

TESIS
WEWENANG PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH NOTARIS
DALAM PRESPEKTIF KEPASTIAN HUKUM



Disusun Oleh :

BAGUS LEO WAHYUDI

NIM 2220216310021

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

**WEWENANG PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH NOTARIS DALAM
PRESPEKTIF KEPASTIAN HUKUM**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Disusun Oleh :


BAGUS LEO WAHYUDI, S.H

2220216310021

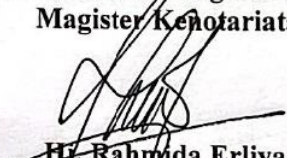
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

Tesis ini
telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
di hadapan Sidang Panitia Penguji
pada Tanggal

PEMBIMBING


Hj. Rahmida Erliyani
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan


Hj. Rahmida Erliyani
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum



Achmad Faisal
NIP. 19750615 200312 1 01

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :


Nama : Bagus Leo Wahyudi, S.H
NIM : 2220216310021
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : Wewenang Pembuatan Akta Tanah Oleh Notaris
Dalam Prespektif Kepastian Hukum

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, Juli 2024
mbuat Pernyataan



Bagus Leo Wahyudi, S.H

RINGKASAN

WEWENANG PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH NOTARIS DALAM
PRESPEKTIF KEPASTIAN HUKUM
BAGUS LEO WAHYUDI
NIM 2220216310021

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat

Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. baik notaris maupun PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keduanya memiliki peran dan tanggung jawab yang penting dalam proses transaksi properti untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum dari dokumen-dokumen tersebut.

Penelitian ini memiliki tujuan Untuk menganalisis bagaimana tinjauan yuridis terhadap kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan menurut UUJN, dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Untuk menganalisis bagaimana kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan menurut pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, dikaitkan dengan pasal 2 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

Metode Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji norma-norma hukum. Kemudian Penulis sependapat dengan Peter Mahmud Marzuki mengenai istilah legal research atau Bahasa Belanda *rechtsonderzoek*, dimana penelitian hukum pada dasarnya selalu normatif. Dimana *legal research* berarti mencari dan menemukan kebenaran keherensi. Hal ini mengacu pada bagaimana mencermati apakah suatu aturan hukum yang sejalan dengan norma hukum dan apakah ada peraturan lainnya (baik lisan maupun tertulis) sejalan dengan norma hukum, bukan hanya sejalan dengan aturan atau prinsip hukum saja.

Berdasarkan hasil pembahasan bahwa Merujuk pada sumber kewenangan yang dimiliki oleh Notaris melalui Pasal 15 ayat (2) UUJN, seharusnya kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan adalah kewenangan yang atribusi atau kewenangan yang asli. Namun dalam prakteknya, Notaris tidak dapat melaksanakan pembuatan akta tanah seperti halnya PPAT membuat akta tanah dikarenakan PPAT merupakan rekan kerja dari BPN yang membuat hal ini menjadi batasan terbesar Notaris untuk membuat akta tanah. Agar Notaris dapat

membuat akta tanah tersebut, maka Notaris harus merangkap jabatan sebagai PPAT untuk mendapat izin sebagai PPAT. Dari kedelapan akta tanah menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, akta tanah yang dapat di buat oleh Notaris antara lain, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang Objeknya Tanah serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta-akta ini boleh di buat oleh akta Notaris, namun tetap harus diperhatikan cara pembuatannya menurut peraturan perundang-undang yang mengatur masing-masing jabatan.

ABSTRAK
WEWENANG PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH NOTARIS DALAM
PRESPEKTIF KEPASTIAN HUKUM

Bagus Leo Wahyudi

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. baik notaris maupun PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keduanya memiliki peran dan tanggung jawab yang penting dalam proses transaksi properti untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum dari dokumen-dokumen tersebut.

Metode Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji norma-norma hukum. Kemudian Penulis sependapat dengan Peter Mahmud Marzuki mengenai istilah legal research atau Bahasa Belanda rechtsonderzoek, dimana penelitian hukum pada dasarnya selalu normatif. Dimana legal research berarti mencari dan menemukan kebenaran keherensi

Berdasarkan hasil pembahasan bahwa Merujuk pada sumber kewenangan yang dimiliki oleh Notaris melalui Pasal 15 ayat (2) UUJN, seharusnya kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan adalah kewenangan yang atribusi atau kewenangan yang asli. Namun dalam prakteknya, Notaris tidak dapat melaksanakan pembuatan akta tanah seperti halnya PPAT membuat akta tanah dikarenakan PPAT merupakan rekan kerja dari BPN yang membuat hal ini menjadi batasan terbesar Notaris untuk membuat akta tanah. Agar Notaris dapat membuat akta tanah tersebut, maka Notaris harus merangkap jabatan sebagai PPAT untuk mendapat izin sebagai PPAT. Dari kedelapan akta tanah menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, akta tanah yang dapat di buat oleh Notaris antara lain, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang Objeknya Tanah serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta-akta ini boleh di buat oleh akta Notaris, namun tetap harus diperhatikan cara pembuatannya menurut peraturan perundang-undang yang mengatur masing-masing jabatan.

Kata Kunci : Wewenang Pembuatan Akta Tanah, Notaris, Kepastian Hukum

AUTHORITY TO MAKE LAND DEEDS BY NOTARY FROM THE PERSPECTIVE OF LEGAL CERTAINTY

By
Bagus Leo Wahyudi¹, Rahmida Erliyani²
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 103 pages

ABSTRACT

Keywords: *Authority To Make Land Deeds, Notary, Legal Certainty*

One of the authorities granted to a Notary as a public official is to make authentic deeds besides other authorities stipulated in the legislation. An authentic deed according to Article 1868 of Civil Code (KUHPperdata) is a deed made by an authorized in a form determined by the Act. Both Notary and Land Deed Making Official (PPAT) have the authorities to make land deeds in accordance with the prevailing regulations. Both have important roles and responsibilities in the process of property transactions to make sure the validity and legal power of the documents. Method of this research is normative legal research, namely to study legal norms which means to search and find coherence truth. Based on the result of the research, referring to the source of authorities possessed by a Notary through Article 15 paragraph (2) of Notary Position Act (UUJN), actually the Notary's authority to make land deeds is attributive authority or original authority. But in practice, a Notary cannot make land deeds like PPAT because PPAT is working counterpart of National Land Agency (BPN) which makes the biggest limit for a Notary to make land deeds. For a Notary being able to make the said land deeds, the Notary must hold concurrent positions as PPAT in order to get permit as PPAT. From the eight land deeds according to Article 2 paragraph (2) of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulation on Position of PPAT, the land deeds which can be made by a Notary are among other things Sale and Purchase Binding Agreement Deed and Power of Attorney To Sell Deed, as well as Power of Attorney To Burden Mortgage Right (SKMHT). These deeds may be made in a form of Notarial deeds, but still pay attention to the procedure to make them based on the statutory regulations of respective position.

Certified by,



¹ Student number: 2220216310021

² Supervisor

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

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir , sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **WEWENANG PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH NOTARIS DALAM PRESPEKTIF KEPASTIAN HUKUM** 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 sekaligus juga selaku dosen pembimbing yang banyak membantu, mengarahkan, dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini
3. Bapak (Alm.) Prof. Dr. H. M. Erham Amin, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing sebelumnya, terima kasih atas semua kebaikan almarhum ketika masih menjadi dosen pembimbing penulis
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan, dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

7. Orang Tua terkasih saya H. Budiono dan Hj. Siti Rosihan segenap orang tua saya tercinta yang senantiasa memberikan doa bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti dan telah memberikan pendidikan hingga S2 ini
8. Kakak – kakak terkasih, Citra Wibowo, Teguh Prasetya, Miranti Puspita Sari, Aulia Ade Putri, yang selalu mendokan, mendukung serta memberikan semangat dalam pengerjaan tesis ini
9. Intan Aulia Heryadi, yang telah memberikan doa serta dukungan dan selalu memotivasi penulis agar dapat menyelesaikan pendidikan ini
10. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 (Angkatan XI) dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis

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

Banjarmasin, Juli 2024

Bagus Leo Wahyudi

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
RINGKASAN.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRAC.....	viii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka.....	10
F. Metode Penelitian.....	25
G. Sistematika Penulisan.....	31
H. Jadwal Penelitian.....	33
BAB II KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN MENURUT PASAL 15 AYAT (2) HURUF (F) UUJN, DIKAITKAN DENGAN PASAL 2 AYAT (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT	
A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pertanahan Menurut Pasal 15 Ayat (2) Huruf (f) UUJN, Dikaitkan Dengan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.....	34

B.	Sanksi Bagi Notaris Dan PPAT Yang Membuat Kesalahan Dalam Membuat Akta Tanah.....	54
BAB III	JENIS AKTA TANAH YANG MENJADI KEWENANGAN NOTARIS	
A.	Jenis Akta Tanah Yang Menjadi Kewenangan Notaris.....	63
B.	Wewenang Pembuatan Akta Tanah Oleh Notaris Dikaitkan Dengan Wewenang PPAT Dalam Prespektif Kepastian Hukum...	91
BAB IV	PENUTUP	
	A.Kesimpulan.....	102
	B.Saran.....	103
DAFTAR PUTAKA		