



**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM PPAT DALAM
PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG
CACAT PROSEDUR: TINJAUAN NORMATIF DAN STUDI
KASUS PUTUSAN NO. 201/G/2019/PTUN-JKT**

SKRIPSI

ISA AZIZAH RAMADHANI

1810611332

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

2025

LEMBAR PERSETUJUAN

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN (SKRIPSI)**JUDUL :**

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM PPAT DALAM
PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG CACAT
PROSEDUR: TINJAUAN NORMATIF DAN STUDI KASUS PUTUSAN
NO. 201/G/2019/PTUN-JKT**

Skripsi/Memorandum hukum ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta,

2025

Mengetahui
Ketua Program Studi S1 Hukum


Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H
NIP/NIDN 2171021295

Menyetujui
Dosen Pembimbing Tugas Akhir


Taupiqqurrahman, S.H., M.KN
NIP/NIDN 198701022019031006

HALAMAN PENGESAHAN



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA FAKULTAS
HUKUM

PROGRAM STUDI S1 - ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Isa Azizah Rumadhani
NPM : 1810611332
Program Studi : S1 – Ilmu Hukum
Judul : Peran dan tanggung jawab ppst dalam pembatalan sertifikat hak guna bangunan yang cacat prosedur : tinjauan normatif dan studi kasus putusan no. 201/G/2019/PTUN-JKT

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.

Sutresmi Widoretno P, S.H., M.H.



Dr. Muthia Sakti, S.H., LL.M.

Taupiqurrahman, S.H., M.KN

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 2025

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk (skripsi/artikel ilmiah/memorandum hukum*) adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

N a m a : Isa Azizah Ramadhani
N.I.M : 1810611332
Tanggal : 2025
Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIK**

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Isa Azizah Ramadhani
 NIM/NPM : 1810611332
 Fakultas : Hukum
 Program Studi : S1 Hukum
 Jenis Karya : Skripsi
 Judul : Peran dan tanggung jawab ppot dalam pembatalan
 sertifikat hak guna bangunan yang cacat prosedur : tinjauan
 normatif dan studi kasus putusan no. 201/G/2019/PTUN-
 JKT

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi/memorandum-hukum*) dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU/TIDAK-SETUJU*) untuk melanjutkan pengolahan data skripsi/memorandum hukum*) menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA/TIDAK-BERSEDIA*) mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi/memorandum hukum*) untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 2025

Yang menyatakan,



Isa Azizah Ramadhani

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa tercurahkan kehadiran Allah SWT berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERAN DAN TANGGUNG JAWAB HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG CACAT PROSEDUR: TINJAUAN NORMATIF DAN STUDI KASUS PUTUSAN NO. 201/G/2019/PTUN-JKT”** dengan baik. Skripsi ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Dalam penelitian ini penulis menyadari adanya keterbatasan, dan ketidaksempurnaan dalam penyusunan skripsi ini, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Penulis mengucapkan banyak terimakasih khususnya kepada Bapak Taupiqqurrahman, S.H.,M.KN., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan saran, waktu, bimbingan, semangat, motivasi, pengetahuan dan nasehat-nasehat yang sangat bermanfaat yang telah diberikan kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Prof. Dr. Anter Venus, MA, Comm., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Dr. Suherman, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum S1 Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Seluruh dosen dan staf Program Studi Akuntansi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang telah memberikan segenap ilmunya.
5. Teristimewa kepada kedua orang tua yang saya sayangi Mama, Papa, dan Ketiga Kakak saya yang selalu mendoakan serta mendukung saya baik secara moral maupun materi.
6. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada sahabat sejak masa SMA, Dini Ayu Damayanti dan Gratia Millenia Worotikan, serta teman-teman

sepermainan dalam geng Warpski, atas segala bentuk bantuan, dukungan, tawa, dan semangat yang tiada henti diberikan sepanjang perjalanan perkuliahan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini..

7. Seluruh pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan secara satu-persatu, terima kasih atas bantuan, motivasi dan doanya.

Penulis menyadari sebagai manusia biasa, bahwa penelitian ini tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan akibat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Selain itu, dengan segala ketulusan dan kerendahan diri, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan kelemahan dalam skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Jakarta, Juni 2025

Isa Azizah Ramadhani

NIM.1810611332

Abstrak

Penelitian ini membahas peran dan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dinyatakan cacat prosedur, dengan tinjauan normatif dan studi kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 201/G/2019/PTUN-JKT. Permasalahan utama penelitian ini adalah bagaimana peran PPAT dalam penerbitan sertifikat HGB sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta bagaimana bentuk tanggung jawab hukumnya ketika sertifikat tersebut dinyatakan cacat prosedur dan dibatalkan oleh pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan, dilengkapi dengan wawancara sebagai data pendukung.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya bertugas menyusun akta otentik, tetapi juga berkewajiban melakukan verifikasi mendalam atas dokumen dan status hukum tanah agar sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang sah. Tanggung jawab hukum PPAT mencakup tanggung jawab administratif berupa teguran hingga pemberhentian, tanggung jawab perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, serta tanggung jawab pidana apabila terbukti terdapat unsur tindak pidana. Studi kasus Putusan No. 201/G/2019/PTUN-JKT memperlihatkan bahwa kelalaian PPAT dalam memenuhi prosedur administrasi dapat berimplikasi pada pembatalan sertifikat dan timbulnya tanggung jawab hukum yang signifikan. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi penguatan regulasi, peningkatan kompetensi PPAT, serta perlindungan hukum dalam praktik pertanahan.

Kata kunci: PPAT, Hak Guna Bangunan, Cacat Prosedur, Kepastian Hukum, Pertanahan.

Abstract

This study examines the role and legal responsibilities of the Land Deed Official (PPAT) in the issuance of Building Use Right (HGB) certificates that are declared procedurally defective, with a normative review and a case study of the Jakarta Administrative Court Decision No. 201/G/2019/PTUN-JKT. The main issues of this research are the role of PPAT in issuing HGB certificates in accordance with applicable laws and regulations, and the form of legal liability when such certificates are declared defective and annulled by the court. This research employs a normative juridical method using statutory, doctrinal, and case approaches, complemented by interviews as supporting data.

The findings indicate that PPAT is not only responsible for drafting authentic deeds but also for conducting thorough verification of documents and the legal

status of land to ensure the certificate's validity. PPAT's legal responsibilities include administrative sanctions ranging from warnings to dismissal, civil liability under Article 1365 of the Indonesian Civil Code, and criminal liability if criminal elements are present. The case study of Decision No. 201/G/2019/PTUN-JKT shows that negligence in administrative procedures may lead to certificate annulment and significant legal consequences for PPAT. This research is expected to contribute to regulatory improvements, capacity building for PPAT, and enhanced legal protection in land administration practices.

Keywords: *PPAT, Building Use Right, Procedural Defect, Legal Certainty, Land Law.*

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
BIODATA PENULIS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	1
BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang	3
B. Rumusan Masalah	11
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
E. Metodologi Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (Literature Review).....	19
BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN.....	33
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Menurut Ketentuan Hukum di Indonesia	33
BAB IV PEMBAHASAN.....	43
A. PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENURUT KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA	43
B. TANGGUNG JAWAB DARI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG CACAT PROSEDUR PASCA PUTUSAN NO. 201/G/2019/PTUN-JKT.....	53
BAB V PENUTUP.....	64
A. KESIMPULAN.....	64
B. SARAN.....	64
DAFTAR PUSTAKA	66

DAFTAR TABEL

Table 1 Ringkasan Literatur Penelitian Terdahulu dan Kebaruan Penelitian Ini.....	20
--	-----------