

TESIS

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH BAGI KELUARGANYA SENDIRI**



OLEH :

KRISANTUS SEHANDI, S.H.

NIM. 031414253005

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2016

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH BAGI KELUARGANYA SENDIRI**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

OLEH :

KRISANTUS SEHANDI, S.H.

NIM. 031414253005

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2016**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Pada Tanggal 25 April 2016

Oleh :
Dosen Pembimbing



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan
dihadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 4 April 2016**

PANITIA PENGUJI TESIS :

KETUA : Prof. Dr. Eman, S.H., M.S.

**ANGGOTA : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
2. Dr. Ellyne Dwi Poesposari, S.H., M.H.
3. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.**



UNIVERSITAS AIRLANGGA
FAKULTAS HUKUM

Kampus B Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan Surabaya 60286 Telp. (031) 5023252, 5023252 Fax. (031) 5020454
Website : <http://www.fh.unair.ac.id> – E-mail : info@fh.unair.ac.id

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : KRISANTUS SEHANDI, S.H.
NIM : 031414253005
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH BAGI KELUARGANYA SENDIRI

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan tesis lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 20 April 2016

Yang membuat pernyataan,



KRISANTUS SEHANDI, S.H.
NIM. 031414253005

MOTTO

“Do the best, be good, then you will be the best”

(Lakukan yang terbaik, bersikaplah yang baik, maka kau akan menjadi orang yang terbaik)

“Krisantus Sehandi”



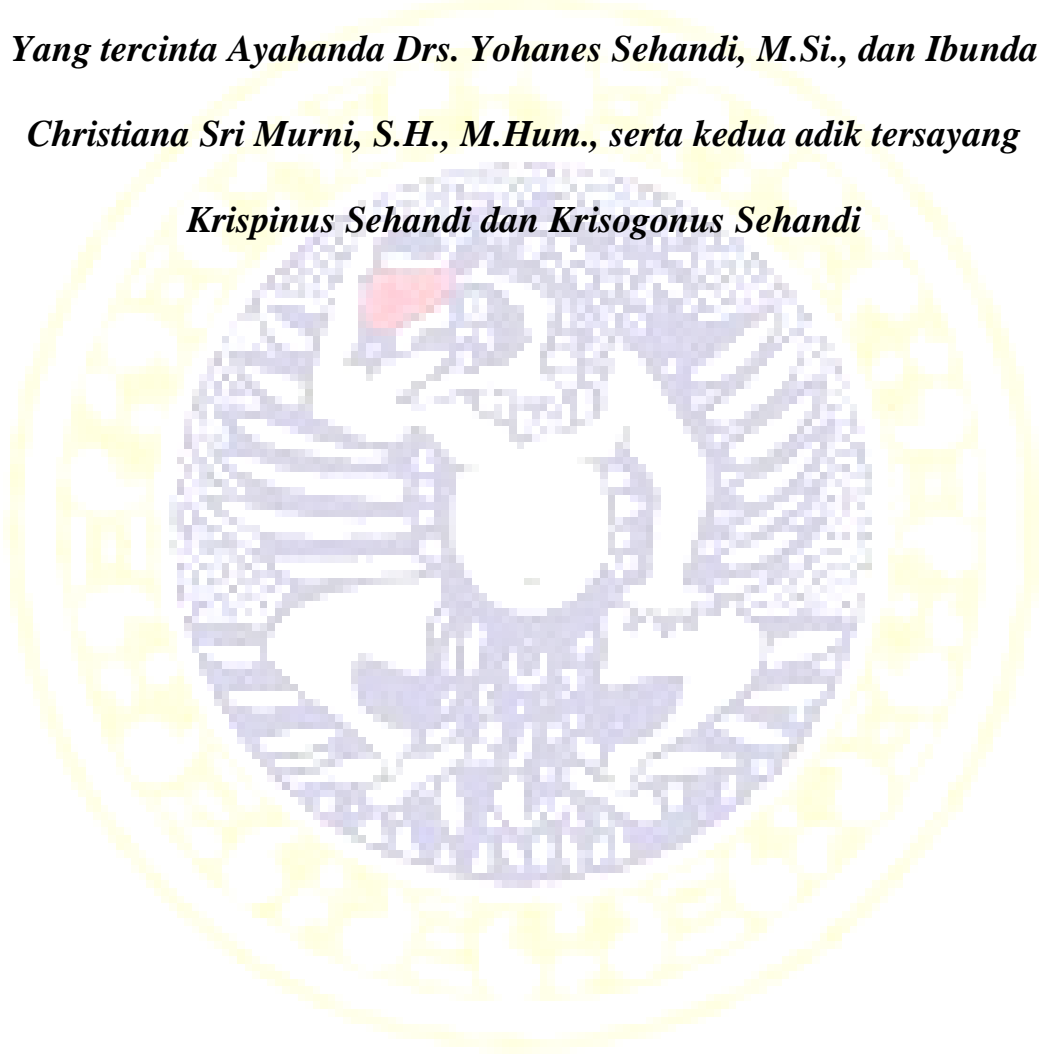
PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan kepada :

Yang tercinta Ayahanda Drs. Yohanes Sehandi, M.Si., dan Ibunda

Christiana Sri Murni, S.H., M.Hum., serta kedua adik tersayang

Krispinus Sehandi dan Krisogonus Sehandi



ABSTRAK

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. PPAT dalam menjalankan perannya harus sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kenyataannya PPAT dalam menjalankan perannya tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau melanggar ketentuan perundang-undangan. Salah satu pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yaitu pembuatan akta PPAT bagi keluarganya sendiri, ini merupakan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai konsekuensinya PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi penyimpangan dan/atau pelanggaran persyaratan pembuatan akta yang dilakukannya yang mengakibatkan tidak sahnya akta yang dibuat PPAT tersebut. Permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini adalah akibat hukum terhadap akta PPAT yang dibuat bagi keluarganya sendiri dan bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan akta yang cacat hukum.

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan peraturan perundangan-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*konseptual approach*), dan studi kasus (*case study*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum pembuatan akta PPAT bagi keluarganya sendiri merupakan penyimpangan terhadap syarat materil (obyektif), yang menyebabkan akta jual beli tanah tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum artinya sejak semula tidak pernah terjadi jual beli dan bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum yaitu PPAT dapat dikenai sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana.

Kata Kunci : PPAT, Akta, Pertanggungjawaban PPAT.

ABSTRACT

Land Registration Officer (LRO, Indonesian: Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) is public officer authorized to create authentic deeds related to specific legal actions. In implementing his/her authority, LRO must follow procedures of deed formulation as stipulated on relevant regulations. However, in some cases a LRO may defy the procedures of deed formulation or violate the provisions of the regulations. One form of violations that possibly made by a LRO is issuing deeds/titles for his/her own relatives. This action violates the provisions of Government Regulation Number 37 Year 1998 regarding Land Registration Officer Profession. As its consequence, the LRO is responsible for any errors and violations he/she made during the formulation and issuance of deeds resulting the deeds he/she made become invalid. In this study, the writer discusses legal consequence of deeds made by a LRO for his/her own relatives and form of LRO responsibilities on legally defective deeds he/she made.

In discussing these legal issues, the writer applied several approaches. They are: statute approach, conceptual approach, and case study approach.

The findings of this study indicates that issuance of deeds for LRO own relatives violates objective/material requirements and may cause transactions or actions regarding the property becomes null and void, meaning that any transactions or legal actions regarding the property never happens. As the consequence for issuing legally defective sale-purchase deed, the LRO may be subjected to administrative sanction, civil penalties, and criminal sanction.

Keywords: *Land Registration Officer, Deed, Responsibility*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Maha Esa karena atas rahmat dan tuntunan kasih-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
3. Bapak Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Ketua Tim Penguji Tesis;
4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku pembimbing penulisan dan anggota tim penguji tesis;
5. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. selaku anggota tim penguji tesis;
6. Ibu Dr. Ellyne Dwi Poesposari, S.H., M.H. selaku anggota tim penguji tesis;
7. Para Bapak dan Ibu dosen pengajar pada Program Magister Kenotariatan, yang memberikan kepada saya kesempatan kuliah, belajar dan menyelesaikan tesis serta menyelesaikan masa studi;
8. Seluruh staf Tata Usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memfasilitasi berbagai

keperluan baik dalam masa pendidikan maupun pada saat penyelesaian penulisan tesis ini;

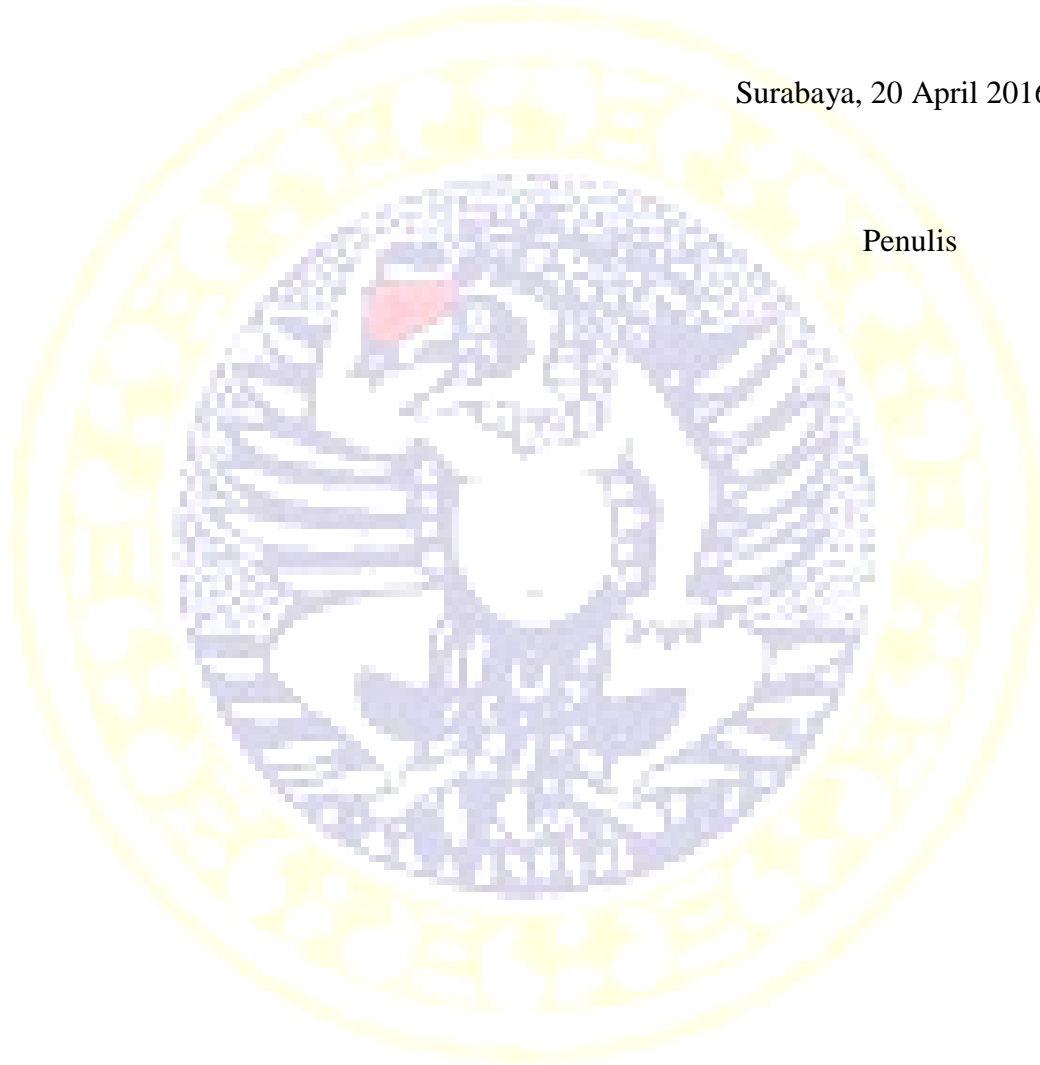
9. Bapak dan mama, kakak, adik serta seluruh keluarga besar Sehandi yang dengan caranya masing-masing memberikan dukungan baik berupa dukungan moriil maupun financial sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan;
10. Teman-teman seperjuangan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya angkatan 2014, yang dengan caranya masing-masing membantu dan memberi semangat serta dorongan kepada penulis guna penyelesaian tesis ini;
11. Teman-teman seperjuangan perantauan NTT 48 di Surabaya (Mabes Karmen);
12. Bagi semua orang yang tidak dapat penulis sebutkan nama satu demi satu, dimana saja berada, yang telah memberikan dukungannya, sehingga penulis dengan tenang dan penuh kesabaran dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.

Penulis menyadari sepenuhnya tesis ini masih banyak terdapat kekurangan yang jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat berguna dan memberikan banyak manfaat bagi pembaca dan penulis khususnya. Semoga Tuhan selalu menyertai segala langkah hidup kita.

Surabaya, 20 April 2016

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN	iv
MOTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah	6
3. Tujuan Penelitian	7
4. Manfaat Penelitian	7
5. Tinjauan Pustaka	7
6. Metode Penelitian.....	28
6.1. Jenis Penelitian.....	28
6.2. Pendekatan Masalah.....	28
6.3. Sumber Bahan Hukum	29
6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	29
6.5. Analisis Bahan Hukum	30
7. Pertanggungjawaban Sistematika.....	30