

TESIS
EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI
PEJABAT UMUM YANG MEMBUAT AKTA OTENTIK



Diajukan oleh :
ANGELIA FITRIANA S.H
NIM. 2220216320069

KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERISTAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024

**EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI
PEJABAT UMUM YANG MEMBUAT AKTA OTENTIK**

Tesis

Untuk Memperoleh Gelar Magister

Dalam Program Magister Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

ANGELIA FITRIANA, S.H

2220216320069

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

2024

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
Pada tanggal

Pembimbing



Hj. Rahmida Erliyani
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Koordinator program studi
Program magister kenotariatan



Hj. Rahmida Erliyani
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh
Dekan fakultas hukum



Achmad Faisal
NIP. 19750615 200312 1 001



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

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 578/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

Angelia Fitriana

Dengan Judul Tesis :

Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang Membuat Akta Otentik
Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 02 Oktober 2024

Direktur,



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

NIP 196805071993031020



PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Angelia Fitriana

NIM : 2220216320069

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum
yang Membuat Akta Otentik

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiarisme.
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 Juli 2024

Yang membuat pernyataan



Angelia Fitriana, S.H

RINGKASAN
EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT
UMUM YANG MEMBUAT AKTA OTENTIK

Oleh :

Angelia Fitriana¹ Rahmida Erliyani²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membantu Badan Pertanahan Nasional dalam urusan pertanahan, khususnya dalam pembuatan akta otentik terkait hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Institusi PPAT telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Terdapat perbedaan signifikan antara PPAT dan Notaris, meskipun keduanya adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Sementara Notaris harus menempuh pendidikan Strata 2 Kenotariatan, persyaratan pendidikan untuk PPAT lebih beragam dan menimbulkan pertanyaan tentang standarisasi kualifikasi. Hal ini memunculkan diskusi tentang kebutuhan akan pendidikan khusus untuk PPAT, baik terpisah dari atau terintegrasi dengan pendidikan notaris, untuk meningkatkan profesionalisme dan kualitas layanan PPAT dalam menjamin kepastian hukum terkait hak atas tanah.

Tujuan penelitian Untuk mengkaji kedudukan pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik dan Untuk mengetahui pengaturan (*Ius Consituendum*) Eksistensi Pejabat Pembuat akta Tanah untuk Masa yang akan datang diharapkan dapat menjadi bahan informasi dalam kerangka pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan dibidang ilmu kenotariatan terkait dengan eksistensi pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik di Indonesia dan dapat menjadi sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan bagi para pihak yang berkepentingan, yaitu pejabat pembuat akta tanah dan masyarakat atau para pihak serta dapat menjadi rujukan untuk penelitian selanjutnya.

Jenis Penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Tipe penelitian yang digunakan adalah Reform Oriented (Penelitian Beroreintasi pada perubahan). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), pendekatan Perbandingan (Comparative Approach) dan pendekatan

¹ Nim 2220216320069

² Pembimbing

konseptual (Conceptual Approach). Sifat penelitian ini adalah preskriptif analisis. Jenis bahan hukum yang digunakan ada 3, yaitu: Primer, sekunder, dan tersier

Hasil Penelitian : **Pertama**, Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum memiliki peran vital dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia. Namun, ketiadaan pendidikan khusus yang terstandarisasi untuk PPAT menciptakan kesenjangan signifikan antara status dan kompetensi yang diharapkan. Situasi ini menimbulkan berbagai implikasi serius, termasuk variasi dalam kualitas layanan, peningkatan risiko kesalahan dalam pembuatan akta, potensi tantangan hukum, dan dampak pada kredibilitas profesi. Kesenjangan ini juga berpengaruh pada perlindungan konsumen, standarisasi praktik, dan pengembangan profesional PPAT. **Kedua**, Standardisasi pendidikan dan urgensi pembentukan Undang-Undang PPAT. Terkait pendidikan, diusulkan adanya program khusus setara pascasarjana yang wajib diikuti oleh semua calon dan PPAT yang sudah menjabat, dengan kurikulum komprehensif mencakup hukum pertanahan, administrasi, etika profesi, dan keterampilan praktis. Sementara itu, pembentukan Undang-Undang PPAT dianggap krusial untuk mengkodifikasi aturan yang saat ini masih tersebar, memenuhi syarat pembuatan akta autentik sesuai Pasal 1868 KUHPerdara, memperjelas kewenangan PPAT, dan mengatasi berbagai isu terkait profesi ini. Meskipun Rancangan Undang-Undang PPAT telah dibuat pada 2019, belum ada tindak lanjut signifikan. Kedua aspek ini dipandang sebagai langkah penting untuk memperkuat kedudukan hukum PPAT, meningkatkan kualitas layanan, dan memastikan profesionalitas dalam administrasi pertanahan di Indonesia.

EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT UMUM YANG MEMBUAT AKTA OTENTIK

Oleh :

Angelia Fitriana³ Rahmida Erliyani⁴

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 103 Halaman

ABSTRAK

Kata kunci : Eksistensi, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Umum, Akta Otentik

Penulisan tesis ini membahas tentang EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT UMUM YANG MEMBUAT AKTA OTENTIK. Secara teknis menentukan bagaimana Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Sebagai Pejabat Umum Yang Membuat Akta Otentik, dan Bagaimana Pengaturan Ius Consituendum Terhadap Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa : **Pertama**, Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum memiliki peran vital dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia. Namun, ketiadaan pendidikan khusus yang terstandarisasi untuk PPAT menciptakan kesenjangan signifikan antara status dan kompetensi yang diharapkan. Situasi ini menimbulkan berbagai implikasi serius, termasuk variasi dalam kualitas layanan, peningkatan risiko kesalahan dalam pembuatan akta, potensi tantangan hukum, dan dampak pada kredibilitas profesi. Kesenjangan ini juga berpengaruh pada perlindungan konsumen, standarisasi praktik, dan pengembangan profesional PPAT. **Kedua** Standardisasi pendidikan dan urgensi pembentukan Undang-Undang PPAT. Terkait pendidikan, diusulkan adanya program khusus setara pascasarjana yang wajib diikuti oleh semua calon dan PPAT yang sudah menjabat, dengan kurikulum komprehensif mencakup hukum pertanahan, administrasi, etika profesi, dan keterampilan

³ Nim 2220216320069

⁴ Pembimbing

praktis. Sementara itu, pembentukan Undang-Undang PPAT dianggap krusial untuk mengkodifikasi aturan yang saat ini masih tersebar, memenuhi syarat pembuatan akta autentik sesuai Pasal 1868 KUHPerdara, memperjelas kewenangan PPAT, dan mengatasi berbagai isu terkait profesi ini. Meskipun Rancangan Undang-Undang PPAT telah dibuat pada 2019, belum ada tindak lanjut signifikan. Kedua aspek ini dipandang sebagai langkah penting untuk memperkuat kedudukan hukum PPAT, meningkatkan kualitas layanan, dan memastikan profesionalitas dalam administrasi pertanahan di Indonesia

EXISTENCE OF LAND DEED MAKING OFFICIAL AS PUBLIC OFFICIAL TO MAKE AUTHENTIC DEEDS

By :

Angelia Fitriana¹, Rahmida Erliyani²

Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 103 pages

ABSTRACT

Keywords: *Land Deed Making Official, Public Official, Authentic Deed*

The objectives of this research are to study and analyze how the position of the Land Deed Making Official (PPAT) as public official who makes authentic deeds and how the regulations of *ius consuetudum* on the existence of PPAT. The results of the thesis research show that *firstly*, the position of PPAT as public official who makes authentic deeds has vital role in land administration system in Indonesia. But there is no special and standardized education for the PPAT which causes significant gap between status and expected competence. This situation brings about various serious implications, including variation in service quality, increase in error risk in deed making, potential of legal challenges, and impact on the credibility of the profession. This gap also influences the consumer protection, standardization of practice and professional development of the PPAT. *Secondly*, educational standardization and urgency of formation of Land Deed Making Official Act. In relation to education, it is recommended the presence of special program equivalent to post graduate which must be joined by all candidates and existing PPAT, with comprehensive curriculum covering land law, administration, ethics of profession, and practical skills. Meanwhile, formation of Land Deed Making Official Act is considered urgent in order to codify the current scattered regulations, to comply with the requirements of the making of authentic deeds in conformity with Article 1868 of Civil Code, to clarify the authority of PPAT, and to overcome various issues related to this profession. Although Land Deed Making Official Bill was made in 2019, there is no significant follow up thereon. These both aspects is considered as important step to strengthen the legal position of PPAT, to improve the service quality, and to make sure the professionalism in land administration in Indonesia

Certified by,



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

¹ Student number: 2220216320069

² Supervisor

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas pertolongan, berkat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis di Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dengan judul EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT UMUM YANG MEMBUAT AKTA OTENTIK

Dalam penyusunan Tesis ini tidak terlepas dukungan dari berbagai pihak. Penulis secara khusus mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Penulis banyak menerima bimbingan, petunjuk dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun material. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Magister kenotariatan, sekaligus Pembimbing Tesis Penulis, terima kasih telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan petunjuk, pengetahuan, bimbingan dan pengarahan yang sangat bermanfaat bagi Penulis dalam penyusunan Tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum selaku Ketua Penguji Tesis Penulis, terima kasih telah memberikan arahan dan masukan selama proses seminar serta Tesis Penulis selesai.
4. Bapak Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H.,M.H selaku Sekretaris Penguji Tesis Penulis, terima kasih telah memberikan arahan dan masukan selama proses seminar serta Tesis Penulis selesai.

5. Bapak Prof. Mirza Satria Buana, S.H.,M.H.,Ph.D., selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan membimbing penulis selama menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan di Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
6. Segenap Dosen Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat yang telah mengajar dan memberikan ilmunya kepada Penulis.
7. Kedua orang tua penulis, Frinovidah Maftuchah dan Adriansyah yang telah luar biasa menyekolahkan Penulis hingga ke tahap ini, mencukupi kebutuhan Penulis, dengan segala perjuangannya, dukungan, apresiasi, serta kasih sayangnya sebagai orang tua
8. Kepada partner penulis Gilang Ramadhan, S.AB yang selalu senantiasa mendukung penulis, selalu sabar menghadapi penulis, dan selalu sigap untuk menolong penulis apapun kondisinya.
9. Seluruh teman-teman angkatan 2022 Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, terimakasih atas solidaritas yang diberikan selama ini. Penulis menyadari sepenuhnya tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf apabila ada kesalahan dalam penulisan tesis ini. Besar harapan penulis agar tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum

Banjarmasin, 13 Juli 2024

Penulis,

Angelia Fitriana, S.H

NIM. 2220216320069

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Keaslian Penulisan.....	12
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	15
E. Tinjauan Pustaka	15
1. Kerangka Konseptual	15
A. EKSISTENSI.....	15
B. PPAT	18
C. PEJABAT	24
D. AKTA	34
2. KERANGKA TEORITIS	41
A. TEORI KEMANFAATAN HUKUM	41
B. TEORI HUKUM PROGRESIF.....	41
F. Metode Penelitian	44
1. JENIS PENELITIAN	44
2. TIPE PENELITIAN	44
3. PENDEKATAN PENELITIAN.....	45
4. SIFAT PENELITIAN	45
5. JENIS BAHAN HUKUM	46
6. TEKNIK PENGUMPULAN BAHAN HUKUM.....	49
7. PENGOLAHAN DAN ANALISIS BAHAN HUKUM.....	49
G. Sistematika Penulisan	49
BAB II KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SELAKU	
PEJABAT UMUM YANG MENCIPTAKAN AKTA OTENTIK.....	51
A. NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM.....	51
B. PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM.....	60

C. KEDUDUKAN PPAT SELAKU PEJABAT UMUM YANG AKTA OTENTIK	65
BAB III PENGATURAN (<i>IUS CONSITUENDUM</i>) EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	74
A. PENGATURAN PEJABATBPEMBUAT AKTA TANAH PERIODE PERTAMA DAN PERIODE TENGAH.....	74
1. PERIODE PERTAMA	74
2. PENGATURAN PPAT PERIODE KEDUA	78
B. IUS CONSITUTUM PENGATURAN PPAT.....	86
C. IUS CONSITUENDUM PENGATURAN PPAT.....	92
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	100
A. KESIMPULAN	100
B. SARAN	100
DAFTAR PUSTAKA	