

TESIS

**KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
MENGHADIRKAN DUA ORANG SAKSI PADA SAAT
PEMBUATAN AKTA TANAH**



Oleh :

GHINA KARTIKA ARDIYATI, S.H.

NIM. 031414253027

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2016**

**KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
MENGHADIRKAN DUA ORANG SAKSI PADA SAAT
PEMBUATAN AKTA TANAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Oleh :

GHINA KARTIKA ARDIYATI, S.H.

NIM. 031414253027

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2016**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui
Pada tanggal 4 April 2016**

Oleh :

Dosen Pembimbing



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**



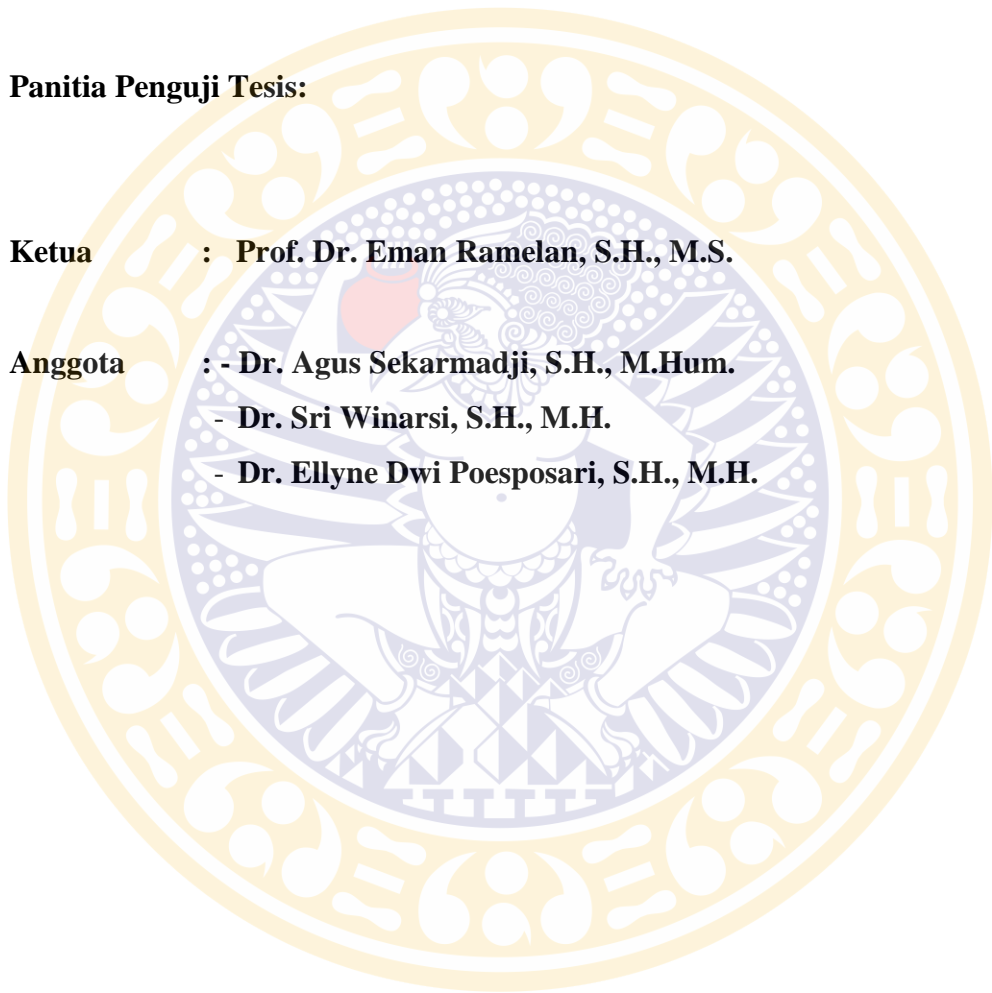
Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 4 April 2016**

Panitia Penguji Tesis:

Ketua : Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.

**Anggota : - Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
- Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
- Dr. Ellyne Dwi Poesposari, S.H., M.H.**





UNIVERSITAS AIRLANGGA
FAKULTAS HUKUM

Kampus B Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan Surabaya 60286 Telp. (031) 5023252,
5023252 Fax. (031) 5020454

Website : <http://www.fh.unair.ac.id> - E-mail : info@fh.unair.ac.id

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Nama : GHINA KARTIKA ARDIYATI, S.H.
NIM : 031414253027
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
MENGHADIRKAN DUA ORANG SAKSI PADA SAAT
PEMBUATAN AKTA TANAH

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan tesis lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 4 April 2016

Yang membuat pernyataan,




GHINA KARTIKA ARDIYATI, S.H.
NIM. 031414253027

LEMBAR MOTTO

”Think and Rethink”

(Ir. Sukarno)*

“Selesaikan dengan baik apa yang telah kamu mulai”

(Ghina Kartika Ardiyati)

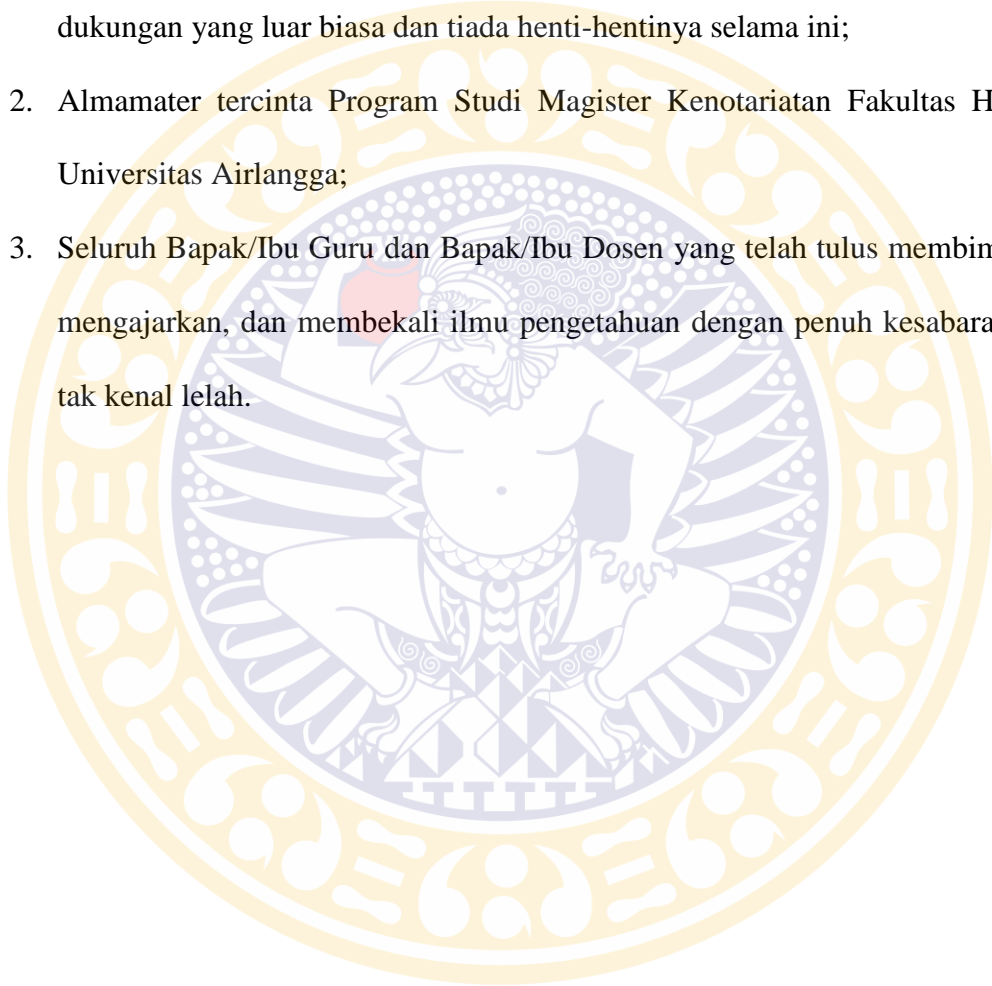


* Sukarno, *Dibawah Bendera Revolusi*, Jilid Kedua, Panitya, Jakarta, 1965, h. 341.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orangtua penulis tercinta, H. Agus Salim, S.H., M.Kn. dan Dra. Hj. Muslikah yang telah mendidik, membesarkan, memberikan doa serta dukungan yang luar biasa dan tiada henti-hentinya selama ini;
2. Almamater tercinta Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
3. Seluruh Bapak/Ibu Guru dan Bapak/Ibu Dosen yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan tak kenal lelah.



ABSTRAK

PPAT sebagai seorang pejabat umum dalam pelaksanaan jabatannya untuk membuat akta otentik harus memperhatikan ketentuan yang telah ditetapkan agar tercipta kepastian hukum di dalam masyarakat. Ada banyak kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam pembuatan akta, salah satunya adalah kewajiban menghadirkan saksi sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur agar dalam pembuatan akta PPAT dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi. Akan tetapi di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut tidak mengatur akibat hukum apa yang timbul jika dalam pembuatannya akta tidak dihadiri saksi sebagaimana yang ditentukan.

Permasalahan yang diangkat adalah apa akibat hukum dari kurangnya saksi pada saat pembuatan akta tanah terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, dan apa pertanggungjawaban PPAT terhadap akta tanah yang dibuatnya apabila pembuatannya dihadiri kurang dari dua orang saksi.

Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan studi kasus (*Case Study*).

Berdasarkan pembahasan dapat disimpulkan bahwa (1) Kurangnya saksi pada saat pembuatan akta tanah dapat membawa akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu dapat berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. (2) Dalam hal akta tanah yang dibuat oleh PPAT dihadiri saksi kurang dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT memiliki tanggung jawab moral dan tanggung jawab hukum.

Kata Kunci : PPAT, Akta Tanah, Kewajiban, Saksi, Pertanggungjawaban.

ABSTRACT

As the implementation of its profession as a public officer authorized to issue authentic deeds, Land Registration Officer (LRO, *Indonesian: Petugas Pembuat Akta Tanah/PPAT*) should consider regulations in order to assure legal certainty for the society. There are stipulations shall be fulfilled by a LRO in issuing land deeds. One of these stipulations is that a LRO is required to present witnesses during the formulation of deeds as regulated by Article 22 of Government Regulation Number 37 Year 1998. Article 22 of Government Regulation Number 37 Year 1998 stated at least two persons should attend the formulation of LRO deeds as witnesses. However, the regulation does not specify legal consequence in case of a Land Registration Officer fails to present two witnesses during the formulation of LRO deeds.

The issues discussed in this study are legal consequences of absence of the two witnesses and how a LRO is responsible for the deed he/she made when he/she fails to present two witnesses during the formulation of the deed.

In order to analyze these issues, the writer applied statute approach, conceptual approach, and case study approach.

The findings of this study lead to several conclusions. First, the consequence of witness absence during LRO deed formulation is that the deed issued by LRO only has proving strength as underhand title. Second, since the stipulation to present two witnesses during the formulation of LRO deed has been stated on the regulation, it is LRO moral and legal responsibilities to present the two witnesses.

Keywords : LRO, Land Deed, Stipulation, Witness, Responsibilities.

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji syukur atas limpahan rahmat, berkat, dan karunia Allah SWT., sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis, yang berjudul “KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MENGHADIRKAN DUA ORANG SAKSI PADA SAAT PEMBUATAN AKTA TANAH” walaupun dengan segala keterbatasan dan kekurangan yang ada pada penulis.

Tesis ini disusun dalam upaya memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa tanpa adanya bantuan, dorongan, sumbangan pikiran, serta bimbingan dari berbagai pihak, maka pembuatan tesis ini tidak akan berjalan sebagaimana yang diharapkan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah menerima penulis menjadi anggota civitas academica;
2. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, yang telah memberikan pengarahan kepada penulis untuk memberikan saran, petunjuk, nasehat, serta masukan yang sangat berharga dalam penulisan tesis ini;
3. Bapak Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S., selaku ketua tim penguji tesis;

4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing dan anggota tim penguji tesis yang telah meluangkan kesabaran dan waktunya kepada penulis untuk memberikan saran, petunjuk, nasehat, serta masukan yang sangat berharga selama bimbingan dalam penulisan tesis ini;
5. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Ellyne Dwi Poesposari, S.H., M.H. selaku anggota tim penguji tesis;
6. Dosen beserta staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan yang selama ini telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan informasi yang penulis butuhkan;
7. Kedua orang tuaku tercinta, H. Agus Salim, S.H., M.Kn. dan Dra. Hj. Muslikah, yang selalu memberikan kasih sayang, doa, dan motivasi kepada penulis;
8. Kakakku serta adik-adikku tersayang, Djuwita Devi Nalurita, S.H., M.Kn., Desy Rizki Ramadhani, dan Lazuardi Rama Wardhana, yang selalu memberikan dorongan semangat kepada penulis;
9. Sahabat-sahabatku tersayang, terimakasih atas doa, dukungan, dan semangat yang kalian berikan selama ini;
10. Teman-temanku seperjuangan, terimakasih atas dukungan kalian semoga ilmu yang kita dapatkan di perkuliahan dapat memberikan manfaat bagi orang lain;

11. Semua pihak baik langsung maupun tidak langsung yang telah berkenan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT menganugerahkan balasan rahmat serta hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna, maka penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun demi perbaikan tesis yang penulis susun.

Akhirnya penulis berharap tesis yang penulis susun dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Surabaya, April 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR MOTTO	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Tinjauan Pustaka	10
1.6 Metode Penelitian	19
1.6.1 Tipe Penelitian Hukum	19
1.6.2 Pendekatan Masalah	19
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	20
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum dan Pengolahan Bahan Hukum	21
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	21
1.7 Pertanggungjawaban Sistematika	22
BAB II. AKIBAT HUKUM KURANGNYA SAKSI PADA SAAT PEMBUATAN AKTA TANAH TERHADAP AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT	24
2.1 Akta Tanah	24
2.1.1 Akta Tanah Sebagai Akta Otentik	28
2.1.2 Akta Dibuat Sendiri Oleh PPAT	37
2.2 Akibat Hukum Kurangnya Saksi Terhadap Akta Tanah	42

2.2.1 Akibat Hukum Kurangnya Saksi Pada Akta PPAT	49
2.2.2 Akibat Hukum Kurangnya Saksi Pada Akad Pembiayaan Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh PPAT	60
BAB III. PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP AKTA TANAH YANG DIBUATNYA APABILA PEMBUATANNYA DIHADIRI KURANG DARI DUA ORANG SAKSI	70
3.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah	70
3.1.1 PPAT Sebagai Jabatan Kepercayaan	71
3.1.2 PPAT Sebagai Pejabat Umum	74
3.2 Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya	82
3.2.1 Pertanggungjawaban Secara Moral	83
3.2.2 Pertanggungjawaban Secara Hukum	89
BAB IV. PENUTUP	98
4.1 Kesimpulan	98
4.2 Saran	98
DAFTAR BACAAN	