**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERKAITAN DENGAN JASA KUASA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM**

THE AUTHORITY OF THE LAND DEED MAKER OFFICIALS IN RELATION TO POWER OF ATTORNEY SERVICE FOR THE TRANSFER OF LAND RIGHTS IS LINKED TO PRINCIPLE OF CERTAINTY

TESIS

**Disusun Oleh**

**ANANDA RESTU SUHERMAN**

**NPM : 208100022**

Di bawah bimbingan :

1. Dr. Sayid Muhammad Rifqi Noval, S.H., M.H.
2. Dr. H. Udin Narsudin, S.H., Sp.N., M.Hum.



**PROGAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2024**

**ABSTRAK**

**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERKAITAN DENGAN JASA KUASA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM**

Oleh:

**ANANDA RESTU SUHERMAN**

**208100022**

**Program Studi Magister Kenotariatan**

Secara yuridis, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termuat dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Pembuatan akta tanah tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukan tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagai dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah, namun dalam praktiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah menjalankan “proses jasa kuasa” yang terkait dengan akta yang dibuatnya tersebut. Komisi Pemberantasan Korupsi pada tahun 2022 menemukan fakta di lapangan bahwa pelayanan pertanahan bagi masyarakat masih terkesan rumit sehingga sebagian besar masyarakat memilih menggunakan jasa kuasa. Berkaitan dengan hal tersebut, maka bagaimana kewenangan PPAT berkaitan dengan jasa kuasa untuk melanjutkan proses peralihan Hak Atas Tanah dihubungkan dengan asas kepastian hukum, serta bagaimana akibat hukum PPAT berkaitan dengan jasa kuasa untuk melanjutkan proses peralihan Hak Atas Tanah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis-empiris, dengan menekankan penelitian lapangan (*field research*) untuk mendapatkan data primer, dan didukung dengan studi pustaka. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Data yang diperoleh dalam tesis ini berdasarkan data lapangan yang dilakukan Peneliti di Kantor Pertanahan Tasikmalaya dan studi pustaka yang dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian tesis ini yaitu (1) PPAT diberikan kewenangan untuk melakukan pembuatan akta tanah (Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ) dan membantu pemohon dalam proses peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 103 Angka 6 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kendati tidak melanggar UU Tindak Pidana Korupsi namun kenyataannya ada biaya tambahan di luar dari PNBP yang sebaiknya itu tidak bisa terjadi, maka seharusnya birokrasi maupun administrasi di Kantor Pertanahan harus dipermudah dan dilaksanakan dengan sistem yang transparan. (2) Akibat hukum yang ditimbulkan PPAT dalam membantu pemohon dalam melanjutkan proses peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan yaitu PPAT dapat menerima imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukannya karena telah mengurus jasa kuasa dari pemohon.

**Kata Kunci** : Kewenangan, Jasa Kuasa, Asas Kepastian.

***ABSTRACT***

***THE AUTHORITY OF THE LAND DEED MAKER OFFICIALS IN RELATION TO POWER OF ATTORNEY SERVICE FOR THE TRANSFER OF LAND RIGHTS IS LINKED TO PRINCIPLE OF CERTAINTY***

***By***

**ANANDA RESTU SUHERMAN**

**208100022**

***Magister of Notary***

*Juridically the authority of the Land Deed Maker Officials is contained in Article 1 number 24 of Government Regulation Number 24 of 1997 which states that the Land Deed Maker is a public officer given the authority to make a certain deed. The creation of the land deed as evidence that certain legal action has been taken regarding the right of the land as a basis for the change of land registration data, but in practice the Land Deed Maker Officials performs “power of attorney services process” related to the deed made. The Corruption Eradication Commision in 2022 found the facts on the ground that the service of land to the community is still complex that most people choose to use the services of power by Land Deed Maker Officials. Related to the matter, then how the authority of the Land Deed Maker Officials relates to the authority to continue the process of transition of Land Rights is related to the basis of legal certainty, as well as how the legal consequences of the Land Deed Maker Officials relates with the authority to proceed the process of transitioning of Land Rights.*

*The approach method used in this research is a type of juridical-empirical research, with emphasis on field research to obtain primary data, and supported by library studies. Specifications of this research is an analytical descriptive. Data obtained in this thesis is based on field data conducted by Researchers at Tasikmalaya Land Office and library studies analyzed in a qualitative descriptive manner.*

*As a result of this thesis researchs are (1) The Land Deed Maker Officials is given the authority to make the land deed and help the applicants / power giver in the process of transferring the rights to the land under Article 103 Number 6 Regulation of the Minister of State for Agrarian / Head of the National Landing Agency Number 3 of 1997 on the Implementation Provisions of Government Regulation Number 24 Years 1997 on Land Registration, despite it does not violate the Criminal Corruption Act but in fact there is additional cost outside of PNBP (Indonesia's Non-Tax State Revenue) which should not happen, therefore bureaucracy and administration in the Land Office should be simplified and implemented with a transparent system. (2) Due to the law raised by the Land Deed Maker Officials in helping the applicant / authorizer in continuing the process of transferring the land rights to the Land Office is the Land Deed Maker Officials can receive rewards for the work done by taking care of the authority of the Applicant.*

***Keywords:*** *Authority, Power Service, Foundation of Certainty*

# DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

Abdulkadir, Muhamad*. 2001. Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Adiwinata, Saleh. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Penerbit Alumni

Adjie, Habib. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT di Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT.* Bandung:Citra Aditya Bakti

Ahmad Chomzah, Ali. 2002. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*. Jakarta: Prestasi Pustaka

Asshiddiqie, Jimly dan Muchamad Ali Safa’at. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press

Budiono, Herlien*. 2011. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Budiono, Herlien. 2012. *Kump ulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Dirdjosisworo, Soedjono. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi

Efendie Lotulung, Paulus. 1994. *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Fachruddin, Irfan. 2004. *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung: Alumni

H.R., Ridwan*.2006. Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Hamidi, Jazim. 2006. *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*. Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media

Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya Ed. Revisi. Cet.8*. Jakarta: Djambatan

Idham. 2012. *Analisis Kritis Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Milik Masyarakat Adat Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum dan Peningkatan Ekonomi Kerakyatan*. Bandung: Penerbit Alumni

\_\_\_\_\_. 2016. *Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah dan Konsolidasi Tanah dalam Perspektif Free Trade Zone (FTZ) di Kota Batam*. Bandung: Penerbit Alumni

Limbong, Bernhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka

M. Hadjon, Philipus, dkk. 2015. *Pengatar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 1997. *Penataan Hukum Administrasi Tentang Wewenang*. Surabaya: Fakultas Hukum Unair

96

Mahmud Marsuki, Peter. 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Predana Media Group

Mamudji, Sri. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Mas, Marwan. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum.* Bogor: Ghalia Indonesia

Pandoman, Agus. 2017. *Teori dan Praktek Akta Perikatan Publisitas dan Non Publisitas*. Yogyakarta: Raga Utama Kreasi

Poerwadarminta, W.J.S. 2006. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka

Rahardjo, Satjipto. 2006. *Ilmu Hukum.* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Rasjidi, Lili. 1998. *Filsafat Hukum*. Bandung: Remaja Karya

Rasyid Thalib, Abdul. 2006. *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Saleh, K.Wantjik. 1997. *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Grasindo

\_\_\_\_\_\_\_ 2012. *Tujuan Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

\_\_\_\_\_\_\_ 2006. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir.* Bandung: Refika Aditama

Sumaryono. 1995. *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum.* Yogyakarta: Kanisius

Sutedi, Andrian. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika

Yulfasni. 2010. *Hukum Kontrak*. Padang: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas

**Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/SIP/1970

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

**Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Peraturan Menteri Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2022 tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

* 1. **Sumber Lainnya**

1. **Jurnal**

Asshiddiqie, Jimly. *Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Renvoi, Vol.3, Juni 2003

Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, Volume 5 Nomor 1 Maret, 2014

Cahya Susila Wibawa, Kadek. *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/> Volume 01, Nomor 01, Juli 2019

Chadijah, Siti, dkk, *Zona Integritas dan Pengendalian Gratifikasi Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Jurnal Ilmu Hukum Vol 4, No. 1 Agustus 2021

Iftitah, Addien. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014

Istanti, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*. Semarang: Fakultas Hukum Unissula Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017

J.F. Surbakti, Raskita. *Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa Yang Melebihi Tujuannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1189k/Pdt/2017 Dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104//Pdt.G/2012/Pn. Cbn)*, Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen, Volume 03 Nomor 01 Januari 2022

Nova Khafifa Bazar, Berti, dkk, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah,* Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, NOTARIUS, Volume 14 Nomor 1, 2021

Syafrudin, Ateng. *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000

Tresya, *Analisis Potensi Tindak Pidana Korupsi Dalam Pelaksanaan Tugas Dan Jabatan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jambi: Universitas Batanghari, Volume 1 Nomor 1, Oktober 2017

**Website**

Oktavian Surya Dewangga, *Kajian KPK: Potensi Korupsi Tinggi, 65 Persen Pengguna Layanan Pertanahan Gunakan Jasa Kuasa,* Jakarta:RM.id Rakyat Merdeka diakses melalui [https://rm.id/baca-berita/nasional/155693/](https://rm.id/baca-berita/nasional/155693/kajian-kpk-potensi-korupsi-tinggi-65-persen-pengguna-layanan-pertanahan-gunakan-jasa-kuasa) diakses pada tanggal 20 Juli 2023 pukul 09.25 WIB