



TESIS

Judul:

Pertanggungjawaban PPAT Yang Terlambat Dalam Membuat
Dan Melakukan Pendaftaran Akta Pemberian Hak
Tanggungan Ke Kantor Pertanahan Ditinjau Dari
Asas Kepastian

Disusun oleh:

ROSALINA SIMANUNGKALIT
NIM. 217221009

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT YANG TERLAMBAT
DALAM MEMBUAT DAN MELAKUKAN PENDAFTARAN
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN KE KANTOR
PERTANAHAN DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN**

TESIS

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

Disusun Oleh:

ROSALINA SIMANUNGKALIT

NIM : 217221009

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025

Pengesahan

Nama : ROSALINA SIMANUNGKALIT
NIM : 217221009
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Pertanggungjawaban PPAT Yang Terlambat Dalam Membuat Dan Melakukan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Ke Kantor Pertanahan Ditinjau Dari Asas Kepastian
Title : Liability Of PPAT Who Is Late In Making And Registering The Deed Of Granting Mortgage Rights To The Land Office Is Viewed From The Principle Of Certainty

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

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



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

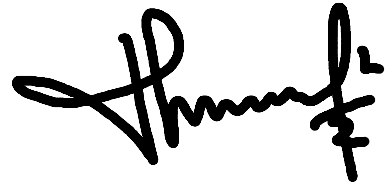
Persetujuan

Nama : ROSALINA SIMANUNGKALIT
NIM : 217221009
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pertanggungjawaban Ppat Yang Terlambat Dalam
Membuat Dan Melakukan Pendaftaran Akta Pemberian
Hak Tanggungan Ke Kantor Pertanahan Ditinjau Dari Asas
Kepastian

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 07-Juni-2024

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



ABSTRAK

- (A) NAMA : Rosalina Simanungkalit (217221009)
- (B) JUDUL : Pertanggungjawaban PPAT Yang Terlambat Dalam Membuat Dan Melakukan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Ke Kantor Pertanahan Ditinjau Dari Asas Kepastian
- (C) HALAMAN : 167 + xi + daftar pustaka+lampiran
- (D) KATA KUNCI : *Pertanggungjawaban, PPAT, APHT, Asas Kepastian*
- (E) ISI : PPAT yang lalai dalam keterlambatan terhadap pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan diberikan sanksi administratif berupa teguran tertulis dan teguran lisan saja. Kebiasaan perilaku terhadap keterlambatan tersebut memiliki koherensi dengan ketidakpatuhan dalam menjalankan aturan perundang-undangan. sehingga PPAT wajib dalam mempertanggungjawabkan hal tersebut, yang merupakan bentuk dari Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT Dalam Membuat Dan Mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Ke Kantor Pertanahan yakni pertama ketidakprofesionalan PPAT dalam menjalankan tugasnya yakni keterlambatan PPAT dalam menandatangani APHT dan/warkah untuk pendafatarnata dan/atau APHT terlambat dikerjakan, kedua batasan minimal sanksi administrai pada Pasal 23 ayat (1) UUHT, yang kurang jelas mengenai batasan-batasan tindakan apa yang dilakukan oleh PPAT sehingga dapat diberikan sanksi lisan, tertulis, pemberhentian sementara, dan pemberhentian dari jabatan, dan yang ketiga adalah inkonsistensi Badan Pertanahan nasional dalam menerapkan pasal 13 ayat (2) UUHT
- (F) ACUAN : 1981-2016
- (G) PEMBIMBING : Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H, M.Hum
- (H) PENULIS : Rosalina Simanungkalit

ABSTRACT

(A)	NAME	:	Rosalina Simanungkalit (217221009)
(B)	TITLE	:	The Responsibility of PPATs Who Are Late in Making and Registering Deeds of Granting Mortgage Rights to the Land Office in View of the Principle of Certainty
(C)	PAGE	:	167 + xi + references + attachment
(D)	KEYWORDS	:	<i>Liability, PPAT, APHT, Principle of Certainty</i>
(E)	CONTENTS	:	<p>PPATs who are negligent in delaying the submission of Mortgage Registration to the Land Office are given administrative sanctions in the form of written warnings and verbal warnings only. Habits of behavior towards such delays have coherence with non-compliance in carrying out statutory regulations. so that PPAT is obliged to take responsibility for this, which is a form of illegal acts due to negligence.</p> <p>Factors Affecting the Delay of PPAT in Making and Registering the Deed of Granting Mortgage Rights to the Land Office, namely the first PPAT's unprofessionalism in carrying out its duties, namely the PPAT's delay in signing the APHT and / or the documents for the death certificate and / or APHT are late, the second is the minimum limit of administrative sanctions in Article 23 paragraph (1) of the UUHT, which is less clear about the limits of what actions taken by PPAT so that verbal, written, temporary dismissal, and dismissal from office can be given sanctions, and the third is the inconsistency of the National Land Agency in implementing Article 13 paragraph (2) of the UUHT.</p>
(F)	REFERENCE	:	1981-2016
(G)	PROMOTOR	:	Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H, M.Hum
(H)	AUTHOR	:	Rosalina Simanungkalit

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat serta berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN PPAT YANG TERLAMBAT DALAM MEMBUAT DAN MELAKUKAN PENDAFTARAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN KE KANTOR PERTANAHAN DITINJAU DARI ASAS KEPASTIAN”** dengan baik dan tepat waktu, sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya doa, dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasihat dari berbagai pihak selama penyusunan tesis ini. Maka pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Rektor merangkap Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi S2 Ilmu Hukum, S2 Kenotariatan dan S3 Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Prof. Dr. Mella Ismelina F.R., S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, pengetahuan dan masukan kepada penulis;
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas ilmu pengetahuan, motivasi, serta segala nasihat selama penulis mengenyam Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Staf Universitas Tarumanagara yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif selama perkuliahan;

7. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu Penulis dalam memberikan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata saya berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala budi baik semua pihak yang telah membantu, dan semoga tesis ini membawa manfaat bagi pembaca dan pengembangan ilmu.

Jakarta, Januari 2025

Penulis,



Rosalina Simanungkalit

Pernyataan

Nama : ROSALINA SIMANUNGKALIT
NIM : 217221009
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pertanggungjawaban PPAT Yang Terlambat Dalam
Membuat Dan Melakukan Pendaftaran Akta Pemberian
Hak Tanggungan Ke Kantor Pertanahan Ditinjau Dari Asas
Kepastian

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, 13-Januari-2025
Yang menyatakan



ROSALINA SIMANUNGKALIT
NIM. 217221009

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
PERNYATAAN	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	11
2. Manfaat praktis.....	11
E. Kerangka konseptual	12
1. Pendaftaran Tanah	12
2. Hak Tanggungan.....	13
3. Asas Kepatuhan.....	14
F. Kerangka Teoriti.....	16
1. Teori Pertanggungjawaban.....	17
2. Teori Kewenangan.....	18
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	21
2. Spesifikasi Penelitian.....	21
3. Sumber dan Jenis Data.....	22
4. Teknik Pengumpulan Data	24
5. Teknik Analisis Data	25
H. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	28
A. Landasan Konseptual	28
1. Tinjauan Umum Konsep Jabatan PPAT	28
2. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	52
3. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan	90
4. Kantor Badan Pertanahan Nasional.....	104
B. Kerangka Teoritis	105
1. Asas Kepatuhan.....	105
2. Teori perjanjian	107
3. Teori Pertanggungjawaban.....	113
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	120
A. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang.....	120

B. Hasil Wawancara	132
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	136
A. Pertanggungjawaban PPAT yang terlambat dalam membuat dan mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke kantor pertanahan ditinjau dari asas kepatuhan	136
B. Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan PPAT Dalam Membuat Dan Mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Ke Kantor Pertanahan	149
BAB V PENUTUP	166
A. KESIMPULAN	166
B. SARAN	167
DAFTAR PUSTAKA	168
LAMPIRAN-LAMPIRAN	173

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	:	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	:	Keputusan Dekan Pembimbingan Tesis
Lampiran 3	:	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 4	:	Hasil Uji Turnitin Tesis
Lampiran 5	:	Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 6	:	Hasil Uji Turnitin Jurnal
Lampiran 7	:	LoA Publikasi artikel jurnal
Lampiran 8	:	Bukti Publikasi Jurnal