

TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (STUDI KASUS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1012 K/Pdt/2022)**

(Diajukan guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister

Kenotariatan)



OLEH:

SHAFIRA ADIANDA

2320123017

Program Studi: Magister Kenotariatan

MAGISTER KENOTARIATAN

PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

2025

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (STUDI KASUS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1012 K/Pdt/2022)**

ABSTRAK

**(Shafira Adianda, 2320123017, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas
Hukum, Universitas Andalas)**

Salah satu perbuatan hukum yang paling umum dilakukan oleh PPAT adalah jual beli tanah yang didasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa dalam melakukan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatnya akta jual beli. Dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kasus di mana akta jual beli tanah yang telah dibuat oleh PPAT kemudian dibatalkan oleh pengadilan. Pembatalan ini umumnya terjadi karena ditemukan cacat administrasi, cacat hukum, atau adanya perbuatan melawan hukum oleh satu pihak yang terlibat dalam transaksi, seperti penggunaan identitas palsu atau pemalsuan dokumen. Permasalahan yang diangkat ialah bagaimana Proses Perbuatan Jual Beli Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan dan Bagaimana Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibatalkan di dalam Putusan Nomor 1012 K/Pdt/2022. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dalam bidang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama-sama mengatur tentang tanggung jawab yang berkaitan dengan otentisitas akta yang dibuat. Dalam penulisan tesis ini, digunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menelaah asas hukum dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat preskriptif. Selain itu, pendekatan penelitian menggunakan penelitian kepustakaan, dikarenakan pengumpulan data dilakukan pada data sekunder yang terdapat di perpustakaan. Analisa dilakukan terhadap suatu contoh kasus yang berhubungan dengan akta yang dibatalkan oleh pengadilan dan selanjutnya dikaji sesuai undang-undang terkait yang menjadi dasar hukumnya. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan adalah bentuk pertanggungjawaban PPAT bahwa dalam Putusan Nomor 1012K/Pdt/2022 hakim memutuskan pelanggaran yang dilakukan PPAT kesalahan dalam memverifikasi dokumen sehingga Putusan Pengadilan membatalkan Akta Jual belinya karena memuat bentuk perbuatan melawan hukum yaitu Penipuan.

Kata Kunci: PPAT, Pembatalan, Akta Jual Beli

**THE RESPONSIBILITY OF LAND DEED OFFICIALS (PPAT) IN THE
PROCESS OF PREPARING LAND SALE AND PURCHASE DEEDS
THAT HAVE BEEN CANCELLED BY THE COURT (CASE STUDY OF
SUPREME COURT DECISION NUMBER 1012 K/Pdt/2022)**

ABSTRACT

**(Shafira Adianda, 2320123017, Thesis, Master of Notary Law, Faculty of
Law, Andalas University)**

One of the most common legal acts performed by a Notary Public is the sale and purchase of land based on Article 1457 of the Civil Code, which states that a sale and purchase is an agreement whereby one party commits to transferring a piece of property and the other party pays the agreed-upon price. As stated in Article 2(2) of Government Regulation No. 37 of 1998 in conjunction with Article 37(1) of Government Regulation No. 24 of 1997, the legal act of sale and purchase must be conducted in the presence of a PPAT with the creation of a sale and purchase deed. In practice, it is not uncommon to find cases where a land sale deed prepared by a PPAT is subsequently annulled by the court. Such annulments typically occur due to administrative defects, legal defects, or unlawful acts by one of the parties involved in the transaction, such as the use of false identities or forged documents. The issue raised is how the process of land sale and purchase transactions is handled when the deed of sale and purchase is annulled by the court, and what the responsibility of the Land Deed Officer (PPAT) is regarding the annulled land sale and purchase deed in Decision No. 1012 K/Pdt/2022. The purpose of this research is to examine the laws and regulations related to Land Deed Officials that jointly regulate the responsibilities related to the authenticity of the deeds they create. In writing this thesis, a normative legal research method was used, which aims to examine the legal principles in prescriptive laws and regulations. Additionally, the research approach uses literature review, as data collection was conducted on secondary data available in the library. Analysis was conducted on a case example related to a deed annulled by the court and subsequently examined in accordance with the relevant laws serving as its legal basis. Based on the research findings, it can be concluded that the form of liability of the PPAT is that in Decision No. 1012K/Pdt/2022, the judge ruled that the PPAT had committed a violation by failing to properly verify the documents, resulting in the court decision to annul the sales deed due to the presence of unlawful acts, specifically fraud.

Keywords: PPAT, Annulment, Sales Deed