

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PPA'T
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum**

Oleh

**JAPALSUM HAKIIM MUSTAQIIM
011800156**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM
SUMPAN PEMUDA
2022**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : JAPALSUM HAKIIM MUSTAQQIIM
NIM : 011800156
Program Studi : ILMU HUKUM
Jurusan : ILMU HUKUM
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT
PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MELALUI JUAL BELI



Palembang, Maret 2022



DISETUJUI/DISAHKAN OLEH

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

Dr. H. FIRMAN FREADDY BUSROH, SH, M.Hum, CTL

Hj. SITI SAHARA, SH, M.Si

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PPAT (NOTARIS) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

Penulis,

JAPALSUM HAKIIM MUSTAQIIM
011800156

Pembimbing Pertama,

Dr. H. Firman Freaddy Busroh, SH., M.Hum., CTL.

Pembimbing Kedua,

Hj. Siti Sahara, SH., M.Si.

ABSTRAK

PPAT dalam melaksanakan tugasnya, agar dikemudian hari tidak terjadi tuntutan atau klaim dari pihak ketiga, PPAT wajib mentaati, dan memegang teguh ketiga nilai pembuktian yaitu nilai pembuktian lahiriah, formil dan materiil, karena ketiga pembuktian tersebut merupakan unsur kesempurnaan dari sebuah akta, dan jika salah satu nilai unsur pembuktian dilanggar, dan terbukti di Pengadilan kebenarannya, maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan menggunakan studi pustaka (*library research*).

Permasalahan dalam skripsi ini adalah mengenai bagaimanakah upaya perlindungan hukum PPAT kepada para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli serta sampai sejauh mana pertanggungjawaban PPAT kepada para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Simpulan, Upaya perlindungan hukum PPAT kepada para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah bahwa sepanjang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tersebut telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 52; Pasal 53, dan Pasal 54 Peraturan Badan Pertanahan Nasional; syarat sah perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dan terpenuhinya tiga (3) ketentuan yang ditentukan hukum adat yaitu tunai, riil, dan terang. Adapun bentuk kewajiban dan hak penjual maupun pembeli yang perlu dilaksanakan oleh para pihak, dalam melakukan proses jual beli. Pertanggungjawaban PPAT kepada para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat berupa tanggung jawab PPAT secara administratif, tanggung jawab PPAT secara perdata serta tanggung jawab PPAT secara pidana..

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, PPAT, Notaris, Hak Atas Tanah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
E. Metodologi Penelitian.....	8
F. Definisi Operasional.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	13
B. Pengertian PPAT (Notaris).....	18
C. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	27

BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

A. Upaya Perlindungan Hukum PPAT Kepada Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	31
B. Pertanggungjawaban PPAT Kepada Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	39

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	52
B. Saran.....	52

DAFTAR PUSTAKA.....	54
---------------------	----

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari apa yang telah dijelaskan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain sebagai berikut :

1. Upaya perlindungan hukum PPAT kepada para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah bahwa sepanjang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tersebut telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 52; Pasal 53, dan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional; syarat sah perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dan terpenuhinya tiga (3) ketentuan yang ditentukan hukum adat yaitu tunai, riil, dan terang. Adapun bentuk kewajiban dan hak penjual maupun pembeli yang perlu dilaksanakan oleh para pihak, dalam melakukan proses jual beli.
2. Pertanggungjawaban PPAT kepada para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat berupa tanggung jawab PPAT secara administratif, tanggung jawab PPAT secara perdata serta tanggung jawab PPAT secara pidana.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang penulis ajukan sebagai jawaban dari dua kesimpulan diatas antara lain sebagai berikut :

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendapatannya*, Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 12, Djambatan, Jakarta, 2008.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991.
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan perundang-Undangan Terbaru*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013.
- La Porta, R., Florencio Lopez, A. Shleifer, dan R. Vishny, *Investor Protection and Corporate Governance*. *Journal of Financial Economics* 58, 1999.
- Maria Theresia Geme, *Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur*, FH Universitas Brawijaya, Malang, 2012.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta Tanah PPAT*, Edisi Revisi, Cet. Ke-2, Karya Media, Yogyakarta, tanpa tahun.
- Mulyoto, *Legal Standing*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2016.
- Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Pers. Jakarta, 1986.