dalam rangka mewujudkan keadilan. Bentuk konkrit dari kepastian hukum ialah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu perbuatan tanpa memandang objek yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap orang di Indonesia dapat mempertanggungjawabkan seluruh perbuatannya. Kepastian hukum bertujuan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi.¹¹

Kepastian hukum erat kaitannya dengan asas kebenaran yaitu sesuatu yang secara erat dapat disilogismekan secara legal formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkrit ialah premis minor. Melalui sistem logika tertutup maka akan diperoleh konklusinya. Konklusi merupakan segala sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga setiap orang wajib berpegang kepadanya. Dengan adanya pegangan atau acuan ini, maka setiap orang akan tertib. Maka dalam hal ini, adanya kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat menjadi tertib.¹²

¹⁰ MA. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 55.

¹¹ Jaka Mulyata, *Keadilan, Kepastian dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 100/PUU-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Surakarta: Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015, hlm. 24.

¹² Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013), hlm. 8.

Kepastian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki merupakan bentuk konkrit aturan hukum dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi setiap orang untuk bertingkah laku dalam masyarakat. Peraturan tersebut menjadi batasan dan acuan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap pihak lainnya. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan merupakan bentuk kepastian hukum.¹³

Kepastian hukum akan menjamin setiap orang dalam melakukan perbuatan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya tanpa adanya kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki acuan dalam menentukan perilakunya. Gustav Radbruch mengungkapkan ada empat acuan yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Diantaranya ialah hukum didasarkan pada fakta yang ada bukan rumusan yang berdasarkan penilaian hakim, fakta itu harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kekaburan atau kekeliruan dalam memaknai hukum, hukum itu positif berupa perundangundangan, hukum positif tersebut tidak mudah untuk diubah-ubah.¹⁴

Kepastian ialah nilai yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa adanya nilai kepastian akan tidak berarti apa-apa, tidak memiliki makna karena tidak dapat digunakan sebagai acuan dan pedoman bagi kehidupan setiap orang. Kepastian merupakan salah satu tujuan hukum yang berhubungan dengan

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

¹⁴ Jaka Mulyata, *Keadilan, Kepastian...* Op.Cit., hlm. 25.

pembentukan keteraturan masyarakat. Keteraturan merupakan inti dari kepastian karena menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian dan dapat melakukan kegiatannya dengan acuan yang baik dalam kehidupan bermasyarakat.¹⁵

Lon Fuller menyatakan bahwa ada beberapa hal yang harus dipenuhi untuk menentukan hukum berjalan efektif dalam masyarakat. Hal-hal tersebut adalah:

- a. *Prospectivity* atau hukum tidak berlaku surut;
- b. *Promulgation* atau hukum harus diumumkan;
- c. *Clarity* atau hukum harus jelas;
- d. *Generality* atau hukum bersifat umum;
- e. *Consistency or avoiding contradictionn* atau konsistensi atau menghindari kontradiksi;
- f. *Possibility of obedience* atau kemungkinan ketaatan atau harus dapat dilaksanakan;
- g. *Constancy through time or avoidance of frequent change* atau keteguhan melalui waktu atau menghindari perubahan sering;
- h. *Congreunce between official action and declared rules* atau kesesuaian dengan undang-undang dan aturan pelaksana.¹⁶

Kedelapan hal tersebut harus diwujudkan dalam proses pembuatan undang-undang. Apabila salah satu atau lebih dari kedelapan hal itu tidak

¹⁵ *Ibid*, hlm. 26.

¹⁶ Gunawan Widjaja, Lon Fuller Pembuatan Undang-Undang Dan Penafsiran Hukum, *Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Volume 6, Nomor 1, Juli 2006, hlm. 21.

terpenuhi maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam masyarakat. Ini berarti bahwa kepastian hukum mengandung beberapa arti, yaitu adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir dan mudah dilaksanakan serta mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

Indonesia beracuan pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan untuk merumuskan dan membentuk suatu peraturan perundang-undangan yang baik. Peraturan perundang-undangan yang baik harus beracuan pada asas-asas hukum pembentukan peraturan perundang-undangan. Asas-asas itu terdiri atas asas formal dan asas material. Asas formal adalah asas yang harus ada dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan asas material adalah berkaitan dengan materi muatan atau isi pasal. Kedua asas tersebut dinyatakan dalam Pasal 5 dan Pasal 6. Berdasarkan Pasal 5 “dalam membentuk suatu peraturan perundang-undangan harus berdasarkan pada asas pembentukan perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan dan;
- g. keterbukaan.”

Adapun penjelasan dari asas-asas formal di atas ialah:

- a. Asas kejelasan tujuan merupakan setiap pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus memiliki tujuan yang jelas yang hendak dicapai.
- b. Asas kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat merupakan setiap jenis dari suatu peraturan perundang-undangan tentunya harus dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- c. Asas kesesuaian antara hierarki, jenis, dan materi muatan merupakan dalam proses pembentukan sebuah peraturan perundang-undangan harus memperhatikan setiap materi muatan yang sesuai dengan hierarki perundang-undangan.
- d. Asas dapat dilaksanakan merupakan dalam hal pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan efektivitas peraturan tersebut di dalam masyarakat, baik itu berdasarkan aspek yuridis, filosofis dan sosiologis.
- e. Asas kedayagunaan dan kehasilgunaan merupakan peraturan perundang-undangan dibentuk karena dibutuhkan dan bermanfaat bagi kehidupan di dalam masyarakat berbangsa dan bernegara.
- f. Asas kejelasan rumusan merupakan setiap peraturan perundang-undangan harus memiliki pilihan kata dan bahasa hukum yang jelas dan mudah untuk dipahami serta sistematika yang baik sehingga peraturan tersebut tidak menimbulkan sebuah interpretasi bagi masyarakat dalam pelaksanaannya.

- g. Asas keterbukaan merupakan pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus bersifat transparan bagi seluruh lapisan masyarakat.

Pasal 6 Ayat (1) “materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhineka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum;
- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.”

Dengan mengacu kepada asas-asas dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan diatas maka dapat dibentuk suatu peraturan perundang-undangan yang baik dan mencapai tujuan yang optimal dalam pembangunan hukum di Indonesia. Hal ini guna menjamin seluruh aspek dalam masyarakat terhadap suatu pembentukan perundang-undangan.

Maka, kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang sehingga aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat

menjamin bahwa peraturan tersebut wajib ditaati. Hukum harus berlaku tegas dalam masyarakat dan mengandung keterbukaan sehingga setiap orang dapat memaknai dengan baik suatu ketentuan hukum. Hukum tidak boleh kontradiktif dengan hukum yang sudah ada sehingga tidak timbul keraguan dalam pelaksanaannya.

3. Teori perlindungan hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah “memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.¹⁷

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan hukum, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum meliputi: adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, subjek hukum, dan objek perlindungan hukum. Sudikno Mertokusumo mengatakan, bahwa tidak hanya tentang tujuan

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 54.

hukum, tetapi juga tentang fungsi hukum dan perlindungan hukum, Sudikno Mertokusumo juga berpendapat bahwa “dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antara perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum”.

E. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis dengan pendekatan empiris, yang membahas pengaruh berlakunya hukum positif terhadap kehidupan masyarakat dalam hal ini mengenai pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan akta jual beli yang telah dibuat dan menimbulkan sengketa tanah. Selain itu Soerjono Soekanto juga menambahkan bahwa dalam penelitian hukum sosiologis dapat berupa penelitian yang hendak melihat korelasi antara hukum dengan masyarakat dengan demikian diharapkan mampu mengungkap efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat dan mengidentifikasi hukum yang tidak tertulis yang

berlaku pada masyarakat.¹⁸

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian tersebut akan dilakukan. Dalam penelitian skripsi ini penulis memilih lokasi penelitian pada Pengadilan Negeri Pekanbaru.

3. Populasi dan sampel

a. Populasi

Populasi merupakan sekumpulan atau keseluruhan objek yang hendak diteliti.¹⁹ Populasi yang relevan untuk menjawab permasalahan atau data yang diperlukan untuk dibahas dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) di Kota Pekanbaru berjumlah 1 (satu) orang.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pekanbaru berjumlah 170 (seratus tujuh puluh) orang.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Untuk menarik sampel, dapat dijelaskan sebagai berikut:²⁰

- 1) Terhadap populasi Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) di Kota Pekanbaru dengan populasi berjumlah 1 (satu) orang maka secara metode sensus yaitu

¹⁸ Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Edisi III*, (Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, 2021), hlm. 1.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 26.

²⁰ *Ibid*.

menetapkan sampel berdasarkan jumlah populasi yang ada²¹ maka dapat langsung ditarik menjadi sampel.

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pekanbaru dengan populasi 170 (seratus tujuh puluh) orang maka secara metode purposive (purposive sampling) yaitu menetapkan sejumlah sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada, yang kategori sampelnya itu telah ditetapkan sendiri oleh peneliti. Maka hanya 10 (sepuluh) orang yang dijadikan sampel.

Mengenai deskripsi populasi dan sampel penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel I.1
Populasi dan Sampel

No.	Jenis Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentase (%)
1	Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) di Pekanbaru	1	1	100
2	PPAT yang ada di Pekanbaru	170	10	6

Sumber: data primer diolah tahun 2023

4. Sumber data

a. Data primer

Data primer ini adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dengan teknik observasi dan wawancara untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

²¹ *Ibid.*

b. Data sekunder

Data sekunder ini adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dilapangan, melainkan diperoleh melalui kajian kepustakaan atau studi dokumen yang bersifat mendukung data primer.

c. Data tertier

Data tertier pada esensinya sama dengan data sekunder, yaitu tidak diperoleh secara langsung dilapangan, melainkan diperoleh melalui ensiklopedi dan sejenis, fungsinya untuk mendukung data primer dan data sekunder.

5. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Pengumpulan data dengan teknik ini dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan secara terstruktur, yaitu tanya jawab antara penulis dengan sampel terpilih, yang mana penulis terikat dengan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sesuai dengan arah permasalahan yang diteliti.

c. Kajian kepustakaan

Teknik pengumpulan data ini merupakan peran aktif penulis untuk membaca kepustakaan, referensi serta dokumen yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang diteliti.

6. Analisis data

Data yang diperoleh melalui teknik observasi dan wawancara dikelompokkan dan dipilah kemudian disajikan dalam bentuk narasi. Data yang diperoleh dari kepustakaan diinventaris sesuai kebutuhan berupa teori atau penjelasan normatif dideskripsikan dalam bentuk narasi. Selanjutnya penulis melakukan interpretasi secara kualitatif, yaitu menghubungkan antar data dalam bentuk uraian kalimat dihubungkan dengan teori-teori dan norma hukum yang berkaitan dengan permasalahan. Teknik pengambilan kesimpulan dilakukan dengan cara deduktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari dalil atau pernyataan yang bersifat umum ke pernyataan atau dalil yang bersifat khusus.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah tidak terlaksana karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 140/Pdt.G/2023/PN.Pbr tertanggal 12 Desember 2023 Majelis Hakim memutuskan Akta Jual Beli No. 310/60/Lima Puluh/1990 tertanggal 12 Mei 1990 di hadapan Notaris Singgih Susilo, S.H. dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Faktor yang menghambatnya adalah tidak sahnya dan batal demi hukumnya Akta Jual Beli No. 310/60/Lima Puluh/1990 tertanggal 12 Mei 1990 bukan disebabkan kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan disebabkan itikad tidak baik dari salah satu pihak, yaitu pihak pembeli.
2. Akibat hukum terhadap akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah apabila berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan akta jual beli tanah batal karena kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilaporkan ke Majelis Pengawas Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Pekanbaru dan dikenai sanksi administratif berupa

teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbukti melakukan pelanggaran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Saran

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebaiknya teliti dalam memeriksa identitas para pihak dan kapasitas pihak yang menghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, serta data fisik dan data yuridis tanah yang menjadi objek perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa tanah di kemudian hari.
2. Para pihak yang membuat akta jual beli tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebaiknya beritikad baik dengan menyampaikan data dan informasi yang benar mengenai tanah yang dijadikan objek jual beli.
3. Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Pekanbaru sebaiknya melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pekanbaru serta rutin memberikan sosialisasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai tugas dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan profesi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku:

Abdul Ghofur, Anshori, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia, Yogyakarta: Citra Media, 2006.

Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Ali Ahmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni, 2016.

Arie Sukanti Hutagalung, Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Mandar Maju, 2008.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008.

B.Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2019.

Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Perdata*, Malang: Setara Press, 2016.

Eliana, *Mengenal Hukum Agraria*, Serang: Desanta Publisher, 2020.

Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan: Undhar Press, 2020.

Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, Buku Pedoman Penulisan Skripsi Edisi III, Pekanbaru: Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, 2021.

H. Aminuddin Salle, Hukum Agraria, Makassar: AS Publishing, 2010.

Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arkola, 2003.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2007.

Koentjaraningrat, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997.

MA. Moegni Djojodirdjo, Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.

Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, Surabaya: Media Cipta Perkasa, 2020

M.P Siahan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Muhammad Sadi Is, Khalisah Hayatuddin, dan Suharyono, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2022.

Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Yogyakarta: Karya Media, 2010.

Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana, 2008.

Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2016.

-----, Peraturan Jabatan Dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah,
Depok: Rajawali Pers, 2019.

Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.

Shidarta, Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum, Yogyakarta: Genta
Publishing, 2013.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1986.

Subekti, Hukum Pembuktian, Jakarta: Pradnya Paramita, 1975.

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi ke-6,
Yogyakarta: Liberty, 1993.

-----, Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke -8
Cetakan Pertama, Yogyakarta: Liberty, 2009.

Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana
Prenadamedia, 2005.

B. Jurnal/Skripsi/Tesis/Disertasi, Internet dan lainnya:

I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli
Tanah, *Jurnal IUS*, Volume 4, Nomor 1, April 2016.

Jaka Mulyata, *Keadilan, Kepastian dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah
Konstitusi Republik Indonesia Nomor 100/PUU-X/2012 Tentang
Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003
Tentang Ketenagakerjaan*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Surakarta:
Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015.

Gunawan Widjaja, Lon Fuller Pembuatan Undang-Undang Dan Penafsiran Hukum, *Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Volume 6, Nomor 1, Juli 2006.

Darmawati, Determinasi Registrasi Penduduk di Kota Pekanbaru, *Teroka Riau*, Volume VIII, Nomor 2, 2008.

Sigit Dwi Santoso, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)*, Tesis Magister Kenotariatan, Surabaya: Program Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, 2018.

Fredrik Mayore Saranaung, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Crimen*, Volume VI, Nomor 1, Februari 2017.

C. Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi
Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1994 tentang Keputusan
Presiden Nomor 55 Tahun 1993

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang
perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah