

**KEWENANGAN LEMBAGA PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
MENJALANKAN JABATANNYA**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister

Kenotariatan

Oleh :

DITA TANIA PRATIWI

217201017



PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2022

**KEWENANGAN LEMBAGA PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
MENJALANKAN JABATANNYA**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan

Oleh :

DITA TANIA PRATIWI

217201017

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2022

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama Peserta : (lengkap tanpa gelar akademik) Dita Tania Pratiwi

N.I.M : 217201017

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

JUDUL TESIS :

Kewenangan Lembaga Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat
Akta Tanah Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang
Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
Dalam Menjalankan Jabatannya

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 10 Desember 2021

Pembimbing Tesis,



(Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.)

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Dita Tania Pratiwi

NIM : 217201017

JUDUL TESIS :

Kewenangan Lembaga Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menjalankan Jabatannya

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan LULUS dalam sidang ujian tanggal 20 Januari 2022, dengan Majelis Penguji terdiri atas :

1. Ketua Penguji : Dr. Tjempaka, S.H., M.Kn

2. Anggota Penguji: Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

Dr. Benny Djaja, S.H., M.M., M.Hum., M.Kn.

Jakarta, 24 Januari 2022

Pembimbing,



Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa tesis yang berjudul : **“Kewenangan Lembaga Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menjalankan Jabatannya”**. Adapun tujuan dari penyusunan tesis ini adalah untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat kelulusan guna mencapai gelar magister kenotariatan Srata 2 (S2) di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.

Penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak dalam penyusunan tesis ini, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku dosen pembimbing penulis;

5. Bapak Nazirwan, S.H., M.Kn., selaku Kepala Sub Bagian Hukum Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang yang telah bersedia penulis wawancara untuk melengkapi data penulisan tesis ini;
6. Bapak Ruli Iskandar, S.H., selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang telah bersedia penulis wawancara untuk melengkapi data penulisan tesis ini;
7. Segenap dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis;
8. Kedua orang tua penulis Rudi Iskandar, S.H. dan Cri Qanon Ria Dewi yang telah memberikan perhatian, dukungan, perjuangan, pengorbanan, doa yang tidak pernah putus yang selalu mengiringi langkah penulis, serta memberikan data pendukung untuk menyelesaikan tesis penulis, serta kakak-kakakku tercinta Andini Kartika Dewi, S.H., M.Kn., Brigita Cika Risda, S.Kom, M.IM., Chintya Bela Anggraini, S.Kom;
9. Seluruh teman-teman penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu;
10. Seluruh pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis yang disusun ini masih jauh dari kesempurnaan, dan tanpa bantu dari pihak-pihak tersebut mungkin tesis ini tidak bisa diselesaikan dengan baik, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada pihak-pihak yang penulis sebutkan di atas.

Adapun kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan sangat diharapkan. Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Jakarta Desember 2021

Dita Tania Pratiwi, S.H.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
ABSTRAK	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	18
C. Tujuan Penelitian	18
D. Kegunaan Penelitian	19
E. Kerangka Teori	20
F. Metode Penelitian	32
G. Sistematika Penulisan	36
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
1. Tinjauan Umum Mengenai Profesi Pejabat pembuat Akta Tanah	
a. Pengertian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	38
b. Pengangkatan Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah	39
c. Pemberhentian Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah	42
d. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah	45
e. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	46
f. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	47
g. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	48

h. Produk Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	50
2. Tinjauan Umum Mengenai Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah	
a. Pembentukan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah	53
b. Pembinaan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah	55
c. Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah	56
d. Macam-Macam Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah	57
e. Macam-Macam Sanksi Yang Dapat Diberikan Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Pelanggaran	59
3. Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah	
a. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	60
b. Macam-Macam Hak Atas Tanah	63
c. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah	75
4. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	
a. Pengertian Jual Beli	76
b. Proses Jual Beli Tanah	81
5. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Saat Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta	

a. Bentuk Kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah Saat Melaksanakan Jabatannya Dalam Pembuatan Akta	89
b. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Kesalahan Saat Melaksanakan Jabatannya	91
6. Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum	
a. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata	92
b. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Pidana	95
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	
1. Kasus Perkara Nomor 347/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM	97
a. Pihak-Pihak Yang Berperkara	97
b. Pokok Perkara	98
c. Pembuktian	106
d. Pertimbangan Hukum	110
e. Amar Putusan Perkara Nomor 347/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM	135
2. Kasus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menjalankan Jabatannya	137
3. Hasil Wawancara	
a. Badan Pertanahan Nasional	139
b. Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Daerah Khusus Ibukota Jakarta	141
BAB IV ANALISIS	

1. Peran dan Kewenangan Lembaga Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menjalankan Jabatannya	145
2. Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menjalankan Jabatannya	157

BAB V PENUTUP

1. Kesimpulan	166
2. Saran	167

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

JUDUL TESIS : Kewenangan Lembaga Pembina Dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Menjalankan Jabatannya

NAMA MAHASISWA : Dita Tania Pratiwi

NIM : 217201017

KATA KUNCI : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kewenangan, Tanggung Jawab

ISI ABSTRAK :

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya harus sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar dapat mewujudkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang profesional, berintegritas dan melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik yang berlaku maka dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selalu dilakukan pembinaan dan pengawasan oleh lembaga yang berwenang. Penulis menggunakan metode penelitian normatif, data primer yang penulis gunakan berasal dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait. Peranan yang dimiliki oleh majelis pembina dan pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai lembaga pembina dan pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sedangkan kewenangan yang dimiliki oleh majelis pembina dan pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan jabatannya dari segi administratif, perdata, maupun pidana maka dapat diketahui bahwa akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dan diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai prosedur yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka Akta Jual Beli tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

