

TESIS
KEDUDUKAN PPAT TERHADAP KEPASTIAN
HUKUM BAGI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT



Diajukan Oleh:

Herie Ketabahanko, S.H.
2120216310015

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juli 2023

**KEDUDUKAN PPAT TERHADAP KEPASTIAN
HUKUM BAGI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan Oleh :

**Herie Katabahanko, S.H.
2120216310015**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juli 2023**

PENGESAHAN REVISI TESIS

Kedudukan PPAT Terhadap Kepastian Hukum Bagi Kepemilikan Sertifikat

disusun oleh

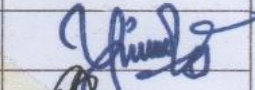
Nama : Herie Ketabahanko, S.H

NIM : 2120216310015

Telah dipertahankan di depan dewan Penguji

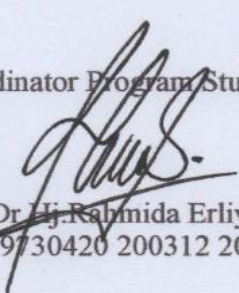
Pada Tanggal:

Susunan Penguji


No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Dr .Hj. Yulia Qamariyanti,S.H.M.Hum	Ketua Penguji	
2	Dr.Hj Erlina, S.H.,M.H	Sekretaris	
3	Prof.Dr.H.M.Hadin Muhjad, S.H.,M.Hum	Anggota	
4	Prof.Dr Ifrani,SH.MH	Anggota	
5	Dr Bambang S.Oyong.SH.MKn	Anggota	

Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan


Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP.19730420 200312 2002

Dekan


Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 197506152003121001



**Tesis Ini Telah
Dipertahankan Di depan Sidang Panitia Penguji
Pada Tanggal 7 Juli 2023**

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
Anggota : Prof. dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H.,M.Hum
Prof. Dr. Ifrani, S.H., M.H.
Dr. Bambang S Oyong., S.H., M.kn

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Herie Ketabahanko, S.H.
NIM : 2120216310015
Program Studi : Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum,
Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin
Judul Tesis : Kedudukan PPAT terhadap Kepastian Hukum
Bagi Kepemilikan Sertifikat

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 29 Juli 2023
Yang membuat pernyataan,



Herie Ketabahanko, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 561/UNB.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Herie Ketabahanko

Dengan Judul Tesis:

Kedudukan Akta PPAT terhadap Kepastian Hukum Bagi Kepemilikan Sertifikat
Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarasin, 23 Oktober 2023

Direktur,



Prof. Dr. H. Darang Biyatmoko, M.Si.
NIP. 19630605071993031020

RINGKASAN

KEDUDUKAN PPAT TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT

Oleh:

Herie Ketabahanko¹, Yulia Qamariyanti², Erlina³

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah guna untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Pemerintah itu sendiri dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemberian jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah terhadap hak atas tanah dilakukan dengan jalan menerbitkan surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah. Tanah tidak dapat dilepaskan dari kehidupan manusia. Namun yang menjadi isu hukum dalam penelitian ini bagaimana kedudukan PPAT dalam konteks kepastian hukum bagi kepemilikan sertifikat.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimanakah legalitas kedudukan PPAT dalam proses pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik, dimaksudkan sertifikat hak milik tersebut sebagai bentuk dari kepastian hukum dan bentuk legalitas yang diberikan oleh negara kepada masyarakatnya dan bagaimanakah kepastian hukum pemilik tanah terhadap produk PPAT bagi pemilik sertifikat tanah, sampai sekarang masih terjadi isu hukum di lapangan seperti banyaknya masyarakat yang tidak memiliki rasa kepercayaan kepada para lembaga instansi pemerintahan yang apabila kepastian hukum tersebut tidak tercapai sebagaimana menstinya. Sehingga berdasarkan 2 (dua) rumusan masalah tersebut digunakan untuk memandu penelitian ini agar sesuai dengan tujuan penelitian dan pembahasan tidak melebar

Dengan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 UUPA. Bahwa masih belum ada kepastian hukum yang dapat diberikan oleh negara kepada para pemilik sertifikat tanah, karena apabila mereka mengalami kerugian dan aset mereka tersebut akan dieksekusi oleh pihak pengadilan berdasarkan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap, justru dari pihak masyarakat tidak memiliki kepercayaan terhadap mereka.

¹ NIM: 2120216310015

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

KEDUDUKAN PPAT TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT

ABSTRAK

Oleh:

Herie Ketabahanko¹, Yulia Qamariyanti², Erlina³

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin

Kata Kunci: PPAT, Kepastian Hukum, Kepemilikan Sertifikat.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimanakah legalitas kedudukan PPAT dalam proses pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik dan bagaimanakah kepastian hukum pemilik tanah terhadap produk PPAT bagi pemilik sertifikat tanah. Dengan menggunakan jenis penelitian normatif, yaitu penelitian Hukum Normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu metode atau cara yang dipergunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada, penelitian ini menggunakan metode Studi Kepustakaan, yakni melakukan penulisan dengan jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum normatif tipe penelitian penulis yaitu penelitian doktrinal yaitu secara sistematis mengkoreksi dan memperjelas suatu aturan hukum yang berlaku pada bidang hukum tertentu dengan cara melakukan analisis terhadap teks yang bersifat autoritatif yang meliputi bahan hukum primer dan sekunder, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, penelitian ini juga menggunakan penelitian yang bersifat preskriptif, yaitu mengandung hal-hal yang terkait dengan apa yang seyogyanya dilakukan bukan membuktikan kebenaran hipotesis. Oleh karena itu preskripsi timbul dari hasil telaah yang telah dilakukan. Hasil dari pembahasan ini adalah *pertama*, dengan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 UUPA. *Kedua*, bahwa masih belum ada kepastian hukum yang dapat diberikan oleh negara kepada para pemilik sertifikat tanah, karena apabila mereka mengalami kerugian dan aset mereka tersebut akan dieksekusi oleh pihak pengadilan berdasarkan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap, justru dari pihak masyarakat tidak memiliki kepercayaan terhadap mereka. Sehingga peran serta pemerintah di dalam pengaturan tentang tanah yang meliputi peraturan mengenai jual-beli atas tanah serta pendaftaran tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus diiringi dengan birokrasi yang baik pula agar prosesnya berjalan dengan baik.

¹ NIM: 2120216310015

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

POSITION OF LAND DEED MAKING OFFICIAL (PPAT) UPON LEGAL CERTAINTY TO CERTIFICATE OWNERSHIP

By

Herie Ketabahanko¹, Yulia Qamariyanti², Erlina³

Master of Notarial Studies Program, Lambung Mangkurat University, 100 pages

ABSTRACT

Keywords: *Land Deed Making Official (PPAT), Legal Certainty, Certificate Ownership*

The goals of this research are to analyze how the legality of position of Land Deed Making Official (PPAT) in the process of land registration towards Certificate of Ownership, and how the legal certainty of land ownership to the the product of of Land Deed Making Official (PPAT) for the owner of land certificate. Method of this researck is normative legal research, using library study. The legal resources used are primary and secondary ones, and the approaches used are statute approach and conceptual approach. The characteristic of the researck is prescriptive. The results of this research are *firstly*, by the issuance of certificate in the activity of registration is aimed that the right holder can easily prove his right. Therefore, certificate is a strong instrument of evidence as stipulated in Article 19 of Basic Agrarian Law. *Secondly*, there is still no the legal certaintywhich can be given by the State to the owner of land certificate because if they get loss, and their asset is executed by the Court based on the court judgement which has got permanent legal force, the party of the society have no trust to them. Thus, the participation of the government in the land regulation which shall include regulation on sale and purchase of land and land registration at the Office of National Land Agency (BPN) must followed by good bureaucracy so that the process can run smoothly.

Certified by



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹Student number: 2120216310015

²Supervisor

³Co-supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas anugerah dan berkatnya jualah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul: **KEDUDUKAN PPAT TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen, selaku Dosen penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
6. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
8. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini

9. Istri tercinta Widiatul Fitriani S.Sos yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini tanpa mengenal lelah baik tenaga, pikiran dan doa.
10. Teman-teman di Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2019 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 29 Juli 2023

Herie Ketabahanko S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS	v
HALAMAN SERTIFIKAT PLAGIASI	vi
RINGKASAN	vixii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACK.....	ix
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Keaslian Penelitian.....	16
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	26
E. Tinjauan Pustaka	27
F. Metode Penelitian	37
1. Jenis Penelitian.....	37
2. Tipe Penelitian.....	Error! Bookmark not defined. 8
3. Pendekatan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined. 8
4. Sifat Penelitian.....	9
5. Jenis Bahan Hukum.....	40
6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum	41
7. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	42
8. Sistematika Penulisan.....	43
BAB II LEGALITAS KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK. 45	
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Berdasarkan Akta Jual Beli.....	45
B. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah	50
C. Legalitas Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dalam Peralihan Sertifikat Hak Milik.....	63
BAB III KEPASTIAN HUKUM PEMILIK TANAH TERHADAP PRODUK PPAT BAGI PEMILIK SERTIFIKAT TANAH.....	73

A. Hubungan Hukum Antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Pemilik Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Akta Jual Beli	7
B. Bentuk Kepastian Hukum bagi Produk dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik	78
C. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Sertifikat Hak Milik berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Apabila Tidak Menerapkan Asas Kehati-Hatian	85
BAB IV_PENUTUP	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	

