

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM DALAM PERSPEKTIF HUKUM INDONESIA

SKRIPSI



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM (S1)
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA**



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.



SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

Pembimbing I	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Pembimbing II	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Skripsi oleh Yohana Gabriela Wahyusari ini
telah dipertahankan di depan dewan penguji
Pada tanggal 13 November 2025

Dewan Penguji

Ketua	I Dewa Gede Herman Yudiawan, M.H. NIP.199203182022031002
Anggota	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Anggota	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

Menyetujui

Ketua Ujian	Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M. NIP.198412272009121007
Sekretaris Ujian	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Yohana Gabriela Wahyusari
NIM : 2114101119
Tempat, Tanggal Lahir : Menge, 11 September 2001
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum Dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum Menurut Perspektif Hukum Indonesia** beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya saya ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.



Singaraja, 29 Oktober 2025

Yang Membuat Pernyataan



Yohana Gabriela Wahyusari

NIM. 2114101119

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM MENURUT PERSPEKTIF HUKUM INDONESIA. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik berupa moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kepada Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria atas terkabulnya doa dan harapan yang penulis haturkan dalam kelancaran skripsi ini, penulis masih diberikan kesehatan yang cukup dan semangat pantang menyerah dalam mengerjakan tugas karya akhir ini. Terimakasih untuk kekuatan yang penulis peroleh agar tetap menjadi pribadi yang sabar dan kuat menghadapi berbagai cobaan sehingga penulis bisa sampai pada tahap ini.
2. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian ini sesuai dengan rencana penulis.
3. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha atas fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai dengan rencana penulis.
4. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan di Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha atas fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai dengan rencana penulis.
5. Ibu Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus

sebagai Dosen Pembimbing I penulis yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menjalani perkuliahan di Universitas Pendidikan Ganesha, serta memberikan bimbingan dengan penuh dukungan, kesabaran, arahan, motivasi, semangat, masukan dan saran kepada penulis sehingga penelitian ini selesai. Terimakasih atas segala Ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan.

6. Bapak Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. sebagai dosen pembimbing 2 penulis yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menjalani perkuliahan di Universitas Pendidikan Ganesha, serta memberikan bimbingan dengan penuh dukungan, kesabaran, arahan, motivasi, semangat, masukan dan saran kepada penulis sehingga penelitian ini selesai.
7. Bapak I Dewa Gede Herman Yudiawan, M.H. selaku Dosen Pengaji Proposal dan Skripsi atas motivasi serta dukungan yang diberikan terhadap penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak I Kadek Dony Hartawan, S.H.,M.Kn. selaku dosen prodi ilmu hukum Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan penulis judul skripsi ini sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini dengan lancar, terimakasih untuk dukungan, motivasi, saran serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam menunjang pembuatan skripsi hingga penelitian ini selesai.
9. Bapak dan ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan dukungan, serta motivasi kepada penulis.
10. Staff Pegawai Tata Usaha yang membantu penulis dalam pengurusan segala administrasi penulisan skripsi sampai terselesaiya skripsi ini.
11. Ketiga orangtua penulis yakni Bapak Saya Hendrikus Satu, Ibu saya Yustina Jerida dan ibu Veronika Je yang telah banyak memberikan motivasi, doa, dukungan moril dan materiil beserta segala bentuk hal baik yang telah diberikan kepada penulis dari awal sampai memperoleh gelar sarjana hukum. Terimakasih banyak untuk segala usaha dan kerja keras

yang telah diberikan kepada penulis demi kelancaran dalam penelitian ini. Tidak lupa penulis meminta maaf jika dalam fase penulisan skripsi ini, penulis mengalami keterlambatan sehingga tidak sesuai dengan yang diharapkan. Penulis menyadari keterlambatan penelitian ini disebabkan oleh diri sendiri bukan karena siapapun. Penulis berjanji akan terus berusaha menjadi lebih baik, menghargai waktu, disiplin dan selalu bersyukur kepada Tuhan Yesus Kristus untuk segala kebaikan yang telah diberikan.

12. Adik kesayangan penulis Faustina Nakami Heartyaji yang menjadi sumber kegembiraan dan semangat penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
13. Kekasih penulis Albertus Arif Rinardi yang sudah memberikan dukungan, motivasi serta bantuan yang sangat berguna bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini karena sudah mau untuk dilibatkan untuk membantu penulis menyelesaikan kesulitan yang tidak bisa penulis atasi dengan baik.
14. Sahabat penulis yakni Chaelisy, Vela, Yesi, Tika, dan Dian yang sudah memberikan dukungan motivasi, saran serta bantuan yang membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
15. Teman seperjuangan yang selalu menemani dalam suka dan duka penulis yakni Katerina Mambraku yang juga selalu memberikan dukungan, semangat tanpa henti kepada penulis sehingga skripsi ini bisa diselesaikan dengan baik.
16. Teman dibangku perkuliahan penulis ada Putu Zeva Angelina dan Agripa Videlia Jawak yang telah menemani proses penulis semenjak kuliah sampai saat ini. Terimakasih karena sudah menjadi teman terbaik penulis saat dikelas, memberikan dukungan, saran serta bantuan yang bermanfaat bagi penulis, dan menemani suka maupun duka yang penulis alami.
17. Teman terdekat yakni Bintang, Feby, Zulfi, Fenny, Gea, Dayu, dan Mahen yang sudah memberikan dukungan dan bantuan dalam kelancaran skripsi ini.

18. Teman penulis yakni Virgiandika yang sudah memberikan dukungan dan bantuan dalam kelancaran skripsi ini.
19. Teman kos penulis yakni Desma Simanjuntak dan Maria Sitorus yang turut memberikan bantuan serta dukungan berupa motivasi, saran sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
20. Terakhir kepada diri saya sendiri yang sudah melalui banyak tantangan maupun hambatan tetapi tetap semangat dalam penggeraan skripsi ini. Terimakasih sudah mau bertahan sampai dititik ini meskipun sering putus asa namun karena berkat Tuhan Yesus dan Bunda Maria semuanya bisa dilalui dengan kesabaran.



DAFTAR ISI

	HALAMAN
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT.....</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	11
1.3 Pembatasan Masalah.....	12
1.4 Rumusan Masalah.....	13
1.5 Tujuan penelitian.....	13
1.6 Manfaat penelitian.....	14
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	16
2.1 Tinjauan Umum Tentang Akta Notariil.....	16
2.1.1 Pengertian Akta Notariil.....	16
2.1.2 Syarat-Syarat Akta Notariil.....	21
2.1.3 Macam-Macam Akta Otentik.....	22
2.1.4 Kekuatan Akta Notaris Serta Pembuktianya.....	23
2.2 Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	28
2.2.1 Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	28
2.2.2 Fungsi Notaris	28
2.2.3 Kode Etik Notaris.....	32
2.3 Tinjauan Umum Tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)	37
2.3.1 Pengertian PPAT	36
2.3.2 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	41
2.3.3 Prinsip Kehati-Hatian PPAT.....	45
BAB III METODE PENELITIAN.....	49
3.1 Jenis Penelitian.....	49

3.2 Jenis Pendekatan	50
3.3 Sumber Bahan Hukum	53
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	54
3.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	57
4.1 Keabsahan Akta Yang Cacat Hukum Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia	57
4.2 Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum di Indonesia.....	70
BAB V PENUTUP.....	81
5.1 Kesimpulan	81
5.2 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA.....	85
LAMPIRAN.....	91

