

TESIS

**KEWAJIBAN NOTARIS/PPAT MENGETAHUI KEDUDUKAN TANAH
SEBELUM PEMBUATAN AKTA TANAH**



Oleh

MUHAMMAD NUR RAHMATILLAH

NIM. 2120216310041

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

2024

**KEWAJIBAN NOTARIS/PPAT MENGETAHUI KEDUDUKAN TANAH
SEBELUM PEMBUATAN AKTA TANAH**

TESIS

**Untuk memperoleh gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Lambung Mangkurat**

Oleh

MUHAMMAD NUR RAHMATILLAH

NIM. 2120216310041

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

2024

Judul Tesis : Kewajiban Notaris/PPAT Mengetahui Kedudukan Tanah Sebelum Pembuatan Akta Tanah

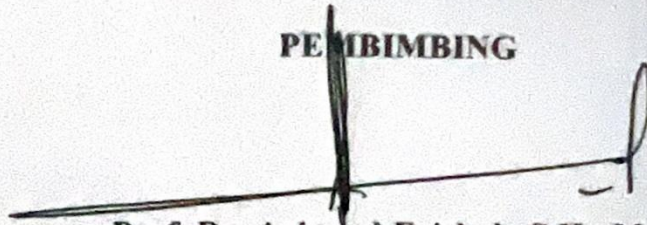
Nama : Muhammad Nur Rahmatillah

NIM : 2120216310041

Disetujui,

Pembimbing

PEMBIMBING

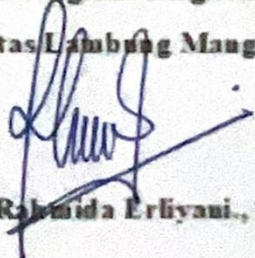


Prof. Dr. Achmad Faishal., S.H., M.H

NIP. 19810517 200501 1 001

Diketahui,

**Koordinator Program Magister Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Prof. Dr. Hj Rahmida Erliyani., S.H., M.H.

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



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


NIP. 19750615 200312 1 001

Tanggal Lulus:

Tanggal Wisuda:

Tesis ini
telah diperiksa dan disetujui
pada Tanggal

PEMBIMBING



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H
NIP. 19750615 200312 1 001

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H
NIP. 19700420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H
NIP. 19750615 200312 1 001

**Tesis ini
Telah Dinilai dan Dipertahankan
Di Depan
Sidang Panitia Penguji Tesis
Pada Tanggal.....**

Susunan Panitia Penguji Tesis

**Ketua : Prof. Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum
Sekretaris : Prof. Dr. H. Mispansyah, S.H., M.H
Anggota : Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Nur Rahmatillah

NIM : 2120216310041

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi : Kenotariatan

menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis in tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya tau pendapat yang pernah ditulisuatau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas plagiatisme.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 30 Juni 2024

Yang membuat pernyataan



Muhammad Nur Rahmatillah

NIM. 2120216310041

NUR RAHMATILLAH, MUHAMMAD. 2024. Kewajiban Notaris/PPAT Mengetahui Kedudukan Tanah Sebelum Pembuatan Akta Tanah. Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum. Pembimbing Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.M.H . 98 halaman

RINGKASAN

Hubungan kausal antara hukum manusia dengan pertanahan dikonkritkan melalui lembaga hak atas tanah. Kepastian hukum atas tanah merupakan titik tolak bagi penanganan maupun pengelolaan masalah pertanahan sehingga tanah itu sendiri memiliki nilai produktif bagi kehidupan masyarakat pemilik tanah. Dalam menjalankan hukum yang tertulis adapun pejabat pemerintah yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang disebut notaris. Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Adapun tugas utama PPAT dalam mengetahui bidang tanah ialah untuk melakukan pendaftaran tanah dengan cara membuat kate sebagai alat bukti dengan tanda bahwa sudah melakukan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan tanah. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Secara tertulis PPAT berwenang untuk pembuatan akte otentik mengenai bidang tanah. Hal ini diperkuat dengan istilah power dan authority. Power sebagai kekuasaan, authority diartikan sebagai wewenang. Istilah kekuasaan, wewenang dan kekuatan fisik saling terkait. Kedudukan notaris/PPAT sebagai suatu kewenangan dalam Pasal 15 bukan hanya sebatas dalam pembuatan akta otentik saja. Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Adapun pengaturan hukum mengenai banyaknya sertifikat duplikat yang beredar dikarenakan dalam proses pembuatan sertifikat tanah terlebih dahulu untuk mendaftarkan tanah itu sendiri. Sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan dalam praktik di Indonesia menganut stelsel aktif, artinya apabila pemilik tanah aktif untuk melakukan pendaftaran tanahnya, maka baru diproses dan sebaliknya kalau pemilik tanah tidak aktif untuk melakukan pendaftaran tanahnya maka tidak didaftar atau diproses oleh pemerintah. Semakin banyak tanah yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka masalah tanah akan semakin banyak dan semrawut. Berdasarkan dari data BPN kebanyakan tanah tidak terdaftar sehingga tidak terdata dalam database yang mengakibatkan tanahnya tidak ada kepastian hukum, berarti tidak ada jaminan kepastian hukum. Istilah sertifikat memang dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak pernah disebut sertifikat tanah, akan tetapi dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan surat tanda bukti hak. Sehingga berdampak terhadap pembuatan akta yang dibuat yang berujung pada pembatalan dikarenakan pembuatan yang tidak memenuhi syarat, ketidak jujuran klien dalam menyampaikan atau memberikan persyaratan administratif yang dibutuhkan sehingga menyebabkan akta bisa dibatalkan secara hukum, karena persyaratan objektif tidak dipenuhi.

NUR RAHMATILLAH, MUHAMMAD. 2024. Kewajiban Notaris/PPAT Mengetahui Kedudukan Tanah Sebelum Pembuatan Akta Tanah. Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum. Pembimbing Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.M.H . 98 halaman

ABSTRAK

Salah satu kewenangan khusus Notaris adalah kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan akta tanah. Notaris mempunyai 3 (tiga) jenis wewenang, yaitu wewenang umum, wewenang khusus, dan wewenang yang diatur kemudian. Dalam menjalankan kewenangan PPAT harus menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa, karena akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui dan menganalisa tugas dan fungsi dalam hal membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan serta menganalisis dasar hukum kewenangan pembuatan akta notaris/PPAT mengenai kejadian pada duplikat sertifikat tanah dan faktor-faktor penyebab terjadinya jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan mengumpulkan data primer dan sekunder yang diperoleh dari studi pustaka, kemudian dianalisis dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mempunyai kewenangan untuk membuat akta tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat dan tanah negara, Notaris dan PPAT mempunyai kewenangan masing-masing, kewenangan masing-masing sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PPAT bertanggungjawab secara keseluruhan pembuatan akta jual beli baik prosedur, mekanisme, dan tatacara. Selain itu, berdasarkan ketentuan hukum PPAT yang menerbitkan sertifikat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur, maka PPAT dibebankan tanggung jawab hukum dan tanggung jawab administrasi.

Kata Kunci: Akta Tanah, Kewenangan, PPAT

NUR RAHMATILLAH, MUHAMMAD. 2024. Notary/PPAT Obligation to Know the Position of the Land Before Making a Land Deed. Master of Law Program, Faculty of Law. Main Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.M.H. 98 pages

ABSTRACT

One of the special powers of a Notary is the Notary's authority to make deeds relating to land deeds. Notaries have 3 (three) types of authority, namely general authority, special authority, and authority to be regulated later. In carrying out PPAT authority, you must avoid things that could give rise to disputes, because the PPAT deed is an authentic deed that has absolute evidentiary power regarding the things or events mentioned in the deed. The purpose of this research is to find out and analyze the duties and functions in terms of making deeds related to land as well as analyzing the legal basis for the authority to make notarial/PPAT deeds regarding incidents with duplicate land certificates and the factors that cause the sale and purchase of land made by PPAT and giving rise to land disputes. This research uses a normative juridical approach by collecting primary and secondary data obtained from literature study, then analyzing it using qualitative analysis. The results of this research show that having the authority to make land deeds for uncertified land and state land, Notaries and PPATs have their respective authorities, their respective authorities are in accordance with statutory regulations. PPAT is responsible for the overall preparation of sale and purchase deeds including procedures, mechanisms and procedures. Apart from that, based on the legal provisions of PPAT which issues sale and purchase deed certificates that do not comply with procedures, PPAT is charged with legal responsibility and administrative responsibility.

Keywords: Land Deed, Authority, PPAT

HALAMAN PERSEMBAHAN

KUPERSEMBAHKAN TESIS DAN GELAR AKADEMIK INI DENGAN NIAT
UNTUK MEMBAHAGIAKAN KEDUA ORANG TUA SEBAGAI
PERWUJUDAN PENGABDIANKU KEPADA ALLAH SWT.

UNTUK ORANG – ORANG TERCINTA: KEDUA ORANG TUA PENELITI,
ATAS DUKUNGAN MORAL DAN MATERIL, SERTA ATAS SEGALA DOA
YANG TIADA HENTI TERUCAP, KASIH SAYANG SERTA DUKUNGAN
YANG TAK TERNILAI, TELAH DIBERIKAN KEPADA PENELITI.

GURU, DOSEN, KELUARGA, SENIOR DAN TEMAN-TEMAN ATAS DOA
MOTIVASI DAN SEMANGAT YANG DIBERIKAN KEPADA PENELITI.

PENULIS UCAPKAN TERIMAKASIH YANG SEBESAR- BESARNYA ATAS
SELURUH DOA DAN DUKUNGAN YANG TELAH DIBERIKAN SELAMA

INI.

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Bismillahirrahmanirrahim. Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan nikmat-Nya penulis mampu menyelesaikan sebuah karya berupa Tesis dalam rangka syarat mendapatkan gelar Magister hukum ini. Shalawat serta salam tak lupa penulis curahkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan yang baik sehingga penulis bisa merasakan nikmat Islam sekarang.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Strata-2 Magister Hukum, di Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat, dan Tesis ini diberi judul “**KEWAJIBAN NOTARIS/PPAT MENGETAHUI KEDUDUKAN TANAH SEBELUM PEMBUATAN AKTA TANAH**”. Dalam penulisan Tesis ini penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih perlu penyempurnaan dalam berbagai hal, baik ditinjau dari segi isi, penyajian materi maupun bahasannya. Hal ini tidak terlepas dari keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki oleh penulis, untuk itu kritik dan saran sangat diharapkan sekali demi menjadikan Tesis ini lebih baik lagi.

Selama menempuh kuliah dan menyelesaikan penulisan hukum Tesis ini, penulis telah banyak mendapat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka sudah sepatutnya pula dalam kesempatan yang sangat berharga ini, penulis menyampaikan penghormatan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapa, Mama, Kaka dan seluruh keluarga yang tidak pernah lepas memberikan doa, dukungan dan semangat yang selalu diberikan kepada orang tua penulis, penulis tidak akan pernah berada di tempat sekarang ini. Semoga Allah SWT membalas segala apa yang telah Bapa dan Mama berikan kepada penulis. Penulis tak akan sanggup membalas jasa-jasa

mereka selama ini, semoga gelar ini bisa membawa keberkahan dalam keluarga penulis;

2. Yang terhormat Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. dan Bapak Prof. Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah sabar untuk meluangkan sebagian waktu dan memberikan Ilmu Pengetahuan, saran dan arahan dalam membimbing kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;
3. Yang terhormat Bapak selaku Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran, masukan dan arahan pada Penelitian Tesis ini;
4. Yang terhormat Bapak Dr. Ahmad Syaufi, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Magister Hukum dan Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan persetujuan dan memperkenankan penulis untuk menyelesaikan tesis ini hingga akhir;
5. Yang terhormat Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan Ilmu Pengetahuan kepada penulis sehingga dapat ke tahap menyelesaikan penulisan Tesis ini;
6. Seluruh Staf Akademik, beserta karyawan dan karyawan Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat lainnya yang telah membantu kelancaran dan kemudahan penulis sejak mengikuti perkuliahan sampai akhir penyelesaian studi ini;
7. Serta senior penulis dalam jenjang Strata 2 yang telah memberikan saran dan masukan dalam kegiatan atau proses akademis kepada penulis

Sepenuhnya penulis menyadari bahwa segala kebaikan dan pertolongan yang diberikan semua pihak tersebut tidak dapat dibalas oleh penulis kecuali memohon keridhoan Yang Maha Kuasa agar kiranya bantuan tersebut dapat berbuah pahala dan mendatangkan fitrah bagi kita semua. Akhirnya besar harapan penulis semoga Tesis ini dapat bermanfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak-pihak lain.

Juga besar harapan penulis agar Tesis ini dapat memberikan manfaat ditengah-tengah perkembangan ilmu hukum di Indonesia.

Banjarmasin, 30 Juni 2024

Hormat Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'MNR'.

MUHAMMAD NUR RAHMATILLAH

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	6
RINGKASAN	7
ABSTRAK	10
<i>ABSTRACT</i>	11
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	12
UCAPAN TERIMAKASIH.....	13
DAFTAR ISI.....	16
BAB I	18
PENDAHULUAN.....	18
A. Latar Belakang	18
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Keaslian Penelitian	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	15
E. TINJAUAN TEORI DAN PUSTAKA	17
1. Tinjauan Teori.....	17
a. Kepastian Hukum	17
b. Pertanggung Jawaban Hukum	19
a. Kewajiban Notaris	24
b. PPAT	30
c. Akta.....	33
d. Akta Kedudukan.....	36
e. Pembuatan Hak Tanah.....	37
F. Metode Penelitian.....	40
1. Jenis Penelitian	40
2. Sifat Penelitian.....	41
4. Jenis Bahan Hukum	42
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	43
6. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	44

7. Pendekatan Penelitian.....	44
BAB II.....	47
KEWAJIBAN NOTARIS/PPAT MENGETAHUI BIDANG TANAH DALAM MEMBUAT AKTA TANAH	47
A. Kewajiban notaris/PPAT bidang tanah dalam membuat akta tanah	47
B. Kewajiban Notaris/PPAT Mengetahui Bidang Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Perundangan	60
BAB III.....	65
PENGATURAN HUKUM SEHINGGA SERING MUNCUL DUPLIKAT SERTIFIKAT	65
A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik	65
BAB IV	83
PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	86
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	91