

RINGKASAN

Penelitian dan penulisan Tesis ini berpangkal tolak dari tema sentral *fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran hak atas tanah* yang dipilah dalam dua subtema : pengaturan hukum mengenai Notaris dan PPAT serta pendaftaran hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian *hukum normatif* melalui pendekatan perundang-undangan ("*statutes approach*"). Dengan pendekatan tersebut dilakukan penelaahan terhadap keseluruhan ketentuan hukum positif mengenai fungsi PPAT dalam pendaftaran hak atas tanah untuk diargumentasikan secara teoritik dengan bertumpu pada konsep dasar Hukum Administrasi dan Hukum Agraria. Sebagai alat bantu untuk mempertajam analisis dipergunakan pula metode interpretasi hukum berupa penafsiran historis maupun metode perbandingan hukum.

Hasil pengkajian ini mengungkapkan bahwa pengaturan hukum mengenai fungsi Notaris sebagai Pejabat Umum tertuang dalam Peraturan Jabatan Notaris, Stb. No. 3 Tahun 1860 jo. Pasal 1868 BW. Kedudukan hukum Notaris sebagai Pejabat Umum dapat dipahami dari aspek *pengangkatan, Pemberhentian dan kewenangannya*. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah (Menteri Kehakiman [dan HAM]) dengan kompetensi membuat akta otentik. Mengenai status hukum PPAT sebagai Pejabat Umum dapat ditelaah dari sisi *pengangkatan dan pemberhentiannya* sesuai dengan regulasi UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) dan Peraturan Pejabat PPAT (PP No. 37 Tahun 1998) jo. PP Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). PPAT diangkat dan diberhentikan oleh

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan kewenangan sebatas pada mengkonstatir suatu perbuatan hukum atas tanah ke dalam akta. Hakekat akta sebagai akta otentik selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1868 BW yaitu suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Dengan demikian, unsur pertama untuk dapat dikatakan bahwa suatu akta disebut otentik harus dikukuhkan secara eksplisit dalam Undang-undang. Akta PPAT dapat dikatakan otentik apabila bentuk aktanya ditentukan dalam Undang-undang. Namun, bentuk akta PPAT tidak ditentukan dalam Undang-undang seperti akta Notaris, yang menurut ketentuan Pasal 1868 BW otentisitasnya sangat lemah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan fungsi PPAT adalah membantu pemerintah dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Rumusan kewenangan PPAT tersebut mencerminkan fungsi tata usaha negara (TUN) dalam mekanisme pendaftaran hak atas tanah. Namun, fungsi PPAT termaksud bukanlah fungsi pemerintahan dalam proses pendaftaran hak atas tanah mengingat tugas PPAT hanya sebatas pada upaya mengkonstatir kehendak para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan obyek berupa tanah kedalam suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat.

ABSTRACT

The legal issue of the thesis is concerning The Function of The Land Deed Maker Official (PPAT) in The Registration of Right of Ownership on Land, which is divided into two sub categories including the provision according to regulations of laws concerning Notary Public and Land Deed Maker Official (PPAT) and right of ownership registration on land. The study is normative analysis, based on statutory approach. The research out based on observation of positive law concerning how the function of PPAT has been carried out or conducted in the registration of right of ownership on land. By using such approach, the legal argument theoretically be based on basic conception of both the Administrative Law and the Agrarian Law. Historical interpretation and comparative studies are used in order to attain a deep conclusion of the analysis.

The result of the study that the regulation concerning the function of Notary Public as the General Official has been regulated by the Notary Regulation Stb. Number 3 Year 1860 jo. Article 1868 Indonesian Civil Code. According to the position of Notary as The General Official can be understood from its promotion, retirement, and competence. Notary, who has competency in making any authentic deed, is promoted and retired by the Government (Minister of Justice and Human Right Commission)

Concerning the legal status of the PPAT as a General Official can be studied from its promotion and retirement which has been regulated by the UUPA (the Basic of Agrarian) Act Number 5 Year 1960 and Official Document Regulation Number 37 Year 1998 jo. The Government Regulation on the Land Registration (Government Regulation Number 24 Year 1997). The PPAT which has limited authority only to accommodate the parties's demand on any legal act upon land into an official document, si promoted and retired by the Agrarian Minister or Chair Person of the National Agrarian Bureau (BPN).

The essence of Official Document as authentic deed is always referred to Article 1868 Indonesian Civil Code, which stipulate that the Official Document has to be made in an act-form stated by law and made by or before the competence public officer. Therefore, the initial factor a document can be qualified as an authentic deed that it must be stated explicitly within an act. Document made by PPAT is assumed as authentic if it complies with the form as has been stated in an Act. However, the official document made by PPAT is not assured within an Act as the Notary Deed does. Because of that, according to Article 1868 Indonesian Civil Code, the authenticity of the document made by PPAT is weak.

The Government Regulation Number 24 Year 1997 about Land Registration and Minister of Agrarian Decree Number 37 Year 1998 concerning the Implementation of the Government Regulation Number 24 Year 1997 concerning the Land Registration stipulated that the function of the PPAT is to assist the government in registration process of right ownership in land. The function of PPAT has been formulated as administrative function related to land registration. However, the function of PPAT as mentioned above isnot the governmental function in the process registration of right ownership in land. It is because the task of PPAT is limited only to

accommodate the parties's wish in doing any legal activities towards any object in the form of land into an authentic deed, which held a strong authentication power.