

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT
TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM PROSES PEMBERIAN HAK GUNA
BANGUNAN ATAS TANAH SEWA**

SKRIPSI



Oleh :

MARTHA INTA MARTIKA
NPM : 22300120

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2025**

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT
TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM PROSES PEMBERIAN HAK GUNA
BANGUNAN ATAS TANAH SEWA**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI SEBAGAI PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH:

MARTHA INTA MARTIKA

22300120

SURABAYA, 22 DESEMBER 2025

MENGESAHKAN,

DEKAN,

Dr. EDI KRISHARYANTO, S.H.,M.H.,CPM.,Adv.

PEMBIMBING,

Dr. AGAM SULAKSONO, S.H.,M.H.

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT
TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM PROSES PEMBERIAN HAK GUNA
BANGUNAN ATAS TANAH SEWA**

SKRIPSI

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

MARTHA INTA MARTIKA

22300120

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 22 DESEMBER 2025

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. **Prof. Dr. ARI PURWADI, S.H., M.Hum.**

(KETUA)



2. **Dr. FANI M.K.P. S.H., M.H., CCD.,CMC., CLA.**

(ANGGOTA 1)

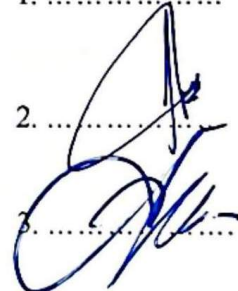
1.

3. **Dr. AGAM SULAKSONO, S.H., M.H.**

(ANGGOTA 2)

2.

3.



KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga Skripsi yang berjudul **"PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PROSES PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH SEWA"** sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya dapat terselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan kali ini izinkan saya menyampaikan sebuah ucapan terimakasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung kepada saya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini, yang antara lain yaitu:

1. Prof. Dr. Ir. Rt. Nugrahini Susantinah Wisnujati. M.si., selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan izin pelaksanaan skripsi.
2. Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H., CPM., Adv., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama mengikuti perkuliahan.
3. Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CCD., selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan kemudahan dan bantuannya selama proses perkuliahan.

4. Dr. Agam Sulaksono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh perhatian, kesabaran dalam memberi pengarahan. pengetahuan selama perkuliahan dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan serta pemberian informasi selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Terimakasih kepada Tuhan karena telah menciptakan orang tua yang sangat amat penulis cintai, terimakasih Papa Mashudi Rusindarto dan Mama Theresia Ita Herawati, telah mempercayai penulis menjadi langkah pertama yang kalian ambil dalam perjalanan panjang sebagai orang tua.
8. Terimakasih kepada adik – adik yang sangat amat penulis sayangi Florentina Selta Indarwati, Angela Tria Junita, Marcellinus Satya Graha, dan Mikhael Panca Richardo, tanpa kalian penulis tidak akan pernah merasakan betapa berharganya kasih sayang yang tidak pernah menuntut balasan, penulis bersyukur karena setiap hari kalian ada.
9. Terimakasih kepada satu orang yang tidak bisa penulis sebutkan namanya tetapi sangat berpengaruh dalam penulisan skripsi ini, yang kehadirannya

tidak pernah berlebihan, namun selalu cukup untuk membuat penulis merasa tidak sendiri.

10. Terimakasih kepada sahabat penulis Winda Rizka Sulistiana, Sesilia Dorien Viena Yofanka, dan Regina Pramesti Warinares, terimakasih karena tidak pernah pergi.
11. Terimakasih kepada Kakak - kakak dan Teman - teman Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Kabinet Gardasata dan Kabinet Askranama, atas pengalaman dan pembelajaran yang membuat penulis melihat bahwa keluarga dapat ditemukan dimana saja dan dengan siapa saja.
12. Terimakasih kepada teman – teman dekat penulis dalam memasuki bangku perkuliahan dan yang menemani selama proses perkuliahan, Maycicho Hidayatul Marsono, Yuniar Anisa Wijayanti, Novensya Clara Bella, Jihan Abiyah dan Nanda Syafila.
13. Terimakasih kepada orang – orang terdekat lainnya, yang meskipun tidak dapat di sebutkan satu persatu, tetapi telah hadir dengan caranya masing - masing memberi arti, kekuatan, dan dukungan dalam proses ini.
14. Terakhir kepada diri saya sendiri Martha Inta Martika, terimakasih karena terus berjalan walaupun langkah terasa pelan, terimakasih karena telah menerima proses ini dengan hati yang kadang rapuh namun tetap berharap, jika aku kuat hari ini, itu karena Tuhan tidak pernah melepas tanganku.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Martha Inta Martika

NPM : 22300120

Alamat : Jalan Simo Katrungan No. 71

No. Telp (HP) : 087851762925

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul : **“Pertanggungjawaban Hukum PPAT Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Sewa”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas. Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 22 Desember 2025

Yang meny

Maui

(MARTHA INTA MARTIKA)



NPM: 22300120

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji problematika hukum yang timbul akibat pengalihan status tanah sewa menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa persetujuan pemilik sah, dengan fokus pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Analisis normatif terhadap Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menunjukkan bahwa tindakan PPAT semacam ini merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar prinsip konsensualisme dan perlindungan hak milik, yang berpotensi menimbulkan kerugian finansial serta ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah.

Perlindungan hukum bagi pemilik sah mencakup mekanisme preventif melalui verifikasi dokumen ketat oleh PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta represif berupa gugatan perdata, sanksi administratif, dan pidana sesuai Pasal 1365 KUHP serta Pasal 266 KUHP. Faktor penyebab pelanggaran meliputi lemahnya pengawasan, tekanan ekonomi, dan rendahnya etika profesi, yang mengancam integritas sistem pertanahan nasional.

Penelitian yuridis normatif ini merekomendasikan penguatan pengawasan digital, pelatihan etika PPAT, dan revisi regulasi untuk memastikan transparansi serta akuntabilitas, guna mewujudkan keadilan agraria yang berkelanjutan bagi masyarakat.

Kata kunci: tanah sewa, HGB, PPAT, perbuatan melawan hukum, perlindungan hukum agrarian.

Abstract

This study examines legal issues arising from the transfer of leased land status into Building Use Rights without the consent of the rightful owner, with a focus on the role of the Land Deed Official. Normative analysis of the Basic Agrarian Law and the Civil Code indicates that such actions by the PPAT constitute unlawful acts as they violate the principles of consensualism and property rights protection, potentially causing financial losses and legal uncertainty for the landowner.

Legal protection for legitimate owners includes preventive mechanisms through strict document verification by PPAT and the National Land Agency (BPN), as well as repressive measures in the form of civil lawsuits, administrative sanctions, and criminal charges in accordance with Article 1365 of the Civil Code and Article 266 of the Criminal Code. The factors causing violations include weak supervision, economic pressure, and low professional ethics, which threaten the integrity of the national land system.

This normative juridical research recommends strengthening digital monitoring, ethics training for PPAT, and regulatory revisions to ensure transparency and accountability, in order to realize sustainable agrarian justice for the community.

Keywords: *leased land, HGB, PPAT, unlawful acts, agrarian legal protection*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>Abstract</i>	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	10
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
1.5 Kerangka Konseptual	11
1.5.1 PPAT.....	11
1.5.2 Tanah Sewa	11
1.5.3 Tanah Eigendom Verponding.....	12
1.5.4 Hak Guna Bangunan (HGB).....	12
1.5.5 Peralihan Hak Atas Tanah.....	13
1.5.6 Alih Status Tanah Sewa menjadi HGB	13
1.5.7 Konsep Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon	13
1.6 Metode Penelitian.....	14
1.6.1 Tipologi Penelitian dan Metode Pendekatan	14
1.6.2 Sumber Bahan Hukum.....	14
1.6.2.1 Bahan Hukum Primer	14
1.6.2.2 Bahan Hukum Sekunder	15
1.6.3 Metode Pengumpulan Bahan	15

1.6.4 Analisis Bahan Hukum	16
1.7 Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	16
BAB II	18
BENTUK PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH SEWA..	18
2.1 Pertanggungjawaban Hukum Administratif PPAT terhadap Perbuatan Melawan Hukum	19
2.2 Pertanggungjawaban Hukum Perdata PPAT terhadap Perbuatan Melawan Hukum.....	27
2.3 Pertanggungjawaban Hukum Pidana PPAT terhadap Perbuatan Melawan Hukum.....	34
BAB III.....	41
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SAH TANAH DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM PPAT DALAM PENERBITAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH SEWA TANPA PERSETUJUAN PEMILIK SAH	41
3.1 Perlindungan Hukum Preventif bagi Pemilik Sah Tanah terhadap Perbuatan Melawan Hukum PPAT	43
3.2 Perlindungan Hukum Represif bagi Pemilik Sah Tanah terhadap Perbuatan Melawan Hukum PPAT	51
BAB IV	60
PENUTUP	60
4.1 KESIMPULAN	60
4.2 SARAN	62
DAFTAR BACAAN	63