



**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT**

**DALAM PEMBUATAN AKTA HIBAH TANAH**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdl)**

**TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

**PUTRI LAILY ULYA LATHIFAH**

NIM. 11000119130234

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

2023

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT**

**DALAM PEMBUATAN AKTA HIBAH TANAH**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdl)**

**TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (SI) Ilmu Hukum

Oleh :

**PUTRI LAILY ULYA LATHIFAH**

NIM. 11000119130234

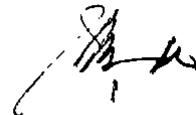
Tugas Akhir – Penulisan Hukum dengan judul diatas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



**Nur Adhim, S.H., M.H.**  
NIP 196404201990031002

Pembimbing II



**Triyono, S.H., M.Kn.**  
NIP 196712251994031002

**HALAMAN PENGUJIAN**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT  
DALAM PEMBUATAN AKTA HIBAH TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdl)**

Dipersiapkan dan disusun  
Oleh:

**PUTRI LAILY ULYA LATHIFAH**

NIM. 11000119130234

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 14 September 2023

Dewan Penguji

Ketua



Nur Adhim, S.H., M.H.

NIP 196404201990031002

Anggota Penguji I



Triyono, S.H., M.Kn.

NIP 196712251994031002

Anggota Penguji II

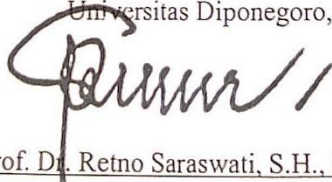


Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H.

NIP 19750309 2003121002

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro,

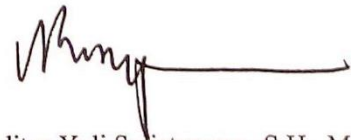


Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum

NIP 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum,



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP 198407092008121002

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 30 Juni 2023



**Putri Laily Ulya Lathifah**

NIM. 11000119130234

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”*

(QS. Al-Baqarah: 286)

*“Siapa yang menempuh jalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan mudahkan baginya jalan menuju surga.”*

(HR Muslim, No. 2699)

*Courage does not always roar. Sometimes courage is the quiet voice at the end of the day saying, “I will try again tomorrow”*

(Mary Anne Radmacher)

Dengan mengucap puji syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Nur Adhim S.H., M.H., dan Bapak Triyono, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing, dan teman-teman penulis yang selalu mendukung, membimbing, dan menyemangati penulis dalam pengerjaan skripsi ini.
2. Keluarga Penulis
3. Almamater FH Undip

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas hidayah dan karunia-Nya yang telah memberi penulis kemudahan dan kelancaran untuk menyelesaikan penyusunan Penulisan Hukum dengan judul “Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kendal No. 21/Pdt.G/2019/PN Kdl)”. Penulis sadar akan keterbatasan ilmu yang penulis miliki dan penyusunan penulisan hukum ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis berterima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang beserta para Pembantu Dekan;
3. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Darwanto selaku Kepala Bagian/Manager Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang beserta para staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Nur Adhim S.H., M.H. selaku dosen pembimbing pertama yang sudah membimbing dan memberi saran bagi penulis terkait penulisan hukum ini agar mendapatkan hasil yang terbaik.

6. Bapak Triyono, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing kedua yang telah membimbing dan memberi saran bagi penulis terkait penulisan hukum ini agar mendapatkan hasil yang terbaik
7. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku dosen penguji ketiga yang telah bersedia menguji penulis dalam ujian penulisan hukum dan berperan penting dalam kelulusan saya.
8. Kedua orang tua penulis, yang selalu memperhatikan kesehatan penulis serta memberikan doa dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
9. Kakak penulis, Salsabila Alfi Rizq Putri, S.I.Kom. yang banyak memberi informasi mengenai perkuliahan dan sidang skripsi.
10. Bapak Dr. R. Djoko Setyo Hartono Widagdo, S.E.,M.M.,S.H.,M.kn dan Ibu Vivin Gayatri Budiarmoko, S.H., M.H selaku PPAT yang telah bersedia menjadi narasumber untuk penelitian dalam penyusunan penulisan hukum ini beserta staf Kantor PPAT yang telah membantu penulis dalam proses pengumpulan data untuk penyusunan penulisan hukum ini.
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
12. Teman-teman penulis yang mendukung dan menyemangati penulis untuk mengerjakan penulisan hukum ini yaitu Sepmaliana Akari Putri, Shollu Ammanatul Karima, Intan Dwi Yuniarti, Karisa Zihni Luthfia, Nurmalita Dwi Rahmawati, Rindu Pahlawati dan Dinar Putri Ramadhani Mulia.

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan hukum ini, sehingga penulis mengharapkan adanya kritik dan saran agar dapat menyajikan penulisan hukum yang lebih baik lagi.

Semarang, 30 Juni 2023

Penulis,

**Putri Laily Ulya Lathifah**

NIM. 11000119130234



## ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam kegiatan pendaftaran tanah dan harus berhati-hati dalam pembuatan akta untuk menjamin keabsahannya. Penelitian ini menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta hibah tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendal No. 21/Pdt.G/2019/PN Kdl.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui langkah-langkah yang diperlukan PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, akibat hukum dari ketidakpatuhan tersebut, dan bagaimana perlindungan hukum bagi PPAT.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Sumber data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder, tersier dan data tambahan dari wawancara. Metode analisis data yaitu metode kualitatif.

Berdasarkan penelitian ini, penerapan prinsip kehati-hatian yaitu dengan membuat akta sesuai peraturan, prosedur, dan kode etik. Akibat hukum tidak diterapkannya prinsip tersebut yaitu akta dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum, sementara PPAT dapat dikenai sanksi administratif, perdata, pidana, dan etik. Akta Hibah No. 01/2013 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendal No. 21/Pdt.G/2019/PN Kdl karena cacat hukum dalam pembuatannya, sedangkan PPAT yang bersangkutan tidak dikenakan akibat hukum apapun karena bukan turut tergugat. Perlindungan hukum bagi PPAT yaitu berupa imunitas pidana, hak ingkar, hak pembelaan, hak bantuan hukum, dan dengan melakukan upaya-upaya preventif untuk perlindungan diri.

***Kata Kunci:*** PPAT, Prinsip Kehati-hatian, Akibat Hukum, Perlindungan Hukum

## **ABSTRACT**

*Land Deed Officials (PPAT) play a role in land registration activities and must be prudential in deed preparation to ensure its validity. This study analyzes the application of the prudential principle in the making of land grant deed in Kendal District Court Decision No. 21/Pdt.G/2019/PN Kdl.*

*This study aims to know what steps PPAT should take to apply the principle, the legal consequences of non-compliance, and the legal protection available for PPAT.*

*This normative juridical study utilizes a descriptive analytical research method. Data sources included primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as interviews. Qualitative analysis was used.*

*Based on this study, the prudential principle requires adherence to regulations, procedures, and ethics in deed making. Failure to do so can result in the deed being cancelled or deemed invalid, leading to potential administrative, civil, criminal, and ethical sanctions for PPAT. Grant Deed No. 01/2013 was declared null and void in Kendal District Court Decision No. 21/Pdt.G/2019/PN Kdl due to legal defects in its creation. However, the PPAT involved was not held legally responsible. Legal protection for PPAT is in the form of criminal immunity, the right to denial, legal defense, legal assistance, and preventative measures for self-protection.*

**Keywords:** *Land Deed Official, Prudential Principle, Legal Consequences, Legal Protection*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PENGUJIAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Kerangka Pemikiran.....	8
D. Tujuan Penelitian .....	14
E. Manfaat Penelitian .....	14
1. Manfaat secara teoritis.....	14
2. Manfaat secara praktis.....	15
F. Metode Penelitian.....	15
1. Metode Pendekatan Penelitian.....	16
2. Spesifikasi Penelitian.....	16
3. Sumber Data .....	17

4. Metode Pengumpulan Data.....	20
5. Metode Analisis Data.....	22
G. Sistematika Penulisan Skripsi.....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT.....	24
1. Pengertian PPAT.....	24
2. Tugas Pokok PPAT.....	27
3. Kewenangan PPAT.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Kehati-hatian.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT.....	31
1. Pengertian Akta .....	31
2. Pengertian Akta PPAT.....	33
D. Tinjauan Umum Tentang Hibah.....	34
1. Pengertian Hibah.....	34
2. Syarat Hibah.....	36
3. Larangan dalam Hibah.....	41
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Membuat Akta Hibah Tanah.....	43
1. Kasus Posisi.....	46
2. Kewenangan PPAT.....	56
3. Prinsip Kehati-hatian PPAT.....	57

4. Analisis mengenai penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Hibah No. 01/2013 yang dinyatakan batal demi hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdl.....	72
<b>B. Akibat Hukum Tidak Diterapkannya Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdl.....</b>	<b>102</b>
1. Akibat hukum tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian terhadap keabsahan akta.....	102
2. Akibat hukum tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta bagi PPAT.....	108
3. Akibat hukum tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Kdl.....	121
<b>C. Perlindungan Hukum Bagi PPAT Terkait Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah.....</b>	<b>138</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>150</b>
A. Kesimpulan .....	150
B. Saran .....	152
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1: Surat Mohon Izin Penelitian

Lampiran 2: Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian

Lampiran 3: Transkrip Wawancara

Lampiran 4: Dokumentasi Penelitian

Lampiran 5: Putusan Pengadilan