

TESIS

EKSISTENSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT UMUM DAN AKTA-AKTA YANG DIBUATNYA

kk

TMK 01/03

kat
e



MILIK
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

JEIN KATILI, S.H.

030010075 N

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

2002

**Tesis ini telah diuji dan dinilai oleh Panitia Penguji
pada Program Magister Hukum Kenotariatan
Universitas Airlangga - Surabaya
Pada tanggal 25 November 2002**

PANITIA PENGUJI TESIS

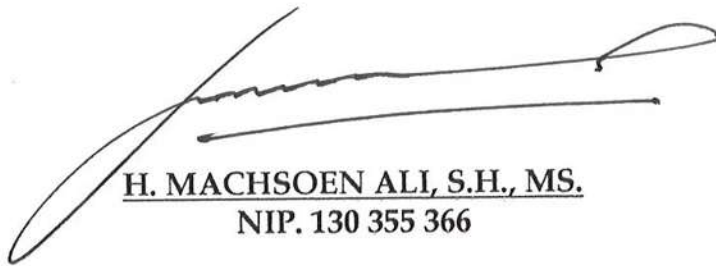
Ketua : Prof. DR. MOCH. ISNAENI, S.H., M.S.

**Anggota : 1. H. MACHSOEN ALI, S.H., M.S.
2. SRI HANDAJANI, S.H., M.Hum.**

LEMBAR PERSETUJUAN

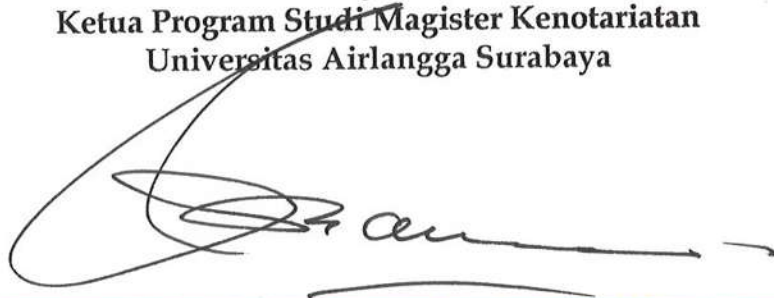
TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 19 NOVEMBER 2002

PEMBIMBING



H. MACHSOEN ALI, S.H., MS.
NIP. 130 355 366

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya



PROF. DR. MOCH. ISNAENI, S.H., MS.
NIP. 130 604 270

MOTTO

*Kebahagiaan tidak tergantung pada
Apa yang kita miliki, namun tergantung pada
Tuhan yang memberi apa yang kita miliki*

*Berbahagiaalah orang-orang yang
Berpegang pada hukum, yang melakukan
Keadilan disegala waktu
(Mzm. 106 : 3)*

*Ku persembahkan kepada:
Papa & Mama tersayang, Kakak-Kakakku
(Once & Sherly), Adikku (Amelia), serta
Kekasihku tercinta (Andries).*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, karena berkat kasih dan kemurahanNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, yang berjudul "Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum dan Akta-Akta Yang Dibuatnya". Selama penyusunan tesis ini tidaklah terlepas dari berbagai hambatan yang meliputi: pengumpulan literatur-literatur yang berhubungan dengan pembahasan tesis ini, namun berkat usaha dan kemauan yang keras serta dukungan dari Pembimbing maupun berbagai pihak maka kesulitan ini dapat teratasi.

Penyusunan tesis ini dalam rangka memenuhi persyaratan untuk menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan masih memiliki banyak kekurangan, hal ini disebabkan kemampuan penulis yang terbatas. Melalui kesempatan ini penulis mengharapkan kritik maupun saran dari berbagai pihak terutama pembaca dalam upaya penyempurnaan tesis ini, sehingga tulisan ini boleh menjadi bahan bacaan yang benar-benar bermanfaat bagi para pembaca maupun pihak-pihak yang membutuhkan.

Penulis menyadari kesuksesan yang Penulis capai adalah juga berkat campur tangan dari berbagai pihak, maka melalui kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., MS (selaku Dekan merangkap Dosen Pembimbing Materi dan Teknis), yang telah membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini sehingga penulis berhasil menyelesaikannya, Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS (selaku Pembantu Dekan I), Hj. Sri Hajati, S.H., MS (selaku Pembantu Dekan II), Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS (selaku Pembantu Dekan III), Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, tempat Penulis menuntut ilmu.
2. Seluruh Tim Penguji: Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., MS (selaku Ketua Sidang), H. Machsoen Ali, S.H., MS, Ibu Sri Handajani, S.H., M. Hum.
3. Ibu Trisadini P. Usanti, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak memberikan motivasi dan dorongan selama Penulis mengikuti perkuliahan.
4. Seluruh Staff Pengajar Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktunya untuk mengajar kami.
5. Seluruh Staff Administrasi, yang tidak pernah bosan memberikan bantuan kepada Penulis.
6. Staff Perpustakaan Koleksi Khusus Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang dengan penuh keramahan membantu Penulis dalam mencari literatur-literatur yang dibutuhkan untuk penyusunan tesis ini.
7. Papa dan mama, kakak-kakak, adik, om dan tante serta seluruh keluarga yang ada di Gorontalo, Manado, yang

tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih buat cinta kasih yang telah kalian berikan, berkat dorongan semangat dan doa kalian sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

8. Bapak dan Ibu Gembala Sidang serta seluruh Keluarga Besar GBI. Keluarga Allah, terima Kasih buat dukungan doanya.
9. Seluruh sahabat terdekat khususnya buat Andries P, terima kasih buat doa dan dorongan semangat serta kepercayaan yang diberikan, buat sahabat-sahabatku (Evie Kusumawati S., Eka Listianawaty, Kartini Notoprawiro, Sherly B. Luntungan), Keluarga Besar Sari Bumi (khususnya lantai 2), yang selalu bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi tempat berbagi, memberikan dorongan dan semangat sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
10. Kepada Pihak lain yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu Penulis menyelesaikan tesis ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Pengasih akan membalas segala kebbaikannya dengan berlipat kali ganda.

Surabaya, November 2002

Penulis

(Jein Katili, S.H.)

ABSTRAK

Eksistensi Pejabat Pembuat akta tanah sebagai pejabat umum masih sering menjadi bahan perdebatan kalangan praktisi maupun pakar hukum. Pejabat umum dapat dibedakan atas pejabat umum dalam bidang hukum publik dalam hal ini adalah Pemerintah dan pejabat umum dalam bidang hukum Privat atau perdata adalah notaris sebagaimana diatur dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, Stb. No. 3 Tahun 1860 jo. Pasal 1868 K.U.H. Perdata, di mana notaris mempunyai fungsi membuat semua akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, dengan beberapa pengecualiaan oleh suatu peraturan umum ditugaskan kepada pejabat lain. Peraturan umum yang dimaksudkan disini adalah undang-undang, selama tidak ditentukan lain dalam undang-undang maka kewenangan tersebut hanya ada pada notaris.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, muncul suatu lembaga baru yang memiliki kewenangan yang sama dengan notaris dalam hal pembuatan akta otentik, lembaga yang kemudian lebih dikenal dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini khusus membuat akta-akta yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah, pada dasarnya tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah ini hanya sebatas pada mengkonstantir suatu perbuatan hukum atas tanah ke dalam akta.

Suatu akta otentik harus selalu merujuk pada pasal 1868 K.U.H. Perdata, yaitu dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang. Dengan demikian, unsur pertama untuk dapat disebut sebagai akta otentik harus dinyatakan dengan tegas dalam undang-undang, tidak dengan peraturan lain di bawah undang-undang.

Kata Kunci : Eksistensi, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Umum.