TESIS

Judul:

ANALISIS PELANGGARAN KEWENANGAN DAN ETIKA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM KASUS MAFIA TANAH
(PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 248/PID.B/2022/PN. JKT.BRT)

Disusun oleh:

MOMOS ENDRICO
NIM. 217221045

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2024

ANALISIS PELANGGARAN KEWENANGAN DAN ETIKA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM KASUS MAFIATANAH
(PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 248/PID.B/2022/PN.JKT.BRT)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:

MOMOS ENDRICO

NIM. 217221045

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2024

Pengesahan

Nama	: NOMOS ENDRICO
NIM	: 21722104S
Program Studi	: MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis	: ANALISIS PELANGGARAN KEWENANGAN DAN ETIKA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM KASUS MAFIA TANAH (PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 248/PID.B/2022/PN JKT BRT)
Title	: ANALYSIS OF VIOLATIONS OF AUTHORITY AND ETHICS OF LAND DEED OFFICIALS IN LAND MAFIA CASES (COURT DECISION NUMBER 248/PID.B/2022/PN JKT BRT)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 16 Januari 2024.

Tim Penguji:
1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. RAGIL Prof.Dr.,S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 132150103

Jakarta, 16 Januari 2024
Ketua Program Studi

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

Persetujuan

Nama	MOMOS ENDRICO
NIM	211221045
Program Studi	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul	ANALISIS PELANGGARAN KEWENANGAN DAN ETIKA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM KASUS MAFIA TANAH (PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 249/PID.B/2022/PN JKT.BRT)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 23 Desember 2023

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 1321010

ABSTRAK

(A) Nama : Momos Endrico (217221045)
(B) Judul Tesis : Analisis Pelanggaran Kewenangan dan Etika Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kasus Mafia Tanah (Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt)
(C) Halaman : 162 halaman
(D) Kata Kunci : Kewenangan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta, Mafia Tanah
(E) Isi :

Kasus mafia tanah telah menjadi isu serius di berbagai negara, termasuk di Indonesia. Praktik ilegal yang melibatkan pemalsuan dokumen, penyalahgunaan wewenang, dan manipulasi informasi properti telah meresahkan masyarakat dan merusak integritas sistem perpajakan serta perekaman kepemilikan tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat akta atas hak tanah menjalankan kewenangannya sesuai aturan dan etika yang mengikat profesinya sebagai pejabat umum. Meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab etis dan kewenangan legal yang ketat dalam melaksanakan tugas-tugas mereka, beberapa kasus telah mengungkapkan adanya pelanggaran kewenangan dan etika yang dilakukan oleh sejumlah oknum dalam profesi ini. Atas dasar latar belakang penelitian dan fenomena yang ada, maka penulis meneliti lebih lanjut tentang permasalahan mengenai pelanggaran kewenangan dan kode etik yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan studi kasus Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt. Permasalahan yang akan diangkat oleh penulis dalam penelitian ini adalah Bagaimana bentuk pelanggaran kewenangan dan etika terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam kasus mafia tanah dan respons serta sanksi hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam pelanggaran kewenangan dan etika dalam kasus mafia tanah pada Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah jenis hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasuistik. Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, dokumenter dan wawancara. Analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini mengetahui bahwa bentuk pelanggaran kewenangan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam mafia tanah adalah penyalahgunaan kewenangan dalam pembuatan akta di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pembiaran atas kewajiban-kewajibannya sesuai aturan dalam pembuatan akta demi mementingkan pihak-pihak yang melakukan tindakan melawan hukum seperti pemalsuan dokumen untuk mengambil alih objek tanah yang bukan miliknya. Respons hukum dan sanksi hukum yang didapat Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt berupa hukuman pidana dan ganti rugi karena terbukti melakukan perbuatan melawan hukum di mana pejabat tersebut *secara bersama-sama turut melakukan pemalsuan surat akta-akta autentik" dan pencucian uang.* Kesimpulan yang didapat dari penelitian ini bahwa bentuk pelanggaran yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat mafia tanah adalah penyalahgunaan wewenang karena melakukan pembiaran dengan sengaja tidak memvalidasi pihak penghadap dan ikut serta memalsukan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta sehingga kedua pejabat mendapat respons hukum ancaman dan di sanksi tindak pidana sesuai Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt

(F) Acuan : 26 buku, 5 artikel, 5 Peraturan, 2 website
(G) Pembimbing : Dr. Tjempaka SH., M.H., M. Kn.

ABSTRACT

(A) Name : Momos Endrico (217221045)
(B) Thesis Title : Analysis of Violations of Authority and Ethics of Land Deed Officials in Land Mafia Cases (Court Decision Number 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt)
(C) Pages : 162 pages
(D) Keywords : Authority, Officials Making Land Deeds, Deeds, Land Mafia
(E) Contens :

The land mafia case has become a serious issue in various countries, including Indonesia. Illegal practices involving falsification of documents, abuse of authority, and manipulation of property information have disturbed the public and damaged the integrity of the tax system and land ownership records. Land Deed Making Officials who are given the authority to make deeds for land rights carry out their authority in accordance with the rules and ethics that bind their profession as public officials. Although Land Deed Drafting Officials have strict ethical responsibilities and legal authority in carrying out their duties, several cases have revealed violations of authority and ethics committed by a number of individuals in this profession. Based on the research background and existing phenomena, the author further examines the problem of violations of authority and code of ethics committed by Land Deed Officials using the case study of Court Decision Number 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt. Brt. The problem that will be raised by the author in this research is what forms of authority and ethics violations occur against Land Deed Making Officials who are involved in land mafia cases and the response and legal sanctions against Land Deed Making Officials who are involved in violating authority and ethics in land mafia cases in the Decision Court Number 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt. Brt. The research method used by the author is a type of normative law with a statutory approach and a casuistry approach. Data collection uses literature studies, documentaries and interviews. Data analysis uses qualitative analysis. The results of this research reveal that a form of violation of authority committed by Land Deed Making Officials who are involved in the land mafia is the abuse of authority in making deeds where Land Deed Making Officials neglect their obligations according to the rules in making deeds in order to prioritize the parties who do it. unlawful acts such as falsifying documents to take over land objects that do not belong to them. Legal response and legal sanctions received by Land Deed Officials in Court Decision Number 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt in the form of criminal penalties and compensation for being proven to have committed unlawful acts where these officials jointly participated in falsifying authentic deeds and money laundering. The conclusion obtained from this research is that the form of violation committed by Land Deed Making Officials who are involved in the land mafia is abuse of authority because they deliberately neglect to validate the party facing them and participate in falsifying the documents that are the basis for making the deed so that both officials receive legal responses, threats and sanctions. criminal act in accordance with Court Decision Number 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt. Brt

(F) Reference : 26 books, 5 articles, 5 regulations, 2 websites
(G) Supervisor : Dr. Tjempaka SH., M.H., M. Kn

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmat, anugerah dan kasih-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan Penulisan tesis dengan judul "Analisis Pelanggaran Kewenangan dan Etika Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Kasus Mafia Tanah (Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt)" dengan baik. Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn) Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Dengan diselesaikannya tesis ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung atau tidak langsung telah membantu dan membimbing penulis hingga penulisan tesis ini selesai disusun. ucapan terima kasih ini disampaikan kepada:

1. Kepada yang Terhormat Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Kepada yang Terhormat Mia Hadiati, S.H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Kepada yang Terhormat Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah nemberikan saran, motivasi, masukan, bantuan, dan Meluangkan waktunya dalam membimbing dari awal hingga terselesaikannya Tesis ini. Terima kasih atas kesediaannya;
4. Kepada yang Terhormat Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Seluruh Dosen dan staf pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat Bagi penulis;
6. Orang tua penulis, Bapak Pieter Hutagalung, dan Ibu Merry Fonta Situmeang, dan anak yang ku kasihi, Chrismanuel Halomoan Hutagalung, yang telah memberikan cinta kasih dukungan, dan mendoakan dalam setiap saat kepada penulis;

7. Seluruh rekan-rekan Program Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, sahabat, keluarga, dan seluruh pihak yang tidak dapat vi Disebutkan satu persatu. Terima kasih atas dukungan doa dan semangat yang Telah diberikan sehingga tesis in dapat diselesaikan;

Semoga Penulis mendapatkan hasil yang terbaik dalam proses Perkuliahan ini, dan semua kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada Penulis akan diberikan balasan, dan doa yang terbaik juga dari Tuhan Yang Maha Esa. Terima kasih kepada semua pihak atas dukungan, bantuan, serta doanya kepada Penulis dalam proses perkuliahan hingga penyusunan tesis ini selesai. Dan penulis Berharap semoga tesis ini bisa bermanfaat, dan menambah wawasan bagi kita semua.

Jakarta, Desember 2023

Penulis,

Momos Endrico

Pernyataan

Nama	NOMOS ENDRICO
NIM	21722104
Program Studi	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul	ANALISIS PELANGGARAN KODE NARGAN DAN ETIKA PELAKAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM KASUS MAFIA TANAH (PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 248/PID.B/2022 PN JKT.BRT)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi. Demikian saya buat dengan sebenar-benarnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 22 Desember 2023
Yang menyatakan

NOMOS ENDRICO
NIM. 21722104

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

LEMBAR PENGESAHAN ii

LEMBAR PERSETUJUAN iii

ABSTRAK iv

ABSTRACT v

KATA PENGANTAR vi

LEMBAR PERNYATAAN viii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR GAMBAR xi

DAFTAR LAMPIRAN xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Penelitian 1
B. Permasalahan 7
C. Kerangka Konseptual 7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 9
E. Metode Penelitian 10
F. Sistematika Penulisan 17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 19

A. Tinjauan Kepemilikan Hak Milik atas Tanah 19
B. Problemantika Hak atas Tanah 21
C. Teori Kewenangan 27
D. Teori Melawan Hukum 34

E. Teori Tanggung Jawab 36
F. Dasar Hukum Aturan atas Tanah..... 37
G. Dasar Hukum Kewenangan dan Kode Etik
Pejabat Pembuat Akta Tanah..... 57
H. Penelitian Terdahulu 89

BAB III DATA HASIL PENELITIAN..... 94

A. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat
Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt..... 94
D. Hasil Wawancara 112

BAB IV ANALISIS PENELITIAN..... 118

A. Analisis Bentuk Pelanggaran Kewenangan Dan Etika
Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah
Yang Terlibat Dalam Kasus Mafia Tanah 118
B. Analisis Respons Hukum dan Sanksi Terhadap Pejabat
Pembuat Akta Tanah yang Terlibat Pelanggaran Kewenangan
Dan Etika dalam Kasus Mafia Tanah Pada Putusan
Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt..... 130

BAB V PENUTUP 154

A. Kesimpulan 154
B. Saran..... 157

DAFTAR PUSTAKA 159

DAFTAR LAMPIRAN..... 163

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka Konseptual 10

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Dan Hasilnya
Lampiran 5	: *Letter of Acceptence Jurnal*
Lampiran 6	: Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/Pn. Jkt.Brt