



TESIS

Judul:

Pemahaman Masyarakat Kabupaten Sigi Sulawesi Tengah
Terhadap Perbedaan Tugas Dan Kewenangan Notaris
Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual
Beli

Disusun oleh:

FERNA TAMAGANGKA
NIM. 217191005

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

**PEMAHAMAN MASYARAKAT KABUPATEN SIGI
SULAWESI TENGAH TERHADAP PERBEDAAN TUGAS DAN
KEWENANGAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Ferna Tamagangka

NIM : 217191005

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

2023

Pengesahan

Nama : FERNA TAMAGANGKA
NIM : 217191005
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Pemahaman Masyarakat Kabupaten Sigi Sulawesi Tengah Terhadap Perbedaan Tugas Dan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli
Title : The Understanding Of The Community Of Sigi District Central Sulawesi Regarding The Differences In Duties And Authorities Of Notary And PPAT In Making a Purchase Deed

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 24-Juli-2023.

Tim Penguji:

1. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

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



Jakarta, 24-Juli-2023

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : FERNA TAMAGANGKA
NIM : 217191005
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pemahaman Masyarakat Kabupaten Sigi Sulawesi
Tengah Terhadap Perbedaan Tugas Dan Kewenangan
Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 12-Juli-2023

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



Pernyataan

Nama : FERNA TAMAGANGKA
NIM : 217191005
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pemahaman Masyarakat Kabupaten Sigi Sulawesi Tengah Terhadap Perbedaan Tugas Dan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

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, 12-Juli-2023
Yang menyatakan

A 10,000 Rupiah Indonesian banknote is shown, featuring a signature and a stamp. The stamp includes the text "METRUM TEMPEL" and the serial number "CCFAKX544315091".

FERNA TAMAGANGKA
NIM. 217191005

ABSTRAK

- (A). Judul Tesis : Pemahaman Masyarakat Kabupaten Sigi Sulawesi Tengah Terhadap Perbedaan Tugas Dan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli
- (B). Halaman : 176 halaman
- (C). Kata Kunci :Pemahaman Masyarakat, Tugas Dan Kewenangan, Notaris Dan PPAT, Akta Jual Beli
- (D). Isi :Tesis ini membahas tentang Pemahaman Masyarakat Kabupaten Sigi Sulawesi Tengah Terhadap Perbedaan Tugas dan Kewenangan Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. dengan rumusan masalah sebagai berikut : 1). Bagaimana pemahaman masyarakat kabupaten sigi sulawesi tengah terhadap perbedaan antara tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli ? 2).Bagaimanakah dampak akibat hukum pada tugas dan kewenangan notaris terhadap kesalahan kelalaian petugas pertanahan pada penulisan penomoran sertifikat sehingga menjadi sertifikat ganda yang tidak sesuai dengan data pada Kantor Pertanahan Sigi ? 3).Sejauh manakah batasan kewenangan Notaris dengan kewenangan PPAT yang berkaitan dengan tanah dalam pembuatan akta jual beli dikabupaten sigi sulawesi tengah ? Penulis menggunakan Metode Pendekatan Yuridis Empiris dimana penelitian melalui Teknik Analisis Data Deskriptif karena penelitian penulis ingin menguraikan dan memaparkan situasi atau kejadian yang diteliti berdasarkan data hasil survey lapangan melalui wawancara, observasi, kuesioner atau pengamatan secara langsung di lapangan dan kepada narasumber dengan adanya wawancara dilapangan pada 2 (dua) orang Notaris dan PPAT sedangkan dokumentasi yang penulis lakukan dilapangan pada Kantor Pertanahan (Kantah Sigi) Sulawesi Tengah, dengan melalui analisis data yuridis secara kualitatif dengan metode pendekatan empirik.
- Pada pembentukan dan pemekaran wilayah kabupaten sigi yang dulunya kabupaten donggala dipecah menjadi kabupaten sigi terdapat sertifikat lama yang penomorannya berbeda yang tidak sesuai dengan data lapangan pada kantor pertanahan (Kantah Sigi), maka tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT yang melakukan perbaikan penomoran didalam pergantian blangko yang lama ke pergantian blangko yang baru dengan menuangkan isi perjanjian dengan membuat akta jual beli baik itu dalam bentuk perikatan yang melibatkan para pihak pembeli dan penjual kepada Notaris dan PPAT, maka akta jual beli tersebut yang dibuat dapat menjadikan alat bukti tertulis yang sah dan sempurna, dimana pada saat dikemudian hari ada pihak lain yang ingin menggugat langsung pada tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut yang dibuat oleh Notaris dan PPAT sigi bisa dapat dijadikan alat bukti yang kuat pada proses kepolisian dan pada proses pengadilan, dimana Notaris dan PPAT dapat menjadi saksi dengan memberikan suatu keterangan yang benar pada proses pemeriksaan di dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuatnya, sehingga pada sertifikat tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat atas kepemilikan tanahnya.
- (E). Pembimbing :Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H, M.Hum
- (F). Penulis :Ferna Tamagangka

ABSTRACT

- (A). Thesis title : Understanding the Society of Sigi Regency, Central Sulawesi Regarding Differences in Duties And Authorities Of Notary And PPAT in Making Deed of Sale And Purchase
- (B). Page : 176 Pages
- (C). Keywords : Community Understanding, Duties and Authorities, Notary And PPAT, Deed of Sale and Purchase
- (D). Contents : This thesis discusses the Understanding of the Community of Sigi Regency, Central Sulawesi, regarding the Differences in Duties and Authorities of Notaries and PPATs in Making Sales and Purchase Deeds. with the formulation of the problem as follows: 1). What is the understanding of the people of Sigi Regency, Central Sulawesi, about the differences between the duties and authorities of a Notary and PPAT in making a sale and purchase deed ? 2). what is the legal impact on the duties and authorities of the notary against the negligence of the land officer in writing the numbering of the certificate so that it becomes a double certificate that does not match the data at the Sigi Land Office ? 3). How far is the limit of authority of a Notary with the authority of a PPAT relating to land in making a sale and purchase deed in Sigi Regency, Central Sulawesi? The author uses the Empirical Juridical Approach Method where the research uses Descriptive Data Analysis Techniques because the research writer wants to describe and describe the situation or event studied based on field survey data through interviews, observations, questionnaires or direct observation in the field and to informants with field interviews on 2 (two) Notaries and PPAT while the documentation that the author did in the field at the Central Sulawesi Land Office (Katah Sigi), by going through qualitative analysis of juridical data with empirical approach methods.

In the formation and expansion of the Sigi Regency area, which was formerly Donggala Regency, was split into Sigi Regency, there were old certificates with different numbering that did not match the field data at the land office (Katah Sigi), so the duties and authorities of the Notary and PPAT who corrected the numbering in the change of blanks change the old form to a new blank by pouring the contents of the agreement by making a sale and purchase deed, whether in the form of an agreement involving the buyer and seller to the Notary and PPAT, then the sale and purchase deed made can make legal and perfect written evidence, where when in the future there are other parties who want to sue directly on the land, then the sale and purchase deed drawn up by the Notary and PPAT sigi can be used as strong evidence in police proceedings and in court proceedings, where the Notary and PPAT can be witnesses with provide a correct statement in the inspection process in making the sale and purchase deed he made, so that the land certificate has strong legal force over the ownership of the land.

- (E). Advisor : Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H, M.Hum
- (F). Author : Ferna Tamagangka

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan Bismillahirrahmanirrahim, segala puji dan syukur kepada Allah SWT, Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Penulisan Tesis ini dengan berjudul yaitu **PEMAHANAN MASYARAKAT KABUPATEN SIGI SULAWESI TENGAH TERHADAP PERBEDAAN TUGAS DAN KEWENANGAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**. diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai Gelar Program Studi Magister di bidang Kenotariatan (Mkn) Fakultas Hukum di Universitas Tarumanagara Jakarta.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tidak 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 KA Prodi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu **Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H, M.Hum**, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan

pengarahan, meluangkan waktu, dan sabar dalam membimbing penulis didalam menyelesaikan tesis ini.

4. Ibu **Dr.Tjempaka, S.H, M.H, M.Kn**, selaku Ketua Dewan Penguji Tesis dan Bapak **Dr.Benny Djaja, S.H, S.E, M.M, M.Hum, M.Kn** selaku Anggota Dewan Penguji Tesis pada Universitas Tarumanagara.
5. Para Dosen Staf Pengajar dan Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan
6. Bapak **M. Imam Safari, S.H, M.Kn**, selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini
7. Ibu **Hajjah Sartima Thalib, S.H**, selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini
8. Kantor Pertanahan Sigi Kabupaten Sulawesi Tengah yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini
9. Orang Tua Penulis yang selaku memberikan dukungan serta doanya agar Penulis dapat menyelesaikan Pendidikan dengan lancar, dan tepat waktu untuk penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Akhirnya dengan kerendahan hati, semoga Tesis ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri, masyarakat dan Universitas Tarumanagara Jakarta

Jakarta, 24 Juli 2023

Penulis

**Ferna Tamagangka
Nim : 217191005**

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan Tesis	ii
Lembar Persetujuan Tesis.....	iii
Lembar Pernyataan Tesis/Orisinalitas	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Bagan.....	xii
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Singkatan.....	xiv
Daftar Lampiran.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian	6
1. Kegunaan Teoretis.....	6
2. Kegunaan Praktis.....	6
E. Kerangka Teorities	6

1. Kerangka Teori Konseptual	6
2. Kerangka Teori Pemecahan Masalah (Flow Chat).....	7
3. Kerangka Teori Kewenangan dan Kepastian Hukum.....	13
F. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian	21
2. Lokasi Penelitian	21
3. Metode Pendekatan Penelitian.....	23
4. Jenis dan Sumber Data	23
5. Teknik Pengumpulan Data	24
6. Alat Pengumpulan Data	25
7. Teknik Analisis Data	25
G. Sistematika Penelitian.....	26
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	
A. Tinjauan Terhadap Perbedaan Antara Tugas dan Kewenangan	
Notaris Dengan PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli	28
B. Pengertian dan Perbedaan Antara Notaris Dengan PPAT	31
C. Perbedaan Tugas Dan Wewenang Serta Kedudukan Antara	
Notaris Dengan PPAT.....	34
D. Perbedaan Tanggung Jawab Antara Notaris Dengan PPAT	53
E. Perbedaan Kode Etik Antara Notaris Dengan PPAT.....	61
F. Perbedaan Undang-Undang Yang Mengatur Notaris Dengan	
PPAT	63
G. Akibat Hukum Pada Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Tidak	

Dihadapan PPAT Dan Menjadi Akta Jual Beli Dibawah Tangan.....	67
H. Pengertian dan Perbedaan Antara Akta Notaris Dengan Akta	
PPAT	71
I. Perbedaan Antara Akta Autentik Dengan Akta Dibawah Tangan ...	80
J. Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum	
Perdata (KUHPerdata)	87
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perbedaan Antara Tugas Dan Kewenangan Notaris Dan PPAT	
Dalam Pembuatan Akta Jual Beli	91
B. Akibat Hukum Terhadap Perbedaan Serta Kesalahan Pada	
Penulisan Penomoran Sertifikat Ganda Yang Tidak Sesuai Data	
Yang Ada Dilapangan Pada Kantor Pertanahan Sigi	102
C. Batasan Kewenangan Notaris Dengan Kewenangan PPAT	
Berkaitan Dengan Tanah Pada Pembuatan Akta Jual Beli	114
BAB IV ANALISIS PEMASALAHAN	
A. Analisis	125
B. Pembahasan.....	128
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	138
B. Saran.....	158
DAFTAR PUSTAKA	159
LAMPIRAN	

DAFTAR BAGAN

Bagan I Kerangka Konseptual	7
--	----------

DAFTAR TABEL

Tabel I	93
Tabel II.....	95

DAFTAR SINGKATAN

- **INI** : Ikatan Notaris Indonesia
- **PPAT** : Pejabat Pembuat Akta Tanah
- **IPPAT** : Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- **Kantah** : Kantor Pertanahan
- **Perkaban** : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
- **PTSL** : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- **UUPA** : Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- **KUHP** : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- **BW** : Burgerlijk Wetboek
- **HIR** : Herzien Indlansch Reglement
- **UUJN** : Undang-Undang Jabatan Notaris
- **PJB** : Perikatan Jual Beli
- **AJB** : Akta Jual Beli
- **PPJB** : Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- **APHB** : Akta Pembagian Hak Bersama
- **APHT** : Akta Pemberian Hak Tanggungan
- **HGB** : Hak Guna Bangunan
- **SKMHT** : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
- **PP** : Peraturan Pemerintah
- **MoU** : Memorandum Of Understanding
- **LOC** : Land Office Computerism
- **GS** : Surat Ukur atau Gambar Situasi
- **IMB** : Izin Mendirikan Bangunan
- **STT** : Surat Tanda Terima Dokumen
- **SPS** : Surat Perintah Setor
- **PPH** : Pajak Penghasilan
- **Staatblad** : Lembaran Negara yang masih diberlakukan sejak zaman Kolonial
- **SSB** : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- **BPHTB** : Bukti Pelunasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- **SPPTPBB** : Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahunan
- **ATR/BPN** : Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2 : SK Penunjukan Tugas Dosen Bimbingan Tesis

Lampiran 3 : Berita Acara Bimbingan

Lampiran 4 : Surat Wawancara

Lampiran 5 : SK Turnitin Tesis

Lampiran 6 : Hasil Persentase Turnitin Tesis

Lampiran 7 : Bukti LOA

Lampiran 8 : Bukti Publikasi Jurnal Akreditasi Nasional