



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHADAP TERHADAP  
PERMASALAHAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang  
Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**ARUM MEI SARI**

**NPM. 191003741020507**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2024**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHADAP TERHADAP  
PERMASALAHAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang  
Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0625046301**

**Peneliti,**

**Arum Mei Sari  
NPM. 191003741020507**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHADAP TERHADAP  
PERMASALAHAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PPAT  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang  
Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)**

**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 9 Maret 2024  
dan disahkan pada tanggal 9 Maret 2024**

**Penguji I**

**Prof. Dr. Edy Lisdiyono, SH., M.Hum**  
NIDN. 0625046301

**Penguji II**

**Dr. Catharina Mulyani Santoso, SH., Sp.N., M.H**  
NIDN.0601047501

**Penguji III**

**Dr. Junaidi, SH., Sp.N., M.H**  
NIDN.0625116501

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

**Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H.**  
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap, upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli, serta akibat hukum terhadap akta jual beli yang mengandung pemalsuan tandatangan. Metode penelitian ini adalah penelitian normatif dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini adalah: 1. Bentuk tanggung jawab khusus PPAT adalah melakukan pemeriksaan dokumen tanah dengan cermat, memverifikasi kepemilikan tanah dan beban hukum yang mungkin terdapat pada properti tersebut, memberikan penjelasan dan konsultasi hukum kepada klien, memberikan jaminan hukum kepada klien terkait keabsahan transaksi, kepemilikan tanah, dan kebebasan dari beban hukum atau sengketa yang dapat merugikan mereka, dan jika terjadi masalah hukum setelah transaksi, PPAT dapat memberikan bantuan dalam menangani sengketa atau permasalahan yang muncul. 2. Upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi penghadap pada peralihan hak tanah melalui jual beli melibatkan proses pembuatan akta tanah yang sah dan lengkap yaitu dengan melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait dengan kepemilikan dan status tanah yang akan dijual, melakukan penelitian untuk memastikan bahwa status tanah yang akan dijual adalah legal dan tidak terlibat dalam masalah hukum, menyusun akta jual beli, memverifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi, mendaftarkan akta tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN), memberikan salinan akta tanah kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi, memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari transaksi jual beli tanah, dan PPAT dapat bekerja sama dengan pihak terkait lainnya, seperti notaris, bank, dan pihak berwenang lainnya, untuk memastikan keseluruhan proses transaksi berjalan dengan lancar dan sesuai dengan hukum. 3. Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat materil sehingga menjadi batal demi hukum.

Kata kunci: *akta, perlindungan hukum, PPAT.*



## ABSTRACT

*This research aims to determine and analyze PPAT's responsibilities in providing legal protection for claimants, PPAT's efforts in providing legal protection for claimants when transferring land rights through buying and selling, as well as the legal consequences of sale and purchase deeds containing forged signatures. This research method is normative research and is analyzed descriptively qualitatively. The results of this research are: 1. The special responsibility of PPAT is to carefully examine land documents, verify land ownership and legal burdens that may exist on the property, provide legal explanations and consultations to clients, provide legal guarantees to clients regarding the validity of transactions, land ownership, and freedom from legal burdens or disputes that could harm them, and if legal problems arise after the transaction, PPAT can provide assistance in handling disputes or problems that arise. 2. PPAT's efforts to provide legal protection for parties to the transfer of land rights through buying and selling involve the process of making a valid and complete land deed, namely by examining documents related to the ownership and status of the land to be sold, conducting research to ensure that the status of the land what will be sold is legal and not involved in legal issues, prepare a sale and purchase deed, verify the identity of the parties involved in the transaction, register the deed at the National Land Agency (BPN), provide a copy of the land deed to all parties involved in the transaction, provide explanation to the parties regarding the rights and obligations arising from land sale and purchase transactions, and PPAT can collaborate with other related parties, such as notaries, banks and other authorities, to ensure the entire transaction process runs smoothly and in accordance with the law. 3. The Deed of Sale and Purchase does not meet the material requirements so it is null and void by law.*

*Key words: deed, legal protection, PPAT.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Kerangka Pemikiran.....	14
F. Metode Penelitian .....	16
1. Metode Pendekatan.....	16
2. Spesifikasi Penelitian.....	17
3. Sumber dan Jenis Data.....	18
4. Teknik Pengumpulan Data.....	20
5. Teknik Analisa Data.....	20
G. Sistematika Penulisan .....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	23
A. Landasan Teori.....	23
B. Penelitian Terdahulu .....	52
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	56

A. Tanggungjawab PPAT dalam Memberikan Perlindungan Hukum bagi Penghadap Terhadap Akta Jual Beli yang Bermasalah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum bagi Penghadap pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli.....	72
C. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang Mengandung Pemalsuan Tandatangan .....	89
BAB IV PENUTUP .....	98
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	99
DAFTAR PUSTAKA .....	101