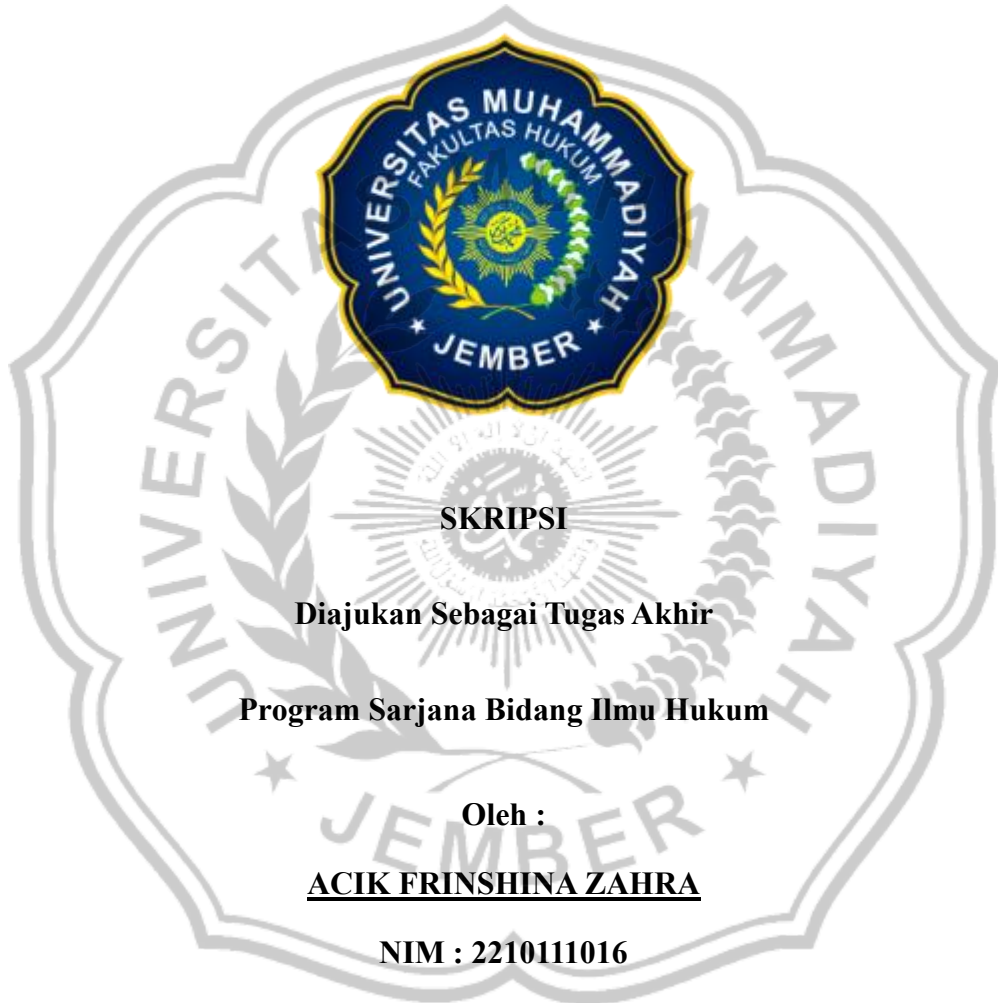


**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) ATAS KELALAIAN PENYELESAIAN BALIK NAMA  
HAK ATAS TANAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir**

**Program Sarjana Bidang Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**ACIK FRINSHINA ZAHRA**

**NIM : 2210111016**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

**2026**

## PERSETUJUAN

1. Judul : Pertanggungjawaban Hukum Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Kelalaian Penyelesaian Balik Nama Hak  
Atas Tanah

2. Peneliti

Nama : Acik Frinshina Zahra

NIM : 2210111016

3. Tempat Penelitian : Perpustakaan

4. Jangka Waktu Penelitian : 3 (tiga) bulan

Pembimbing

Jember, 6 Maret 2026

Peneliti

  
Lutfian Ubaidillah, S. H., M. H.

NPK: 19880117111703781

  
Acik Frinshina Zahra

2210111016

## PENGESAHAN

### Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Penyelesaian Balik Nama Hak Atas Tanah

Diterima dan diuji oleh Tim Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 17 Maret 2026

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

Tim Penguji :

Ketua

Sekretaris



Dr. H. Hari Utomo, S. H., M. H.  
NPK. 1960071212009976



Ahmad Suryono, S. H., M. H.  
NPK.1981052111703779

Anggota



Lutfian/Ubaidillah, S.H., M. H.  
NPK. 19880117111703781

Menyetujui,  
Universitas Muhammadiyah Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan



Ahmad Suryono, S. H., M. H.  
NPK. 1981052111703779

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Acik Frinshina Zahra

NIM : 2210111016

Judul : Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Penyelesaian Balik Nama Hak Atas Tanah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli saya sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Jember atau Perguruan Tinggi lainnya. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akaemik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jember. Demikian pernyataan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 6 Maret 2026

Yang membuat pernyataan,



ACIK Frinshina Zahra

NIM 2210111016

## MOTTO

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Apabila engkau telah selesai (dengan satu urusan), teruslah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmu engkau berharap.”

(Q.S. Al-Insyirah : 6-8)

“Jika bukan karena Allah yang memampukan, aku mungkin sudah lama menyerah”

“Perang telah usai, aku bisa pulang

Kubaringkan panah dan berteriak MENANG!!!”

(Nadin Amizah)

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur senantiasa penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, karena atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Penyelesaian Balik Nama Hak Atas Tanah”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua, Ayah dan Mama. Terima kasih atas setiap doa yang tak pernah putus, yang mungkin tak selalu terdengar, namun selalu sampai. Maaf jika selama ini penulis masih sering mengecewakan, masih belum mampu menjadi seperti yang kalian harapkan. Namun percayalah, setiap langkah yang penulis tempuh, setiap perjuangan yang penulis lalui, selalu di niatkan untuk membuat kalian bangga. Terima kasih atas segala pengorbanan yang mungkin tak pernah penulis sadari sepenuhnya, atas setiap lelah yang kalian sembunyikan di balik senyum, serta atas kasih sayang yang tak pernah berkurang sedikit pun. Dalam setiap doa, penulis selalu berharap semoga Allah SWT membalas segala kebaikan, kesabaran, dan cinta yang telah kalian berikan dengan balasan yang paling indah. Semoga suatu hari nanti penulis benar-benar bisa menjadi alasan kalian tersenyum bangga;

2. Bapak Lutfian Ubaidillah S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukan Bapak untuk membimbing, memberikan motivasi, dan arahan dalam penyusunan skripsi penulis dari awal hingga akhir;
3. Bapak Dr. Hari Utomo, S.H., M.H. selaku ketua penguji yang telah meluangkan waktu, serta memberikan ilmu, masukan dan saran yang sangat berarti juga motivasi dan semangat dalam penyempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Ahmad Suryono, S.H., M.H. selaku sekretaris penguji sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember yang telah meluangkan waktu, serta memberikan ilmu, masukan dan saran yang sangat berarti juga motivasi dan semangat dalam penyempurnaan skripsi ini;
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember beserta civitas akademika yang telah memberikan ilmu, bimbingan, pengalaman serta dukungan kepada penulis selama menempuh pendidikan;
6. Kakung dan Mae. Terima kasih telah merawat penulis dari kelas 4 Sekolah Dasar hingga penulis bisa sampai di titik ini. Terima kasih telah merawat dan membesarkan penulis dengan penuh keikhlasan menggantikan peran orang tua selama orang tua penulis berada di perantauan. Terima kasih atas setiap kasih sayang, pengorbanan, dan doa yang tak pernah henti mengalir, yang menjadi alasan penulis mampu bertahan dan terus melangkah hingga sampai pada titik ini;
7. Bapak dan Ibu, serta kakak sepupu perempuan beserta suaminya. Terima kasih atas bantuan, pengorbanan, dan kasih sayang yang telah diberikan. Terima kasih

telah membantu dengan penuh keikhlasan, serta senantiasa memberikan dukungan, perhatian, dan doa yang tiada henti. Segala kebaikan yang telah diberikan menjadi salah satu alasan penulis mampu bertahan dan menyelesaikan studi ini hingga akhir. Penulis menyadari bahwa tanpa kehadiran dan bantuan dari Ibu, Bapak, serta kakak sepupu dan suaminya, perjalanan ini tidak akan berjalan dengan mudah;

8. Sulis Setyowati. Terima kasih telah menjadi sahabat yang sangat baik sejak masa SMP hingga saat ini yang selalu hadir dalam setiap keadaan. Terima kasih telah menjadi tempat berbagi dalam suka maupun duka, serta senantiasa menemani penulis di saat sedih maupun bahagia. Kehadiran dan ketulusan yang diberikan menjadi penguat bagi penulis dalam menjalani setiap proses kehidupan hingga sampai pada titik ini. Terima kasih atas segala perhatian, dukungan, serta doa yang tidak pernah terputus;
9. Ingrid Sevlín, Irahmawati, dan Anggita Yulia serta Nazylatul Muawanah. Terima kasih telah menjadi teman yang baik bagi penulis selama di perantauan ini, yang telah kebersamai penulis dari semester awal hingga semester akhir. Canda, tawa, hingga diskusi larut malam menjadi bagian berharga yang membuat penulis tidak merasa sendiri dalam setiap proses yang dilalui. Terima kasih atas segala bantuan, dukungan, dan semangat yang kalian berikan dalam proses penyelesaian skripsi ini. Kalian bukan hanya sekedar teman, melainkan bagian dari perjalanan yang akan selalu tersimpan dan hidup dalam ingatan penulis;

10. Firli Putri Anggraini, Selsa Velisya, Diva Aulia Nur Fatika, dan Nabila Ayu Bhatari. Terima kasih telah menjadi sahabat yang baik, yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis, selalu membantu, memberikan dukungan, dan semangat serta mendoakan penulis. Terima kasih canda, tawa serta waktu yang senantiasa kalian luangkan untuk penulis;
11. Eda dan Risqi Amelia Ramadhani. Terima kasih telah menjadi teman yang baik sejak masa KKN hingga saat ini. Terima kasih atas dukungan, semangat dan doa yang senantiasa diberikan kepada penulis. Kehadiran kalian menjadi bagian dari perjalanan yang berharga, serta memberikan kesan dan kenangan yang tidak akan dilupakan oleh penulis;
12. Seseorang berinisial R. Terima kasih telah menjadi bagian penting dalam perjalanan skripsi penulis. Terima kasih untuk segala usaha, ketenangan, support, doa, motivasi, dan kasih sayang yang selalu diberikan kepada penulis. Terima kasih atas kesabaran dalam menghadapi penulis, serta kesediaan untuk selalu mendengarkan setiap keluh kesah dan memberikan keyakinan kepada penulis dalam setiap proses yang dilalui. Terima kasih telah hadir di kehidupan penulis;
13. *Last but not least*. Terima kasih untuk diri sendiri Acik Frinshina Zahra yang telah berjuang sejauh ini, bertahan di tengah berbagai kesulitan, serta tidak menyerah meskipun sering merasa lelah. Terima kasih karena tetap melangkah meskipun dalam keraguan, tetap kuat meskipun dalam keterbatasan, dan tetap percaya bahwa semua proses yang dilalui akan berakhir pada titik yang indah. Tidak semua orang tahu betapa beratnya perjalanan ini, tidak semua orang

melihat setiap air mata, rasa takut, dan perjuangan yang dilalui. Namun, diri sendiri tetap memilih untuk bertahan dan melanjutkan langkah hingga sampai pada titik ini. Karya sederhana ini menjadi saksi bahwa segala lelah, doa, dan usaha yang telah dilakukan tidak pernah sia-sia. Semoga ke depan, penulis dapat terus kuat, terus berjuang, dan mampu mewujudkan harapan-harapan yang selama ini diperjuangkan.

Segala kritik dan saran dari berbagai pihak senantiasa saya harapkan demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Jember, 6 Maret 2026

Penyusun



Acik Frinshina Zahra

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.5.1 Metode Pendekatan.....	9
1.5.2 Jenis Penelitian.....	11
1.5.3 Sumber Data.....	11
1.5.4 Teknik Pengumpulan Data .....	13
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
2.1 Konsep Pertanggungjawaban Hukum.....	15
2.1.1 Pengertian Pertanggungjawaban Hukum.....	15
2.1.2 Jenis-Jenis Pertanggungjawaban Hukum.....	16
2.1.2.1 Pertanggungjawaban Perdata .....	16
2.1.2.2 Pertanggungjawaban Administratif.....	20
2.1.3 Asas-Asas Pertanggungjawaban .....	21
2.1.3.1 Asas Kesalahan ( <i>Fault Principle</i> ).....	21
2.1.3.2 Asas Kehati-Hatian ( <i>Due Care</i> ).....	22
2.1.3.3 Asas Profesionalitas .....	23
2.1.3.4 Asas Kepastian Hukum .....	23
2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	24

2.2.1 Pengertian PPAT.....	24
2.2.2 Fungsi PPAT.....	28
2.2.3 Tugas dan Wewenang PPAT.....	29
2.2.4 Kewajiban dan Larangan PPAT .....	31
2.2.5 Sanksi PPAT .....	36
2.3 Pengertian Kelalaian .....	38
2.4 Peralihan Hak Atas Tanah .....	40
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
3.1 Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Penyelesaian Balik Nama Hak Atas Tanah .....	43
3.2 Akibat Hukum Bagi PPAT yang Lalai Menyelesaikan Balik Nama Hak Atas Tanah .....	55
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>60</b>
4.1 Kesimpulan .....	60
4.2 Saran.....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	