

TESIS
FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PENCEGAHAN KASUS
PERTANAHAN



Oleh:

WAHYU EFENDY, S.H.

2120216310044

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

**FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PENCEGAHAN KASUS
PERTANAHAN**

Oleh :

WAHYU EFENDY, S.H

2120216310044

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

Tesis ini

**Telah dipertahankan di depan sidang Panitia Penguji
Pada tanggal 22 Juni 2023**

PEMBIMBING UTAMA



**Dr. Suprpto, S.H., M.H.
NIP : 198105172 00501 1 001**

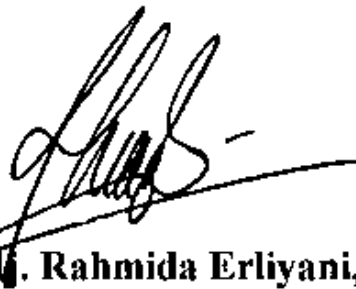
PEMBIMBING PENDAMPING



**Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.kn.
NIP : 197910022 00501 1 001**

Menyetujui

**Ketua Program Studi
Program Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP : 19730420 200312 2 002**

PENGESAHAN REVISI TESIS

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pencegahan Kasus Pertanahan

disusun oleh

Nama : Wahyu Efendy, S.H

NIM : 2120216310044

Telah dipertahankan di depan dewan Penguji

Pada Tanggal:

Susunan Penguji

No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Dr.Suprpto, S.H.,M.H	Ketua Penguji	
2	Dr.Anang Shophan Tornado, S.H.,M.H.,M.Kn	Sekretaris	
3	Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H	Anggota	
4	Dr.Ahmad Syaufi, S.H.,M.H	Anggota	
5	Prof.Dr.Hj.Rahmida Erliyani,SH.MH	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 22 Juni 2023**

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua	: Dr. Suprpto, S.H., M.H.
Sekretaris	: Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn.
Anggota	: Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
	: Dr. Akhmad Syaafi, S.H., M.H.
	: Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Wahyu Efendy, S.H

NIM : 2120216310044

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

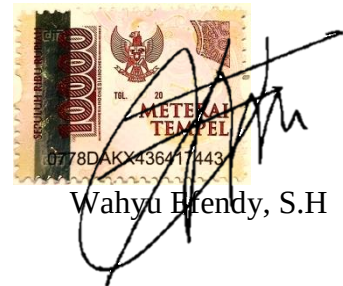
Judul Tesis : FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENCEGAHAN KASUS PERTANAHAN

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, 9 Juni 2023
Yang membuat Pernyataan



Wahyu Efendy, S.H



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

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 467 /UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Wahyu Efendy

Dengan Judul Tesis:

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pencegahan Kasus Pertanahan

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 15 Agustus 2023

Direktur,



Prof. Dr. Ir. Danang Biyatmoko, M.Si.
NIP 196805071993031020

RINGKASAN

FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENCEGAHAN KASUS PERTANAHAN

Oleh :

Wahyu Efendy,¹ Suprpto², Anang Shopan Tornado³

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam bagian mencegah terjadinya kasus pertanahan melalui *Standar oprasional prosedur* (SOP) bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminakan, sertifikat hak (klien) dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan kekantor pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pencegahan kasus pertanahan memang sangat krusial dalam terkait menjalankan tugas jabatannya, karena PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugas dan jabatannya juga rentan terjerat hukum, disamping itu juga untuk menjaga perimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugas jabatannya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminakan harus dilakukan pengecekan kekantor pertanahan sebelum ditandatangani aktanya serta bentuk tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak berdasarkan prinsip tanggungjawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga harus adanya sumber hukum yang kuat setara dengan Undang-Undang, jangan hanya peraturan pelaksana saja, dan penting bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tidak hanya mengejar kebenaran formiil, namun materiil juga penting.

¹ NIM : 2120216310044

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENCEGAHAN KASUS PERTANAHAN

ABSTRAK

Oleh :

Wahyu Efendy⁴, Suprpto,⁵ Anang Shopan Tornado⁶

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pencegahan, Sengketa Pertanahan

Persengketaan atau kasus tentang pertanahan menjadi suatu permasalahan sosial, hukum maupun budaya di Indonesia karena menyangkut kepentingan masyarakat dan dapat menyebabkan permasalahan hukum yang berkepanjangan dan salah satu pejabat yang diangkat oleh pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa tentang tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka dari itu rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum tentang fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah kasus pertanahan dan bagaimana tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah kasus pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian ini adalah *pertama*, setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminakan harus dilakukan pengecekan ke kantor pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. *Kedua*, Bentuk tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak berdasarkan prinsip tanggungjawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga harus adanya sumber hukum yang kuat setara dengan Undang-Undang, jangan hanya peraturan pelaksana saja, dan penting bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tidak hanya mengejar kebenaran formil, namun materiil juga penting.

⁴ NPM : 2120216310044

⁵ Pembimbing Utama

⁶ Pembimbing Pendamping

THE FUNCTION OF THE LAND DEED MAKING OFFICER (PPAT) IN THE PREVENTION OF LAND DISPUTES

By :

Wahyu Efendy,⁷ Suprpto,⁸ Anang Shopan Tornado⁹

Master of Notarial Studies, Lambung Mangkurat University

ABSTRACT

Keywords : Land Deed Making Officer, Prevention, Land Disputes

Disputes or cases regarding land become a social, legal, or cultural problem in Indonesia because it involves the interests of the community and can cause prolonged legal problems and one of the officials appointed by the government to resolve problems or disputes regarding land is the Land Deed Making Officer (PPAT). Therefore, the formulation of the problem in this study is how to regulate the law regarding the function of the Land Deed Making Officer (PPAT) in preventing land cases and what are the legal responsibilities of the Land Deed Making Officer (PPAT) in preventing land cases. The research method used is normative research method. The results of this study are first, every object that will be transferred or guaranteed must be checked at the land office before the deed is signed. Second, the form of responsibility of the Land Deed Official (PPAT) in providing legal protection to parties is based on the principle of responsibility for error (based on fault of liability). So that there must be a strong source of law equivalent to the law, not just implementing regulations, and it is important for the Land Deed Deed Official (PPAT) not only to pursue formal truths, but material things are also important.

Certified by,



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

⁷ NPM : 2120216310044

⁸ Supervisor

⁹ Co-Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrohmanirrohim

Assalamu‘alaikum wr wb

Alhamdulillahirobbil’alamin. Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang tak pernah henti melimpahkan karunia, ridho, dan nikmat nya kepada para makhluk yang hidup dan mati atas kehendak nya. Tak lupa sholawat teriring salam semoga tercurah kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW, beserta para keluarga, sahabat, dan para pengikutnya yang senantiasa istiqomah dalam sunnahnya hingga akhir jaman. Amiiin , sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENCEGAHAN KASUS PERTANAHAN**, 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. Pertama penulis mengucapkan terimakasih yang teramat sangat kepada kedua orang tua penulis yaitu yang tercinta Ayahnda Misno dan Ibunda Watmi yang dengan pengobanan yang tulus dan kasih sayang nya selalu mendoakan, mendukung, memberikan perhatian serta kepercayaan kepada penulis selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

3. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
4. Bapak Dr. Suprpto, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
5. Bapak Dr. Anang Shopan Tornado,S.H.,M.H.,M.kn. selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini
6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
7. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
8. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
9. Adik terkasih Ayu Novia, yang telah banyak membantu serta selalu mendukung dalam menempuh dan menyelesaikan studi ini
10. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021 dan Kawan Pejuang Ijazah 2023 serta 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, 9 Juni 2023

Wahyu Efendy, S.H

DAFTAR ISI

Judul	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS.....	v
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	vi
HALAMAN PLAGIASI	vii
RINGKASAN	viii
ABSTRACT	x
UCAPAN TERIMA KASIH	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	12
F. Tinjauan Pustaka.....	12
G. Metode Penelitian	45
H. Sistematika Penulisan	50
BAB II PENGATURAN HUKUM TENTANG FUNGSI PEJABAT	
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MENCEGAH	
KASUS PERTANAHAN.....	51
A. Peraturan Hukum Dalam Upaya Mencegah Terjadinya Kasus Pertanahan	51

B. Fungsi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Pencegahan Sengketa Pertanahan.....	67
BAB III TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MENCEGAH KASUS PERTANAHAN	77
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Jabatannya Dalam Mencegah Kasus Pertanahan	77
B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Setiap Akta Yang Di Buatnya	87
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	