



## **TESIS**

### **Judul:**

KEWENANGAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK  
DIKAITKAN DENGAN KONTRA PRESTASI DALAM  
PEMBAGIAN  
HIBAH TANAH (STUDI  
KASUS PUTUSAN NOMOR 652  
K/AG/2019)

### **Disusun oleh:**

MIA SUMIATI  
NIM. 217211018

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

## Pengesahan

Nama : MIA SUMIATI  
NIM : 217211018  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : KEWENANGAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA  
OTENTIK DIKAITKAN DENGAN KONTRA PRESTASI  
DALAM PEMBAGIAN HIBAH TANAH (STUDI  
KASUS PUTUSAN NOMOR 652 K/AG/2019)  
Title : THE AUTHORITY OF THE PPAT IN MAKING  
AUTHENTIC DEEDS ASSOCIATED WITH THE  
CONTRAST ACHIEVEMENT IN THE DISTRIBUTION  
OF LAND GRANTS (CASE STUDY OF DECISION  
NUMBER 652 K/AG/2019)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 26-Januari-2023.

### Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.

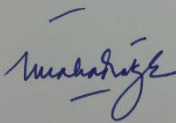
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,  
M.Hum., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 26-Januari-2023

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : MIA SUMIATI  
NIM : 217211018  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : KEWENANGAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA  
OTENTIK DIKAITKAN DENGAN KONTRA PRESTASI  
DALAM PEMBAGIAN HIBAH TANAH (STUDI  
KASUS PUTUSAN NOMOR 652 K/AG/2019)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 19-Desember-2022

Pembimbing:  
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,  
M.Hum., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10217003



---

## **KATA PENGANTAR**

Bismillah hirrohmanirom, Alhamdulillah Hirobbil Al'amin, puji syukur kehadiran Allah Subahnahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya bagi penulis, dan juga tidak lupa kepada Nabi Muhammad Sallaulah hualaihi wasalam, yang menjadi panutan umat muslim termasuk penulis didalam menjalankan kehidupannya atas dasar agama dan menanamkan nilai-nilai kebaikan agar mendapat ridho dari sang pencipta yaitu Allah Subahnahu Wa Ta'ala, dan agar penulis dapat menjadi orang yang bermanfaat bagi nusa, bangsa, agama serta orangtua, sehingga dapat menjadi orang yang produktif dan dapat menyelesaikanpeyusunan tesis yang berjudul "KEWENANGAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK DIKAITKAN DENGAN KONTRA PRESTASI DALAM PEMBAGIAN HIBAH TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 652 K/AG/2019)", dengan baik dan tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini bertujuan salahsatunya dalah untuk memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (MKn) yang terdapat didalam peraturan Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa didalam peroses penulisan tesis ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan do'a kerjasama serta dorongan dari berbagai pihak yang berkompeten maka kendala tersebut dapat diatasi. Oleh karena itu dengan diselesaikannya penulisan tesis ini penulis berhak mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H. MKn., selaku Dekan Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan fasilitas yang memadai sehingga memudahkan penulis mengakses informasi-informasi yang dapat dipercaya dan

- juga dukungan kepada penulis selaku Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi atau Kaprodi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan dukungannya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini;
  3. Prof, Dr. Mella Ismelina F.R.,S.H.,M.Hum. selaku Ketua Program Studi atau Kaprodi S3 Doktor Universitas Tarumanagara, dan sekaligus juga sebagai dosen pembimbing penulis, yang selalau bersedia memberikan arahan dan waktunya kepada penulis dan senantiasa membimbing penulis dengan kesabaran dan kegigihan beliau sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sampai tepat waktu;
  4. Bapak Dr. Ahmad Redi S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan dukungan kepada penulis;
  5. Dr. Gunawan Widjajaputra SS.S.H.,M.H, selaku dosen penguji seminar Proposal penulis;
  6. Selaku karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Bapak Murdi, Bapak Widodo, Bapak Prajiyo, Bapak Miswanto, Bapak Hafiz, Mas Ali, Bapak Ngatiran, Mas Tri, Kaka Della dan segenap karyawan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas bantuannya selama penulis menjalani masa perkuliahan di Magister Kenotariatan di Universitas Tarumanagara;
  7. Ibu Eni dan Bapak Ujang Juhana selaku orang tua penulis yang sangat penulis sayangi dan cintai, penulis ucapkan terimakasih yang sangat besar karena selalu memberikan dorongan dan motivasi, semangat dan doa kepada penulis sehingga

membuat penulis selalu semangat untuk menyelesaikan penulisan tesis ini agar dapat memberikan kebanggaan kepada kedua orang tua penulis;

8. Wiwin Amelia selaku kaka kandung penulis yang selalau memberikan semangat dan menjadi penghibur bagi penulis ketika penulis sedang dalam keadaan kurang semangat maka kaka penulis selalu ada untuk menghibur dan menyemangati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;
9. Seluruh teman-teman penulis di Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara angkatan 2021 yang telah menempuh pendidikan Magister Kenotariatan secara bersama-sama sampai selesai;
10. Wei Jianxin sebagai pemberi semangat, untuk selalu kuat dan penghibur bagi penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;
11. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan semangat untuk penulis selesaikan penulisan tesis ini.

Dengan kerendahan hati, penulis sangat menyadari sekali banyak terdapat kekurangan-kekurangan dalam tesis ini dan sangat besar harapan penulis agar penulisan tesis ini bermanfaat bagi pengembang ilmu hukum pada umumnya dan pada khususnya dibidang PPAT dan Notaris, akhir kata penulis berharap adanya keritik dan saran yang membangun dari penulisan tesis ini untuk dapat meningkatkan bidang keilmuan didalam bidang hukum, PPAT dan Notaris.

Jakarta, 12 Oktober 2022

Mia Sumiati

## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                  | <b>iv</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                      | <b>vii</b>  |
| <b>ABSTRAK.....</b>                          | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR SINGKATAN .....</b>                | <b>xiii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>               | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang.....                       | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....                     | 8           |
| C. Tujuan dan kegunaan Penelitian.....       | 8           |
| D. Kerangka Konseptual .....                 | 9           |
| E. Kerangka Teori.....                       | 14          |
| F. Metode Penelitian.....                    | 20          |
| G. Sistematika Penulisan.....                | 27          |
| <b>BAB II KERANGKA TEORITIS .....</b>        | <b>30</b>   |
| A. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) ..... | 30          |
| a. Pengertian PPAT .....                     | 30          |
| b. Pengangkatan PPAT .....                   | 42          |
| c. Pemberhentian PPAT .....                  | 45          |
| d. Tugas dan Wewenag PPAT.....               | 47          |
| e. Kewajiban PPAT .....                      | 48          |
| f. Larangan PPAT .....                       | 50          |

|  |    |
|--|----|
| B. PPAT Pengganti .....                    | 51 |
| a. Pengertian PPAT Pengganti .....         | 51 |
| b. Pengangkatan PPAT Pengganti .....       | 52 |
| c. Pemberhentian PPAT Pengganti .....      | 52 |
| d. Tugas dan Wewenang PPAT Pengganti ..... | 54 |
| e. Kewenangan PPAT Pengganti .....         | 55 |
| f. Larangan PPAT Pengganti .....           | 56 |
| C. PPAT Khusus .....                       | 57 |
| a. Pengertian PPAT Khusus .....            | 57 |
| b. Pengangkatan PPAT khusus .....          | 58 |
| c. Pemberhentian PPAT Khusus .....         | 59 |
| d. Tugas dan Wewenang PPAT Khusus .....    | 60 |
| e. Kewajiban PPAT Khusus .....             | 60 |
| f. Larangan PPAT khusus .....              | 61 |
| D. PPAT Sementara .....                    | 62 |
| a. Pengertian PPAT Sementara .....         | 62 |
| b. Pengangkatan PPAT Sementara .....       | 62 |
| c. Pemberhentian PPAT Sementara .....      | 63 |
| d. Tugas dan wewenang PPAT sementara ..... | 63 |
| e. Kewajiban PPAT Khusus .....             | 64 |
| f. Larangan PPAT sementara .....           | 64 |
| E. Prestasi .....                          | 65 |
| a. Pengertian prestasi .....               | 65 |
| b. Macam-macam prestasi .....              | 68 |



|   |     |
|---|-----|
| c. Persyaratan perjanjian.....                    | 72  |
| F. Hibah .....                                    | 74  |
| a. Pengertian Hibah .....                         | 74  |
| b. Macam-macam Hibah.....                         | 76  |
| c. Syarat-syarat Hibah .....                      | 77  |
| G. Akta .....                                     | 83  |
| a. Pengertian Akta .....                          | 83  |
| b. Macam-macam Akta.....                          | 84  |
| c. Pihak yang membuat akta.....                   | 85  |
| H. Tanah .....                                    | 87  |
| a. Pengertian tanah .....                         | 87  |
| b. Jenis hak atas tanah.....                      | 88  |
| c. Hak Milik.....                                 | 88  |
| a). Pengertian hak milik.....                     | 88  |
| b). Cara memperoleh hak milik .....               | 91  |
| c). hapusnya hak milik.....                       | 89  |
| d). Jangka waktu penguasaan tanah hak milik ..... | 96  |
| e). Cara mendapatkan hak milik atas tanah .....   | 96  |
| d. Hak Guna Usaha .....                           | 97  |
| a). Pengertian hak guna usaha.....                | 97  |
| b). Cara memperoleh hak guna usaha .....          | 98  |
| c). hapusnya hak guna usaha.....                  | 100 |
| d). Jangka waktu penguasaan hak guna usaha .....  | 101 |

|  |     |
|--|-----|
| e. Hak Guna Bangunan.....                          | 102 |
| a). Pengertian hak guna bangunan.....              | 102 |
| b). Cara memperoleh hak guna bangunan .....        | 102 |
| c). hapusnya hak guna bangunan.....                | 105 |
| d). Jangka waktu penguasaan hak guna banguna ..... | 106 |
| f. Hak Pakai .....                                 | 106 |
| a). Pengertian hak pakai .....                     | 106 |
| b). Cara memperoleh hak pakai.....                 | 107 |
| c). Hapusnya hak pakai .....                       | 108 |
| d). Jangka waktu penggunaan hak pakai.....         | 109 |
| g. Hak Sewa.....                                   | 109 |
| a). Pengertian hak sewa .....                      | 109 |
| b). Cara memperoleh hak sewa .....                 | 110 |
| c). Hapusnya hak sewa .....                        | 110 |
| d). Jangka waktu penggunaan hak sewa.....          | 111 |
| h. Hak Membuka Tanah .....                         | 111 |
| a). Pengertian hak membuka tanah.....              | 111 |
| i. Hak Memungut Hasil Hutan .....                  | 112 |
| a). Pengrtian hak memungut hasil hutan .....       | 112 |

|   |            |
|---|------------|
| b). Cara memperoleh hak memungut hasil hutan.....   | 112        |
| c). Hapusnya hak memungut hasil hutan.....  | 113        |
| <b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....</b>   | <b>115</b> |
| A. Kronologi Kasus.....   | 115        |
| B. Fakta Hukum.....   | 140        |
| C. Pertimbangan Hakim.....  | 144        |
| D. Amar Putusan.....  | 204        |
| E. Data Hasil Wawancara.....  | 206        |
| <b>BAB IV ANALISIS DATA.....</b>  | <b>213</b> |
| A. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik dikaitkan dengan kontra prestasi dalam pembagian hibah tanah.....                 | 213        |
| B. Pertimbangan hakim dalam kontra prestasi pada pembagian hibah tanah berdasarkan studi kasus putusan nomor 652 K/Ag/2019..... | 234        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>   | <b>249</b> |
| A. Kesimpulan.....  | 249        |
| B. Saran.....   | 252        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>254</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>   | <b>259</b> |

## ABSTRAK

- (A) Nama : Mia Sumiati Nim: 217211018
- (B) Judul : KEWENANGAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK  
DIKAITKAN DENGAN KONTRA PRESTASI DALAM PEMBAGIAN  
HIBAH TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 652 K/AG/2019 ).
- (C) Halaman : 261
- (D) Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hibah Tanah, Akta, Kewenangan, Prestasi,  
Kontra Prestasi.
- (E) Isi Abstrak :  
PPAT dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah adalah seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, Pasal 1666 KUHPdata menjelaskan hibah adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang dengan cuma-cuma, bagaimanakan kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik dikaitkan dengan kontra prestasi dalam pembagian hibah tanah, bagaimanakah pertimbangan hakim dalam kontra prestasi dalam pembagian hibah tanah berdasarkan studi putusan nomor 652K/Ag/2019. metode penelitian hukum normatif, spesifikasi penelitian Deskriptif Analitis, Jenis dan Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dengan metoden pendekatan yaitu pendekatan kasus dan data undang-undang, teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan kepustakaan, analisis data dilakukan secara analisis yuridis dengan menggunakan silogisme deduktif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah Seorang PPAT seharusnya telah mengetahui terkait akta yang akan dibuatnya, akan tetapi didalam kasus tersebut juga dikaitkan dengan peraturan yang mengatur tentang hibah, bahwa hibah harus dilakukan dengan cuma-cuma, tidak diindahkan kasus tersebut, sehingga hibahnya kurang tepat dikarenakan menghibah adanya kontra prestasi, melihat pertimbangan hukum oleh hakim tersebut harus dilihat peraturan dan kasus yang ditangani agar tidak menjadi suatu preseden yang salah dikemudian hari, disimpulkan bahwa kewenangan seorang PPAT adalah membuat akta otentik yang berkaitan dengan tanah, dimana apabila aktanya bermasalah maka PPAT tersebut bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, kemudian seorang hakim juga harus bertanggung jawab akan putusan yang diputuskannya agar menjadi preseden yang benar dikemudian hari.
- (F) Acuan : 46 (2002-2022), 8 Peraturan Perundang-Undangan, 2 Kamus, 4 Jurnal, 6  
Intrnet.
- (G) Pembimbing : Prof, Dr. Mella Ismelina F.R.,S.H.,M.Hum.
- (H) Penulis : Mia Sumiati

## DAFTAR SINGKATAN

|               |  |
|---------------|--|
| <b>PPAT</b>   | <b>Pejabat Pembuat Akta Tanah</b>        |
| <b>UUPA</b>   | <b>Undang-Undang Pokok Agraria</b>       |
| <b>KUHPer</b> | <b>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata</b> |
| <b>PP</b>     | <b>Peraturan Pemerintah</b>              |
| <b>UU</b>     | <b>Undang-Undang</b>                     |
| <b>K</b>      | <b>Kasasi</b>                            |
| <b>AG</b>     | <b>Agama</b>                             |
| <b>PTA</b>    | <b>Pengadilan Tinggi Agama</b>           |
| <b>PN</b>     | <b>Pengadilan Negeri</b>                 |