



TESIS

Judul:

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN
HAK ATAS TANAH TANPA SEIZIN PEMILIK
SERTIFIKAT
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR
179/PDT/2018/PT BTN)**

Disusun oleh:

**TARA ULINA GINTING
NIM. 217221067**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA PERALIHAN
HAK ATAS TANAH TANPA SEIZIN PEMILIK SERTIFIKAT
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR
179/PDT/2018/PT BTN)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:
TARA ULINA GINTING
NIM. 217221067

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Persetujuan

Nama : TARA ULINA GINTING
NIM : 217221067
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SEIZIN PEMILIK
SERTIFIKAT
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR
179/PDT/2018/PT BTN)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Desember-2023

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



ABSTRAK

- (A) Nama : Tara Ulina Ginting (217221067)
- (B) Judul Tesis : Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Seizin Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 179/PDT/2018/PT BTN)
- (C) Halaman : xii + 152 + 2023
- (D) Kata Kunci : Pertanggung jawaban PPAT, tanggung jawab pidana, tanggung Perdata, tanggung jawab administrasi
- (E) Isi : Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum kepemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.
- Tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian para pihak yang meminta jasa pelayanannya.
- Tugas dan tanggung jawab PPAT tidak hanya sekedar mengisi formulir akta, membacakan akta, menandatangani dan membubuhkan cap pada akta, tetapi PPAT juga dituntut untuk dapat menjamin bahwa akta yang dikeluarkannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik dan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. Akta otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh.
- (F) Acuan : 101 (1978-2023)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
- (H) Penulis : Tara Ulina Ginting

ABSTRACT

- (A) Name : Tara Ulina Ginting (217221067)
- (B) Thesis Title : PPAT's Responsibility for Deeds of Transfer of Land Rights Without the Permission of the Certificate Owner (Case Study of Court Decision Number 179/PDT/2018/PT BTN)
- (C) Pages : xii + 152 + 2023
- (D) Kata Kunci : PPAT responsibility, criminal responsibility, civil responsibility, administrative responsibility
- (E) Contens : The transfer of rights to land and buildings is closely related to legal certainty and is marked by evidence of the transfer of rights. To provide legal strength and certainty of land and building ownership, every transfer of land and/or building rights must be carried out in accordance with the law that regulates it. Acquisition of rights as a result of the transfer of rights must be carried out in writing with a deed made by an authorized official, and must be registered with the authorized agency, namely the local Regency/City land office. Thus, the rights to land and buildings legally belong to the party who obtains these rights and can be defended against all parties. PPAT's responsibility in providing legal protection to parties arises from unlawful actions in carrying out his official duties, thereby causing losses to parties who request his services. PPAT's duties and responsibilities are not only to fill out the deed form, read the deed, sign and put a stamp on the deed, but PPAT is also required to guarantee that the deed it issues complies with applicable legal provisions. Deeds made by PPAT are authentic deeds and have a very important position and role in legal traffic, both private law and public law. Authentic deeds provide legal protection and certainty for related parties to be used as written evidence, the strongest and most complete.
- (F) Reference : 101 (1978-2023)
- (G) Mentor : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
- (H) Writer : Tara Ulina Ginting

Pengesahan

Nama : TARA ULINA GINTING
NIM : 217221067
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SEIZIN PEMILIK
SERTIFIKAT
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR
179/PDT/2018/PT BTN)
Title : PPAT'S RESPONSIBILITY FOR THE DEED OF
TRANSFER OF LAND RIGHTS WITHOUT THE
CERTIFICATE OWNER'S PERMISSION
(CASE STUDY COURT RULING NUMBER
179/PDT/2018/PT BTN)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

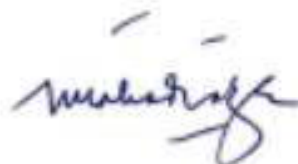
Pembimbing:

AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 22-Januari-2024

Ketua Program Studi



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

KATA PENGANTAR

Tiada kata lain selain mengucapkan puji dan juga syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas terselesaikannya Tesis yang berjudul **“Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Seizin Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 179/PDT/2018/PT BTN.”**

Penyusunan Tesis ini, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mencapai Gelar Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, dan saya sebagai Penulis menyadari bahwa Penulisan Tesis ini masih jauh dari kata sempurna, dan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang Penulis dapatkan maka dengan kerendahan hati, saya sebagai penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kekurangan di dalam penulisan Tugas akhir/ Tesis ini.

Penyusunan pada Tesis ini tidak akan berhasil tanpa adanya bantuan dan kerjasama yang baik dari pihak lain dan oleh karena itu pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan Terima Kasih yang sebesar-besarnya Kepada semua pihak yang sudah membantu dan mendorong terwujudnya Penulisan Tugas akhir/Tesis ini:

Dengan segala kerendahan hati saya, saya sebagai Penulis ingin mengucapkan kata terima kasih yang sebesar-besarnya khususnya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M.,M.Kn Selaku Dosen pembimbing Tesis saya dan selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan banyak waktu dan juga tenaga untuk membimbing penulisan Tugas akhir penulis, dan juga terimakasih karena sudah memberikan banyak arahan dan juga saran terhadap penulisan Tugas akhir penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dari awal hingga akhir dengan baik dan benar.
2. Terimakasih kepada Seluruh Bapak dan Ibu dosen yang sudah memberikan banyak Ilmu selama masa perkuliahan dari semester 1 hingga 2, serta seluruh staff sekretariat fakultas hukum Universitas Tarumanagara yang selalu memberikan banyak bantuan dan juga memberikan ilmu bagi penulis dalam

menjalankan kegiatan perkuliahan dari 2022 sampai akhirnya penulisan Tugas akhir atau Tesis ini dapat terselesaikan.

3. Terimakasih Kepada kedua Orang tua saya yang terkasih dan tercinta kepada ayah saya Nelson Ginting dan ibu saya Suranta Br Tarigan, terimakasih atas cinta dan juga dukungan yang diberikan selama saya menjalani kuliah hingga melakukan penulisan Tugas akhir Tesis agar mendapatkan gelar Magister Kenotariatan, dan terimakasih karena telah menjadi orang tua yang hebat di dunia ini.
4. Terimakasih kepada sahabat dan teman saya tercinta yang membantu dalam penyelesaian Tesis ini, saya ucapkan banyak terima kasih kepada Elle Tasya Putri, Kevin Hoo Kurniawan dan Tara Ulina Ginting, Zanuba, Kevin Ho.
5. Terimakasih kepada Pacar saya dan Calon suami saya Batahra Haganta Tarigan tercinta yang membantu dan yang selalu membuat suasana menjadi baik ketika penulis jenuh dalam menyusun penulisan akhir atau tesis ini.
6. Serta teman-teman lain yang tidak dapat saya ucapkan satu persatu, saya sebagai penulis mengucapkan terima kasih, terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala dukungan dan juga cinta yang diberikan selama ini.

Akhir kata, saya sebagai penulis ingin mengucapkan mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila masih ada kekurangan ataupun kesalahan yang terdapat di dalam penulisan akhir atau Tesis ini, Penulis berharap melalui Tesis yang dibuat ini dapat memberikan manfaat serta pengetahuan yang lebih besar kepada seluruh pembaca.

Jakarta, 18 December 2023

Penulis, Tara Ulina Ginting

Pernyataan

Nama : TARA ULINA GINTING
NIM : 217221067
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SEIZIN PEMILIK
SERTIFIKAT
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR
179/PDT/2018/PT BTN)

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, 14-Desember-2023
Yang menyatakan



TARA ULINA GINTING
NIM. 217221067

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PERNYATAAN.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Konseptual.....	10
E. Kerangka Teoritis.....	15
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II LANDASAN TEORI.....	24
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	24
1. Pengertian PPAT.....	24
2. Pengangkatan PPAT.....	31
3. Pemberhentian PPAT.....	33
4. Tugas dan Wewenang PPAT.....	35
5. Kewajiban PPAT.....	35
6. Larangan PPAT.....	37
B. PPAT Pengganti.....	38
1. Pengertian PPAT Pengganti.....	38
2. Pengangkatan PPAT Pengganti.....	38
3. Pemberhentian PPAT Pengganti.....	39

4. Tugas dan Wewennag PPAT Pengganti.....	39
5. Kewajiban PPAT Pengganti.....	40
6. Larangan PPAT Pengganti.....	41
C. PPAT Khusus.....	42
1. Pengertian PPAT khusus.....	42
2. Pengangkatan PPAT Khusus.....	42
3. Pemberhentian PPAT Khusus.....	44
4. Tugas dan Wewenang PPAT Khusus.....	44
5. Kewajiban PPAT Khusus.....	45
6. Larangan PPAT khusus.....	45
D. PPAT Sementara.....	46
1. Pengertian PPAT sementara.....	46
2. Pengangkatan PPAT sementara.....	46
3. Pemberhentian PPAT sementara.....	47
4. Tugas dan Wewenang PPAT sementara.....	47
5. Kewajiban PPAT sementara.....	47
6. Larangan PPAT sementara.....	48
E. Pengertian Hak Atas tanah.....	48
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	48
2. Terjadinya Hak Atas Tanah.....	50
3. Dasar Hukum Atas Tanah.....	51
4. Jenis- Jenis hak Atas Tanah.....	53
5. Hak Atas Tanah yang dapat Diperoleh.....	53
F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.....	55
1. Pengertian Jual Beli.....	55
2. Jual Beli Tanah.....	63
3. Pendaftaran Tanah.....	67
G. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	69
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa.....	69
2. Penyebab Terjadinya Sengketa.....	70
3. Upaya Penvelesaian Sengketa Tanah.....	71

H. Teori Tanggung Jawab.....	72
1. Pengertian Tanggung Jawab.....	72
2. Prinsip-Prinsip Umum Dalam Tanggung Jawab.....	74
3. Teori Tanggung Jawab.....	76
I. Kewenangan	78
1. Kewenangan Perspektif Undang-Undang No.23 Tahun 2014.....	79
2. Cara Memperoleh Kewenangan	82
BAB III HASIL PENELITIAN	85
A. Perkembangan PPAT di Indonesia.....	85
B. Kasus Posisi.....	92
C. Hasil Wawancara.....	99
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	102
A. Tanggung Jawab PPAT Dalam Akta Peralihan Hak Atas Tanah.	102
B. Kewenangan PPAT Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Sepihak	124
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.	138
BAB V PENUTUP	149
A. Kesimpulan.....	149
B. Saran.....	151
DAFTAR PUSTAKA.....	153

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing tesis
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- Lampiran 5 : Letter of Acceptance Jurnal dan Jurnal yang publish.
- Lampiran 6 : Surat Permohonan Survei dan Riset