

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PPAT
TERHADAP ASAS PRINCIPLE OF PERSONAL
APPEARANCE KASUS JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.2041 K/Pdt/2025**

SKRIPSI



OLEH:

DEWANGGA CHANDRA SAKTI

NPM: 22300100

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

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PPAT TERHADAP ASAS
PRINCIPLE OF PERSONAL APPEARANCE KASUS JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.2041 K/Pdt/2025**

SKRIPSI

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



OLEH:

DEWANGGA CHANDRA SAKTI

22300100

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

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PPAT TERHADAP ASAS
PRINCIPLE OF PERSONAL APPEARANCE KASUS JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.2041 K/Pdt/2025**

SKRIPSI

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



OLEH:

DEWANGGA CHANDRA SAKTI

22300100

SURABAYA, 15 Januari 2024

MENGESAHKAN

DEKAN,

DOSEN PEMBIMBING,

Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H

Dr. Agam Sulaksono, SH., M.H

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PPAT TERHADAP ASAS
PRINCIPLE OF PERSONAL APPEARANCE KASUS JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NO.2041 K/Pdt/2025**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

DEWANGGA CHIANDRA SAKTI

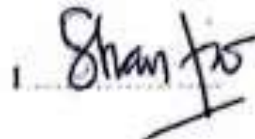
NPM. 22300100

TELAH DIPERTAHANAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL DAN DINYATAKAN TELAH
MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. (Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CCD)
(KETUA)

1. 

2. (Dr. Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn.)
(ANGGOTA)

2. 

3. (Dr. Agam Sulaksono, S.H., MH)
(ANGGOTA)

3. 

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan kesehatan, kekuatan, dan kelancaran, sehingga penulisan skripsi yang berjudul “perbuatan melawan hukum oleh ppat terhadap asas principle of personal appearance kasus jual beli tanah studi kasus putusan ma no.2041 k/pdt/2025 ” ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, dukungan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.Si yang telah memberikan kesempatan untuk penulis menjadi bagian Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Edi Krisharyanto, S.H., yang telah menyediakan berbagai fasilitas guna penunjang pembelajaran selama penulis mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Dr. Agam Sulaksono, SH., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu dan senantiasa memberikan arahan, masukan, serta kritik yang membangun sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Ibu Dr. Masitha Tismananda Kumala, SH.,MH selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan pengarahan selama masa perkuliahan
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama masa perkuliahan penulis di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

6. Kepada kedua orang tua saya atas segala ketulusan dan keikhlasan mendoakan saya, kasih sayang, dukungan moral, dan materil demi kelancaran penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman penulis selama masa perkuliahan yang telah menyemangati satu sama lain, mendoakan, memberi saran dan berjuang bersama selama masa perkuliahan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman angkatan 2022 yang namanya tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah memberikan semangat kepada saya selama masa perkuliahan.
9. Terakhir, terima kasih pada diri saya atas segala usaha dan semangat saya guna menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis ucapkan terimakasih semoga kebaikan kalian dibalaskan oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis membuka diri untuk menerima kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Surabaya, 15 Januari 2026

Penulis



Dewangga Chandra Sakti

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama Lengkap : Dewangga Chandra Sakti

NPM : 22300100

Alamat : Jln. Donowati IV No 40

No. Telp (HP) : 082341449601

Dengan ini menyatakan bahwa naskah saya yang berjudul “perbuatan melawan hukum oleh ppat terhadap asas principle of personal appearance kasus jual beli tanah studi kasus putusan ma no.2041 k/pdt/2025”. Belum pernah dipublikasikan serta tidak mengandung unsur plagiat di dalamnya. Jika dikemudian hari terbukti merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau Sebagian besar, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya dibatalkan demi hukum.

Surabaya, 15 Januari 2026

Yang menyatakan



Dewangga Chandra Sakti

NPM: 22300100

ABSTRAK

Setiap transaksi peralihan hak atas tanah, khususnya jual beli, wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum. Asas fundamental yang menopang keotentikan akta PPAT adalah Asas *Principle of Personal Appearance*, yang mewajibkan kehadiran langsung para pihak yang bertransaksi di hadapan PPAT. Asas ini berfungsi vital untuk memverifikasi identitas, memastikan persetujuan bebas, dan mencegah pemalsuan. Kelalaian PPAT dalam memenuhi asas ini, sebagaimana terindikasi dalam studi kasus Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 2041 K/Pdt/2025, mengakibatkan akta menjadi cacat formil dan menimbulkan sengketa pertanahan yang kompleks. Penelitian hukum normatif ini bertujuan untuk mengkaji karakteristik dan fungsi Asas *Principle of Personal Appearance* dalam jual beli tanah dan Menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum (PMH) oleh PPAT akibat pelanggaran asas tersebut. Pendekatan penelitian menggunakan *Statute Approach* (analisis peraturan perundang-undangan, PP No. 37 Tahun 1998, dan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997) dan *Case Approach* (analisis Putusan MA No. 2041 K/Pdt/2025). Tindakan PPAT yang membuat akta jual beli tanpa kehadiran pihak dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*). Pelanggaran asas kehadiran langsung menyebabkan akta kehilangan sifat otentiknya, menjadi akta di bawah tangan, dan tidak sah sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Konsekuensi hukum yang timbul adalah tanggung Jawab Perdata, mewajibkan PPAT mengganti kerugian pihak yang dirugikan dan Sanksi Administratif dari instansi pengawas berupa teguran hingga pencabutan izin praktik. Secara keseluruhan, Asas *Principle of Personal Appearance* adalah elemen substantif yang menentukan sah atau tidaknya akta pertanahan, dan pelanggarannya merusak integritas sistem hukum pertanahan nasional.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, PPAT, *Principle of Personal Appearance*, Jual Beli Tanah, Putusan MA No. 2041 K/Pdt/2025.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penilitian.....	7
1.5. Kerangka Konseptual.....	8
1.6 Metode Penelitian	13
1.7 Sistematika Penulisan	14
BAB II Karakteristik Prinsip <i>Personal of Appearance</i> dalam Jual Beli Tanah	16
2.1 Pengertian Prinsip <i>Personal of Appearance</i> dalam Hukum Pertanahan .	16
2.2 Landasan Hukum Penerapan Prinsip <i>Personal of Appearance</i>	21
2.3 Karakteristik dan Ciri-Ciri Asas <i>Personal of Appearance</i> dalam Jual Beli Tanah	25
2.4 Relevansi Prinsip <i>Personal of Appearance</i> dalam Pencegahan Sengketa Pertanahan.....	28
BAB III Analisis Pengaturan Penyelesaian Sengketa atas Pelanggaran Asas <i>Personal of Appearance</i> oleh PPAT	35
3.1 Pengaturan Hukum Mengenai Tugas dan Kewenangan PPAT	35
3.2 Bentuk Pelanggaran PPAT terhadap Asas <i>Personal of Appearance</i> dalam Jual Beli Tanah.....	39
3.3 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Akibat Pelanggaran PPAT	44
3.4 Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2041 K/Pdt/2025	47
3.5 Akibat Hukum terhadap Akta dan Pertanggungjawaban PPAT atas Pelanggaran Asas <i>Personal of Appearance</i>	56

3.6 Upaya Pencegahan dan Penguatan Kepatuhan PPAT terhadap Asas <i>Personal of Appearance</i> dalam Praktik Jual Beli Tanah	59
BAB IV Kesimpulan	64
4.1 Kesimpulan	64
4.2 Saran	66
DAFTAR BACAAN	68