

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT
AKTA PERTANAHAN
(Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris)**

Tesis

**Diajukan Untuk Mengikuti Ujian Tesis
Pada Program Pascasarjana Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Disusun oleh:

**ANKA SITI AL KAHF BASTAMAN
NIM: 15921004**

**PASCASARJANA HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2017**

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT
AKTA PERTANAHAN**

**(Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris)**

Tesis

**Diajukan Untuk Mengikuti Ujian Tesis
Pada Program Pascasarjana Hukum
Universitas Islam Indonesia**



OLEH :
ANKA SITI AL KAHF BASTAMAN
NIM: 15921004

**PASCASARJANA HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2017**



**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN
(Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris)**

Oleh:

Nama Mhs. : Anka Siti Al Kahf Bastaman, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921004

BKU : Kenotariatan

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

Pembimbing I

Dr. RIDWAN, SH., M.Hum.

Yogyakarta,.....

Pembimbing II

RIO KUSTIANTO WIRONEGORO, SH., M.Hum Yogyakarta,.....

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN
(Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris)**

Oleh:

Nama Mhs. : Anka Siti Al Kahf Bastaman, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921004

BKU : Kenotariatan

Telah diajukan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Jumat, 24 Maret 2017

Pembimbing I

Dr. RIDWAN, S.H., M.Hum. Yogyakarta,.....

Pembimbing II

RIO KUSTIANTO WIRONEGORO, SH., M.Hum. Yogyakarta,.....

Anggota Penguji

Dr. WINAHYU ERWININGSIH, SH., M.Hum. Yogyakarta,

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

Yang Paling berharga dan Hakiki Dalam Kehidupan adalah Dapat

Mencintai, dapat Iba Hati, Dapat Merasai Kedukaan

-Soe Hok Gie-

Anda Tidak Bisa Lepas Dari Tanggung Jawab Hari Esok Dengan

Menghindar Hari ini

-Abraham Lincoln-

Lebih Baik Diasingkan daripada Menyerah Pada Kemunafikan

-Soe Hok Gie-

Persembahan:

Tesis ini kupersembahkan

Ayahanda Tercinta Ir. ERMA BASTAMAN

Bunda dan Ibu Tersayang ELIS RUSANTI dan NONENG ASTUTY

Kakak-Kakakku Yang Sangat Aku Hormati SAMMY SAPUTRA,

SUNNY SAPUTRI, dan RATNA ASTUTY RUKMANDA,S.Ip., MM.

Adik-adikku Tersayang ZAKY MARSA BASTAMAN, SH., dan DAVA

dan Untuk Pelita Hatiku EGA BUDIANTO, ST

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ANKA SITI AL KAHF BASTAMAN, S.H.

No. Mahasiswa : 15921004

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Pascasarjana Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penulisannya tunduk dan patuh pada kaidah-kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (*orisinil*), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya tulis ilmiah (plagiat)*'
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Pascasarjana Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi baik sanksi administratif, sanksi akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Pascasarjana Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada tanggal : 23 Februari 2017

Yang membuat pernyataan

ANKA SITI AL KAHF BASTAMAN,SH

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbila'alamin, segala puji bagi Allah SWT, *Washolatu wasalamu ala asrofil anbiyai walmursalin nabiyyina muhammadin*, sholawat beriring salam semoga terlimpah curahkan bagi Nabi Muhammad SAW.

Sebagai rasa syukur atas penulisan Tesis ini saya sampaikan kepada banyak pihak–pihak yang sangat berperan:

1. Nandang Sutrisno, SH., LL.M., M.Hum., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Dr. Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
3. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Dr. Ridwan HR, SH., M.hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
5. Dr. Ridwan HR, SH., M.hum. selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan arahan, masukan untuk Tesis yang penuli buat.
6. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II yang juga telah banyak memberikan masukan dan arahan untuk penulisan Tesis ini
7. Bapak Ir. Erma Bastaman dan kedua Ibu Penulis yakni Ibu Elis Rusanti dan Ibu Noneng Astuty, selaku orang tua yang selalu memberikan motivasi dan doa yang selalu mengalir

8. Bapak M. Firdaus Ibnu Pamungkas, S.H., Ibu Eriska Sari, Bapak Putu Yoga Mahendra Widetya, SH.,M.Kn., atas bimbingannya
9. Rekan-Rekan Magister Kenotariatan Angkatan II 2015 Universitas Islam Indonesia yang hangat dan memorable
10. Kepada sahabat-sahabat seperjuanganku Firmawati S.H., M.Hum., Virgin Nigita S.H., Eva Dwinopianti S.H., Khaerunisa S.H., yang selalu saling memberikan semangat untuk segera menyelesaikan proses penulisan Tesis ini
11. Untuk Team A (Adib Al Ichsan, Agus Muslim, Anisah Aini R, Arum Kurnia, dan Arfan) yang telah berjuang bersama selama perkuliahan berlangsung dalam satu kelompok belajar.

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang Masalah.....	1
B.Rumusan Masalah	8
C.Tujuan Penelitian.....	8
D.ManfaatPenelitian	9
E.OrisinalitasPenelitian.....	9
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan	32
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PROFESI NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN AKTA	34
A. Tinjauan Tentang Profesi Notaris	34

B. Kewenangan Notaris	37
C. Syarat-syarat diangkat Menjadi Notaris	39
D. Peran dan kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta.....	42
E. Larangan Notaris Sebagai Pejabat Umum	49
F. Akta-akta Yang Boleh Dibuat Oleh/Dihadapan Notaris.....	51
G. Profesi PPAT dan Kewenangan	55
H. Syarat-syarat Untuk Dapat Diangkat Menjadi PPAT	58
I. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	59
J. Tinjauan Tentang Akta	61
BAB III ANALISIS TENTANG KEWENANGAN NOTARIS DALAM	
MEMBUAT AKTA PERTANAHAN	75
A. Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya Membuat Akta Yang Berkaitan dengan Tanah.....	75
B. Kedudukan Akta Notaris di Bidang Pertanahan, Khususnya Dalam Pendaftaran Tanah.....	87
BAB IV PENUTUP	98
A. Kesimpulan	99
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
CURICULUM VITAE	

ABSTRAK

KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)

Ada salah satu Kewenangan Notaris yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang masih sulit bahkan tidak bisa dilaksanakan yaitu Kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang ada dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUUJN-P. Tidak Jelasnya aturan tersebut menyebabkan berbagai macam penafsiran, makna kata “Pertanahan” yang ada dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUUJN-P menjadi bermacam-macam, ada yang beranggapan bahwa dengan adanya kata “Pertanahan” tersebut maka Notaris berwenang pula membuat akta-akta yang menjadi kewenangan PPAT, namun ada pula yang menyatakan bahwa Akta Notaris terkait Pertanahan hanya sebagai penunjang, tidak dapat dijadikan dasar suatu peralihan hak atas tanah.

Disini penulis mencoba menelaah apakah Notaris dapat atau tidak menjalankan kewenangannya dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan bagaimana kedudukan aktanya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Hukum normatif empiris dimana pendekatan penelitian yang digunakan pendekatan perundang-Undangan dan penulis juga melakukan teknik wawancara ke beberapa narasumber yaitu dari pihak Notaris dan Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa walaupun akta yang berkaitan dengan tanah yang dibuat oleh Notaris autentik akan tetapi tidak akan bisa dijadikan sebagai dasar suatu peralihan hak atas tanah, jadi Notaris hanya dapat membuat akta pertanahan selama akta tersebut bukan menjadi kewenangan PPAT.

Kata Kunci : Notaris, Kewenangan, Akta Pertanahan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang giat kita laksanakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) alinea IV, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial. Adapun pelaksanaan dari pembangunan nasional itu bukan semata-mata merupakan tanggung jawab pemerintah tetapi juga merupakan tanggung jawab masyarakat.

Kekayaan alam yang ada di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran masyarakat di Indonesia. Hal ini tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal demi tercapainya cita-cita bangsa Indonesia.

Sebagaimana yang kita ketahui tanah merupakan hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Sebagian masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang kehidupannya berasal dari hasil bertani, atau dapat disebut bahwa sebagian masyarakat di Indonesia bermata pencaharian sebagai petani. Sebagai masyarakat yang sebagian besar merupakan petani, keberadaan tanah merupakan suatu keharusan. Pentingnya keberadaan tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal Hak kepemilikan atas tanah. Apalagi ditambah tingginya pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan akan tanah atau lahan menjadi tinggi sehingga membuat harga tanah menjadi tinggi.

Untuk menjaga agar pemanfaatan kekayaan sumber daya agraria atau sumber daya alam yang begitu besar pemerintah melakukan pembangunan di bidang hukum. Salah satunya yaitu dengan diundangkannya peraturan Perundang-Undangan tentang pertanahan yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Lahirnya UUPA merupakan salah satu penyelesaian dualisme hukum tanah, sehingga hukum tanah yang ada di Indonesia bersifat nasional. Lahirnya UUPA dikarenakan hukum agraria yang berlaku di Indonesia mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat¹. Dalam memperoleh Hak Atas Tanah, UUPA menjamin, bahwa masyarakat di Indonesia dapat memperoleh Hak Atas Tanah.

¹Konsideran Menimbang huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tanah sebagai salah satu hal yang penting di Indonesia memiliki berbagai kegunaan. Kegunaan tanah tersebut yaitu sebagai tempat tinggal, sebagai sebagai tempat untuk bekerja dan juga mencari mata pencaharian dengan cara berkebun atau bertani. Tanah menjadi hal yang sangat penting di Indonesia, hal ini dikarenakan tingkat jumlah penduduk yang besar, sedangkan persediaan tanah semakin menipis. Harga jual tanah melambung tinggi akibat dari adanya pembangunan di daerah sekitar tanah tersebut berada, membuat semakin sulitnya masyarakat untuk mendapatkan tanah.

Berkembangnya pendidikan di negara kita menyebabkan masyarakat mulai menyadari bahwa bukti tertulis merupakan alat pembuktian yang penting dalam lalu lintas hukum. Kepastian, ketertiban, dan, perlindungan hukum menuntut, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang sah, sehingga masyarakat mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikannya. Notaris yang dalam profesi sesungguhnya merupakan instansi yang berwenang dalam membuat akta otentik. Kewenangan Notaris dalam memeberikan alat bukti yang sah ini diatur dalam sebuah peraturan Perundang-Undangan setingkat Undang-Undang.

Ketentuan mengenai jabatan seorang Notaris saat ini diatur dalam Undang-Undang 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P-P).

Adapun kewenangan Notaris diatur dalam BAB III, Bagian Pertama tentang Kewenangan. Pasal 15 ayat (1) UUJN-P-P mengatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan

ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Pasal 15 ayat (1) UUJN-P bermaksud untuk menegaskan mengenai jabatan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Pengaturan mengenai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang diatur dalam Pasal 1868, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan Pasal 1 angka 7 UUJN-P.

Pasal 1868 KUHPerdata mengatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya. Pasal 1870 KUHPerdata juga mengatakan bahwa suatu akta memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Sedangkan Pasal 1 angka 7 UUJN-P mengatakan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Pembuatan akta otentik di Indonesia tidak hanya dilakukan oleh seorang Notaris. Hal ini dikarenakan masih ada beberapa profesi di Indonesia yang berhak untuk membuat akta otentik. Adapun pemberian kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh peraturan Perundang-Undangan.

Pembuatan akta otentik yang dibuat selain oleh Notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) pada kalimat bagian akhirnya mengatakan “ ... semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

Pasal 15 ayat (1) ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta otentik itu dibuat oleh Notaris. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar. PPAT pada saat sekarang ini diberikan mandat oleh Peraturan Pemerintah yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Ketentuan mengenai jabatan PPAT pada saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016 ini berdasarkan amanat dari UUPA yang mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Amanat UUPA dalam melaksanakan pendaftaran tanah ini kemudian diimplementasikan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini menetapkan bahwa PPAT diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 telah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta otentik. Kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah kepada PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut yaitu untuk membuat akta yang berhubungan dengan tanah.

Sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik, Notaris telah diberi kewenangan dalam UUJN-P untuk membuat berbagai akta otentik, adapun kewenangan Notaris tersebut diatur dalam Pasal 15 UUJN-P. Kewenangan untuk membuat akta otentik telah disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN-P. Pasal 15 ayat (2) UUJN-P menjabarkan berbagai akta otentik yang dapat dibuat oleh seorang Notaris. Kewenangan tersebut antara lain:²

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

² Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kewenangan yang diberikan kepada seorang Notaris telah jelas disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN-P. Akan tetapi dari beberapa kewenangan yang diberikan kepada Notaris tersebut diatas, ada kewenangan yang pada saat sekarang ini menjadi suatu permasalahan dikalangan Notaris dan juga PPAT.

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kebijakan yang diatur didalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P ini tidak dapat berjalan dengan baik, hal ini dikarenakan adanya benturan yang terjadi antara kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT. Kehadiran Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P telah menimbulkan silang pendapat yang sampai sekarang ini belum terselesaikan. Ada tiga penafsiran dari Pasal tersebut, yaitu:³

1. Notaris telah mengambil semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang Notaris.
2. Bidang pertanahan telah kembali menjadi wewenang Notaris.
3. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengambilan wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Penafsiran-penafsiran ini terkadang menimbulkan konflik tersendiri antara PPAT dengan Notaris.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan mengangkat permasalahan tersebut ke dalam tesis yang akan penulis buat dengan Judul “KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA

³ Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 83.

PERTANAHAN (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)”.
PERTANAHAN (Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)”).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang hendak diteliti oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Apakah Notaris dapat melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan?
2. Bagaimana kedudukan akta Notaris di bidang pertanahan, khususnya dalam hal pendaftaran tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengetahui apakah Notaris dapat melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
2. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan akta Notaris di bidang pertanahan, khususnya dalam hal pendaftaran tanah

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Dapat bermanfaat bagi Notaris, PPAT, Badan Pertanahan Nasional, dan juga bagi penulis agar mendapatkan pemahaman yang lebih terhadap pengaturan tentang kewenangan Notaris, khususnya dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P.

2. Manfaat Teoritis

Memberikan manfaat sebagai referensi dalam melakukan studi pengembangan ilmu pengetahuan terkait ilmu kenotariatan

E. Orisinalitas Penelitian

Sepanjang pengetahuan penulis penelitian mengenai “Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pertanahan” ada 3 (tiga) penelitian yang hampir serupa dengan penelitian yang dibuat ini, meliputi :

1. Pertama, yang ditulis MohamadAdi Firmanu, Sarjana Hukum di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, meneliti tentang “kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan” dengan rumusan masalah bagaimana kewenangan Notaris sebagai pejabat umum dalam Undang-Undang, dan apakah Notaris berwenang dalam membuat akta-akta tanah sebagaimana dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.
2. Kedua, yang ditulis oleh Oktha Hendarin, Sarjana Hukum, di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum - UNPAR, meneliti

tentang “Tinjauan yuridis akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi kewenangan Notaris menurut Undang-Undang jabatan Notaris dibandingkan dengan pembuatan akta-akta yang menjadi kewenangan pejabat pembuat akta tanah” dengan rumusan masalah (1) Apakah yang dimaksud dengan “akta yang berkaitan dengan pertanahan” yang menjadi kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat 2 huruf F Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai mana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris sama dengan apa pengertian yang diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 ? (2) Apakah Kewenangan jabatan Notaris dan jabatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) mempunyai fungsi dan kedudukan yang sama dalam pembuatan akta pertanahan?

3. Ketiga, yang ditulis oleh Abdulloh, di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya, meneliti tentang “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah” dengan rumusan masalah Apa makna dari akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dalam konteks pendaftaran tanah? Apa yang menjadi dasar dari para pembuat Undang-Undang (eksekutif dan legislatif) dengan memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan?

Dari ketiga penulisan tersebut diatas meneliti tentang kewenangan Notaris dalam jenis akta yang lain, sementara penulis lebih menekannya kepada kewenangan Notaris terhadap pembuatan Akta Pertanahan dan sejauh mana kewenangan tersebut dan bagaimana kedudukan aktanya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penelitian ini dapat dikatakan bar, akan tetapi apabila seandainya dikemudian haru ternyata ada yang telah menulis permasalahan tersebut, maka penelitian ini diharapkan dapat saling melengkapi.

F. Kerangka Teori

Dalam rangka pemecahan atau pengkajian permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka dalam pembahasan ini menggunakan teori seperti Teori kewenangan.

Teori tentang kewenangan dipergunakan dalam penelitian ini, bertujuan untuk membahas mengenai Notaris memperoleh wewenang dari Negara. Wewenang yang diberikan oleh Negara kepada Notaris dan pejabat lainnya tersebut. Teori-teori tentang kewenangan akan membantu menjawab tentang Notaris tersebut mendapat kewenangannya.

Teori kewenangan menjelaskan mengenai kewenangan Notaris didapatkan, dilimpahkan selanjutnya dipertanggungjawabkan. Sehubungan dengan hal tersebut, menurut Ibrahim R, Pemerintah pertama-tama memperoleh kewenangan melalui atributie, baru kemudian oleh pemerintah dilakukan pelimpahan (*afgeleid*). Pelimpahan dilakukan dalam dua bentuk yaitu delegatie dan mandate. Delegatie dilakukan oleh yang punya wewenang dan hilangnya

wewenang dalam jangka waktu tertentu. Penerima bertindak atas nama diri sendiri dan bertanggung jawab secara eksternal. Sedangkan Mandat tidak menimbulkan pergeseran wewenang dari pemiliknya, sehingga tanggung jawab tetap berada pada pemberi kuasa⁴.

Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan cara pemerintah memperoleh kewenangan dan mengalihkan kewenangannya dengan beberapa cara, seperti :

1. *Attributie* : *toekening van een besttrrsbevoegheid door een wetgever aan eenbessttusorgan* (atributsi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan);
2. *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan lainnya);
3. *Mandaat* : *een hestuursorgaan lat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandate terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya)⁵.

Philipus M. Hadjon mengemukakan , mengenai kewenangan pada hakikatnya berasal dari 2 (dua) sumber yaitu atribusi dan delegasi. Namun dikatakan pula bahwa kadangkala, mandate digunakan sebagai cara tersendiri

⁴ Ibrahim R, 2005, Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Meweujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD, UPT. Penerbit Universitas Udayana, hal 9-10.

⁵ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 105.

dalam memperoleh wewenang⁶. Pendapat ini sejalan dengan yang dikemukakan F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek yang berpendapat bahwa cara perolehan wewenang pada hakikatnya melalui cara atribusi dan delegasi, sebagaimana pendapatnya dibawah ini :

“Hanya ada dua cara organ memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan suatu wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif) kepada organ lain; jadi delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi. Mandat tidak mengakibatkan perubahan wewenang apapun, sebab yang ada hanyalah hubungan internal, seperti menteri dengan pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian pegawai memutuskan secara teknis, sedangkan menteri secara yuridis⁷.”

Menurut Philipus M, Hadjon, dalam hal pelimpahan wewenang pemerintah dalam bentuk delegasi, terdapat syarat-syarat sebagai berikut :

1. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenangnya yang telah dilimpahkan itu;
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan PerUndang-Undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan Perundang-Undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;

⁶ Philipus; M. Hadjon, dkk, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (*Introduction to the Indonesia administrative Law*), (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1993), hlm. 128-129.

⁷ Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm 46

4. Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang itu;
5. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya delegasi memberikan intruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut⁸.

Kewenangan yang diperoleh selalu disertai dengan tanggung jawab dari penerima kewenangan atau penerima pelimpahan kewenangan, sehubungan dengan pertautan antara wewenang dengan tanggung jawab, Ibrahim R mengemukakan, jabatan kenegaraan dalam setiap pemerintah, wajib dipertautkan dengan pembagian kekuasaan Negara. Dalam menentukan batas tanggungjawab masing-masing lembaga, sesuai dengan prinsip dan hakikat pembagian kekuasaan, yaitu :

1. Setiap kekuasaan wajib dipertanggungjawabkan;
2. Setiap pemberian kekuasaan harus dipikirkan beban tanggungjawab untuk setiap penerimaan kekuasaan;
3. Kesiapan untuk melaksanakan tanggungjawab harus secara inklusif sudah diterima pada saat menerima kekuasaan
4. Tiap kekuasaan ditentukan batasnya dengan teori kewenangan⁹.

Prinsip-prinsip, dan metode penafsiran/ interpretasi hukum dipergunakan untuk membantu membahas permasalahan kekaburan norma sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf F UUDN-P. Teori – teori dimaksud tentu yang mempunyai relevansi yang akurat dengan permasalahan tersebut. Menurut Von

⁸*Ibid*, hlm. 107-108.

⁹Ibrahim R, *Op Cit*, hlm 9.

Savigny, interpensi adalah merupakan suatu rekontruksi buah pikiran yang tak terungkap di dalam Undang-Undang¹⁰ .

Meurut Sudikno Mertokusumo dan A.Plito¹¹, ada beberapa metode penafsiran, seperti :

1. Penafsiran gramatikal, yaitu penafsiran suatu naskah menurut bunyi kata-katanya;
2. Penafsiran sistematis, yaitu penafsiran melalui perbandingan dengan menghubungkan dengan peraturan PerUndang-Undangan lainnya;
3. Penafsiran historis, yaitu penafsiran melalui sejarah dari peraturan tersebut;
4. Penafsiran teologis, yaitu melalui tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut
5. Penafsiran ekstensif dan restriktif yaitu penafsiran melalui memperluas dan mempersempit dari Pasalnorma tersebut.

Menurut J.A. Pointer, selain penafsiran-penafsiran tersebut diatas, ada juga penafsiran antisipatif, yaitu suatu penafsiran yang melihat jauh kedepan dari maksud norma tersebut, dan penafsiran evolutif-dinamis, yaitu penafsiran yang disesuaikan dengan perkembangan pandangan social atau susila atau situasi kemasyarakatan¹². Menurut Peter Mahmud Marzuki, interpretasi dibedakan menjadi interpretasi berdasarkan kata-kata, Undang-Undang, interpretasi

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan ke 3, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2007), hlm. 106.

¹¹ Sudikno Mertokusumo dan A. Plito (Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Cetakan ke I, (Yogyakarta: PT. Citra Aditya Bakti Yogya, 1993), hlm. 58-65.

¹²Kutipan dari J.A. Pointer, Rechtvinding, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, Cetakan 3 (Bandung: Laboratorium Hukum Universal Katolik Parahyangan, 2011), hlm. 24-33.

berdasarkan kehendak pembentuk Undang-Undang, interpretasi sistematis, interpretasi historis, interpretasi teologis, interpretasi antipatoris, interpretasi modern¹³.

Menafsirkan suatu Undang-Undang dan peraturan-peraturan dikenal pula aturan prinsip interpretasi. Ibrahim R menyebutkan ada enam aturan prinsip interpretasi suatu Undang-Undang dan peraturan¹⁴. Prinsip-prinsip interpretasi dimaksud adalah sebagai berikut :

1. *Deducto hypotetiko*, suatu perbuatan harus dikonstruksikan secara keseluruhan, agar inkonsistensi internal dapat dihindari.
2. *Literal rule*, artinya kata-kata secara nalar harus memiliki satu makna
3. *Golden rule*, artinya kata-kata harus diartikan secara biasa atau lazimnya
4. *Mischief rule*, artinya ketika suatu perbuatan bertujuan untuk menghilangkan cacat dalam hukum
5. *Ujusden generis rule*, artinya dari macam yang sama.

Selain metode penafsiran hukum sebagaimana diuraikan diatas, untuk membahas tulisan ini dipergunakan pula teori penjenjangan norma. Teori ini dipergunakan agar lebih mempertajam analisis karena akan diteliti pula dari hierarki PerUndang-Undangan di Indonesia. Teori penjenjangan norma hukum dari Hans Kelsen, yang disebut dengan Stufenbau Theorie, menyebutkan :

“Norma hukum itu berjenjang jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, norma yang

¹³*Ibid.*

¹⁴ Ibrahim R, *Pernak Yuridis Dalam Nalar Hukum*, cetakan I, (Denpasar: UPT Penerbit Universitas Udayana, 2006), hlm. 12-13.

lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelesuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif, yaitu Norma Dasar (Grundnorm)”¹⁵.

Hukum mengatur pembentukannya sendiri karena norma hukum yang satu menentukan cara untuk membuat norma hukum lainnya, dan juga sampai derajat tertentu, menentukan isi norma yang lainnya tersebut. Norma hukum itu valid karena dibuat menurut cara yang ditentukan oleh suatu norma hukum lainnya dan norma hukum lainnya ini adalah landasan validitas norma hukum yang disebut pertama. Hubungan antar norma pertama (yang mengatur pembentukan norma lain) dengan norma kedua (yang dibentuk menurut cara yang ditentukan oleh norma pertama) dapat digambarkan sebagai hubungan antara superordinasi dan, subordinasi, yang merupakan kiasan keruangan.

Kesatuan norma itu ditunjukkan oleh fakta bahwa pembentukan norma yang satu, yakni norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi, yang pembentukannya ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi lagi, dan bahwa regressus ini (rangkaiannya pembentukan hukum) diakhiri oleh norma dasar tertinggi, karena menjadi dasar tertinggi dari validitas keseluruhan tata hukum, membentuk kesatuan tata hukum ini¹⁶.

Hans Nawiasky, salah seorang muurid dari Hans Kelsen, mengembangkan Stufenbau theory dari Hans Kelsen sebagai berikut :¹⁷

“Suatu norma hukum dari Negara manapun selalu berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, dimana norma yang dibawah berlaku, berdasar, dan

¹⁵ Bachsan Mustafan, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, (Bandung: Alumni, 1985), hlm. 93-94.

¹⁶ Hans Kelsen, General theory of Law and State, alih bahasa oleh Somardi, (Jakarta : BEE Media Indonesia, 2007), hlm 155.

¹⁷ Bachsan Mustafa, *lock cit.*

bersumber pada norma yang lebih tinggi, dan norma yang lebih tinggi berlaku, berdasar, dan bersumber pada norma yang lebih tinggi lagi, sampai pada suatu norma yang tertinggi yang disebut dengan norma dasar. Selain norma itu berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, norma hukum dari suatu Negara itu juga berkelompok-kelompok”.

Teori dan konsep tersebut, merupakan teori dan konsep yang dipergunakan untuk membahas permasalahan diatas. Namun demikian teori-teori, konsep-konsep, dan metode-metode yang paling utama yang dipergunakan untuk membahas tentang permasalahan hukum diatas adalah prinsip-prinsip serta metode-metode penafsiran. Sedangkan teori-teori lainnya seperti, teori kewenangan, sifatnya dipergunakan untuk membantu membahas permasalahan.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Untuk mengemban tugas ini, maka PP nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah yang diubah dengan PP nomor 24 Tahun 1997 di mana mengemban amanat hak menguasai Negara butir C UUPA, yaitu menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, ruang, angkasa.

Dalam Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian administrative oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Surat tanah tanda bukti hak atas tanah tersebut menurut PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut dengan sertipikat yang merupakan salinan atau kutipan dari buku tanah.

Sertipikat sesuai dengan arti harfiahnya adalah suatu tulisan yang menunjukkan tanda bukti yang diberikan terhadap suatu yang sudah melalui suatu penelitian atau proses tertentu. Sertipikat hak atas tanah disamping sebagai tanda bukti bahan apa yang dicatatnya adalah menunjukkan hasil penilaian tertentu juga merupakan kutipan atau salinan dari buku tanah yang merupakan catatan terdaftarnya suatu kekayaan (tanah) seseorang¹⁸

Dalam hubungannya dengan pencatatan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam PP nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Pejabat pembuat akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya PP nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, dalam peraturan tersebut PPAT disebut sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Haruslah ditelaah dan menoleh kebelakang bahwa dalam Pasal 19 PP Nomor 10 tahu 1961 menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah,

¹⁸Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hlm. 25

menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria¹⁹.

Setelah pengaturan tentang pendaftaran diubah menjadi PP nomor 24 Tahun 1997 pengertian PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain.

Boedi Harsono menyatakan bahwa ; PPAT yaitu Pejabat-pejabat yang menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah pejabat yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun²⁰.

PPAT adalah pejabat yang didalam struktur organisasi tidak mempunyai unsur atasan maupun unsur bawahan, artinya jabatan dari PPAT merupakan suatu profesi mandiri, akan tetapi PPAT didalam menjalankan tugas kesehariannya membantu Kepala Kantor Pertanahan, yaitu :

- a. Mempunyai fungsi sebagai Pejabat Umum yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional di dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah dan kata pembebanan hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik

¹⁹ A.P. Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPA, (Bandung : Alumni, 1990), hlm. 40

²⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Edisi Revisi cetakan ke – 12, (Djambatan, Jakarta 2008), hlm 506.

- b. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed convenience* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkontatir kepada para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi :
 - 1. Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
 - 2. Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta, hal tersebut adalah dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan otensitas atas akta yang dibuatnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan pemberian jaminan kepastian hukum²¹.

Dalam menjalankan tugas sehari-harinya, PPAT mempunyai kewajiban Administrasi untuk menyimpan dan memelihara protocol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda dan surat-surat lainnya. Di samping kewajiban administrasi tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban-kewajiban lainnya, antara lain, membuat akta otentik.²²

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum

²¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2002), hlm. 149-150.

²² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek) Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan ke-39, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1868.

yang bersangkutan (para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka). Oleh karena itu akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya²³.

Akta dibuat sebagai alat bukti, fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan memberi kepastian hukum mada dari itu pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Akta jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap atau jelas²⁴. Arti penting suatu akta autentik terletak dimana dalam praktek hukum memudahkan pembuktian kepastian hukum yang lebih kuat²⁵.

Notaris adalah salah satu penegak hukum, karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian²⁶. Kesempurnaan Akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut²⁷.

Kewenangan Notaris dalam menjalankan profesinya, diatur dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN-P, yang dapat dibagi menjadi 3 yaitu :

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan PerUndang-

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya* Jilid I Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 1990), hlm. 500

²⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm 26-27.

²⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah dan Pembagian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987).

²⁶ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 34-35.

²⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 121.

Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing selain membuat akta otentik, Notaris juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensahkan (waarmeken dan legaliseren) surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Notaris juga member nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak yang bersangkutan²⁸.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, Notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum²⁹.

Jabatan Notaris di Indonesia diatur didalam UUJN-P sebagai salah satu produk hukum nasional. Pasal 15 UUJN-P ini merupakan implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1868 KUHPerdara ini telah menunjuk suatu pejabat umum untuk membentuk suatu akta otentik, dan yang dimaksud dalam pejabat umum yang berwenang ini salah satunya yaitu Notaris.

Pasal 1 angka 1 UUJN-P mengatakan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. UUJN-P merupakan

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1992), Hlm. 37

²⁹ Than Thong Kie, Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007) hal. 444.

penyempurnaan dari Undang-Undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar Undang-Undang yang mengatur mengenai kenotariatan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat³⁰.

Profesi Notaris di Indonesia merupakan salah satu profesi yang cukuptua. Hal ini dapat dilihat dari sejarah hukum kenotariatan di Indonesia yang dimulai pada abad ke-17 dengan adanya “*Oost Ind. Compagnie*”³¹. Keberadaan Notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi dihari-hari yang akan datang. Bagi seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan³².

Akta dikatakan otentik apabila dibuat dihadapan pejabat berwenang. Otentik berarti sah, karena Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta, maka akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah akta otentik atau akta yang sah³³.

Nilai pembuktian akta Notaris secara lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa didalamnya, secara lahiriah tidak perlu

³⁰Reglement Op Het Notaris ambt in Nederlands Indies Indonesia (Stb. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Th. 1945 No. 101.

³¹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga,

³²Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, hal. 449.

³³ Abdul Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 3

dipertentangkan dengan alat bukti lain, jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat atau cara, maka yang bersangkutan harus membuktikan secara lahiriah³⁴.

Hubungan erat antara ketentuan mengenai bentuk akta (*vormvoorschrift*) dan keharusan adanya para pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya kewajiban bagi penguasa untuk menunjuk dan mengangkat pejabat (Notaris). Bahasa hukum akta haruslah diperlukan keseragaman istilah yang dipakai oleh Notaris, yaitu:

- a. Memenuhi semua ketentuan Undang-Undang
- b. Dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis; dan
- c. Tidak memungkinkan penafsiran yang berbeda-beda³⁵.

G. Metode Penelitian

Ilmu hukum memiliki karakter yang khas. Ciri khas ilmu hukum adalah sifatnya yang normatif³⁶. Dalam Kajian normatif hendaklah berpegangan pada tradisi keilmuan itu sendiri. Sesuai dengan karakter dan tradisi ilmu hukum, maka penelitian normatif merupakan ciri khas dan tradisi ilmu hukum³⁷.

Sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada tulisan ini, maka penelitian yang dipergunakan adalah merupakan penelitian hukum normatif

³⁴ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Mandar Maju 2009), hlm. 62-63

³⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba – serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hlm 255.

³⁶ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djamiati, *Argumentasi Hukuum*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005), hlm. 1

³⁷ Philipus M. Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum*, (Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga), hlm 1.

empiris. Penelitian hukum normatif empiris adalah penggabungan antara penelitian hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji perundang-Undangan yang berlaku atau diterapkan pada suatu permasalahan hukum tertentu. Penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya³⁸.

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah tentang kekaburan norma hukum. Norma yang dimaksud adalah ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf F UUJN-P. Ketentuan tersebut menyebutkan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sangatlah beragam jenisnya. Sebagaimana akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku adalah kewenangan dari PPAT.

1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan (analisis terhadap Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Membahas tentang bagaimana kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan bagaimana kedudukan aktanya. Dalam penelitian ini pula penulis akan mewawancarai beberapa Notaris yang ada di Kota

³⁸Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Banyumedia Publising, 2008), hlm. 57

Yogyakarta juga Kepala Bagian Seksi Peralihan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai Narasumber.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum ini adalah jenis penelitian hukum empirisnormatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan serta mempelajari bahan-bahan kepustakaan atau disebut juga data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum disusun secara sistematis dan juga dikaji untuk selanjutnya dapat ditarik kesimpulan atas apa yang diperoleh. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat.

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa, ilmu hukum merupakan ilmu yang normatif. Mempelajari norma-norma hukum merupakan bagian esensial di dalam ilmu hukum.³⁹ Sehingga penelitian hukum normatif diartikan sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan

³⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. Kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm. 2

argumentasi, teori atau konsep baru untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi, sehingga hasil yang diperoleh tersebut, sudah mengandung nilai.⁴⁰

Sifat penelitian hukum ini sejalan dengan sifat ilmu hukum itu sendiri. Sifat dari ilmu hukum adalah yang preskriptif dan terapan.⁴¹ penelitian ini bersifat presfektif yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/fakta yang ada.

3. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan dalam penelitian hukum ada lima pendekatan, yaitu: pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁴²

Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti yaitu Pendekatan Undang-Undang.

Metode pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu yang ditangani. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji secara mendalam tentang kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan.

⁴⁰*Ibid*, hlm 35.

⁴¹*Ibid* hlm. 22.

⁴²*Ibid*, hlm. 93.

4. Sumber dan jenis bahan

Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ini adalah wawancara dengan beberapa narasumber yang terdiri dari Notaris dan PPAT, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berada di Kota Yogyakarta.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berkaitan dengan penulisan tesis ini, yaitu terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agrarian
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

c. **Bahan Hukum Tersier**

Sebagai bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang digunakan penelitian dalam peneliti dalam penelitian ini berupa kamus ensiklopedi, Peraturan Undang-Undang, buku, makalah, majalah dibidang hukum, jurnal, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian kepustakaan ini dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum yang baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

6. Teknik Analisis Data

Seluruh data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif artinya data primer dan sekunder dianalisis secara mendalam dan komprehensif. Penggunaan metode analisis secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan bahwa data yang dianalisis beragam memiliki sifat dasar yang berbeda satu dengan yang lain, dan merupakan suatu kesatuan yang bula. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, artinya metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari

pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum sehingga dari hasil penelitian yang telah diperoleh diharapkan dapat memberikan gambaran atau uraian yang bersifat deskriptif kualitatif.

H. Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan terdiri dari latar belakang yang mengurai tentang pemikiran dasar topik yang akan dibahas dalam pokok permasalahan. Selain itu ditentukan pula pokok permasalahan yang membatasi topik permasalahan yang akan dibahas oleh peneliti serta tujuan penelitian dan ruang lingkup penelitian. Kemudian diterangkan pula mengenai metode penelitian dengan menguraikan bentuk penelitian, tipe penelitian, jenis data dan bahan hukum, alat pengumpulan data serta metode analisis data. Terakhir mengenai sistematika penulisan berisi gambaran umum tentang penelitian yang akan ditulis.

Bab II : Pada bab ini akan memuat tentang landasan teori yang berupa teori – teori yang mendukung, peraturan-peraturan/Undang-Undang, dan doktrin, semua hal yang menyangkut Kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya (*Das Sollen*) yang akan dipakai sebagai pusat analisa untuk menjawab permasalahan.

Bab III : Pada bab ini akan memuat semua hal-hal dari hasil penelitian, apakah Notaris berwenang dalam membuat akta pertanahan

yang mana merupakan kewenangan PPAT dan bagaimana kedudukan akta Notaris khususnya dalam hal yang berkaitan dengan pertanahan

Bab IV : Dalam bab ini akan ditutup dengan kesimpulan dari keseluruhan penelitian yang telah penulis lakukan dan juga saran untuk perbaikan di masa mendatang.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PROFESI NOTARIS DAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

A. Tinjauan tentang Profesi Notaris

Kata profesi berasal dari bahasa Yunani yaitu *prophaino* yang berarti menyatakan secara publik, dalam bahasa Latin disebut *profesio* yang digunakan untuk menunjukkan pernyataan publik yang dibuat oleh seseorang yang bermaksud menduduki suatu jabatan publik⁴³. Profesi adalah pekerjaan bidang tertentu, mengutamakan kemampuan fisik dan intelektual, bersifat tetap dengan tujuan memperoleh pendapatan. Menurut Abdul Kadir Muhammad, criteria profesi adalah sebagai berikut :

1. Meliputi bidang tertentu saja (spesialis);
2. Berdasarkan keahlian dan keterampilan khusus;
3. Bersifat tetap dan terus menerus;
4. Lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan;
5. Bertanggung jawab terhadap diri sendiri dan masyarakat;
6. Terkelompok dalam suatu organisasi

Berdasarkan kriteria tersebut, profesi dapat dirumuskan sebagai pekerjaan tetap bidang tertentu berdasarkan keahlian khusus yang dilakukan secara bertanggung jawab dengan tujuan memperoleh penghasilan. Pekerjaan yang

⁴³ Frans Magnis Suseno, *berfilsafat dari konteks* (Jakarta: Gramedia, 1991), hlm. 146.

menjalankan profesi tersebut disebut professional.⁴⁴ Berikut ini dibahas mengenai criteria profesi.

Pertama, suatu profesi merupakan pekerjaan bidang tertentu saja (spesialisasi) yang dikaitkan dengan bidang yang dipelajari, ditekuni dan tidak merangkap pekerjaan lain diluar keahliannya itu. Contoh spesialisasi di bidang hukum adalah Notaris tidak merangkap sebagai pengacara (lihat Pasal 3 huruf g jo. Pasal 17 huruf c sampai I UUJN-P), dan PPAT tidak merangkap sebagai pengacara (lihat Pasal 7 ayat (2) PP 37/1998).

Kedua, profesi tersebut berdasarkan keahlian dan keterampilan khusus, yang diperolehnya melalui pendidikan dan latihan .pendidikan dan latihan tersebut ditempuh secara resmi pada lembaga pendidikan dan latihan yang diakui oleh pemerintah berdasarkan Undang-Undang. Keahlian dan keterampilan yang diperolehnya itu dibuktikan oleh sertifikat atau ijazah yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah atau lembaga lain yang diakui oleh pemerintah. Contoh keahlain itu adalah Notaris, keahliannya dibuktikan dengan ijazah program pendidikan notariat Fakultas Hukum (lihat Pasal 3 huruf e, f, UUJN-P).PPAT, keahliannya dibuktikan dengan ijazah program pendidikan notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN (lihat Pasal 6 huruf f, g PP 37/1998).

Ketiga, suatu profesi itu bersifat tetap dan terus menerus. Tetap artinya tidak berubah-ubah pekerjaan, misalnya sekali berkiprah sebagai Notaris seterusnya tetap sebagai Notaris. Terus menerus artinya berlangsung untuk jangka

⁴⁴ Abdul Kadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 58.

waktu yang lama sampai pensiun atau berakhir masa kerja profesi yang bersangkutan (lihat Pasal 8 UUJN-P dan Pasal 8 PP 24/2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT).

Keempat, suatu profesi itu lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan. Hal tersebut berarti seorang profesional mendahulukan apa yang harus dikerjakan bukan berapa bayaran yang diterima. Kepuasan klien lebih diutamakan. Pelayanan itu diperlukan karena keahlian profesional yang selalu bekerja dengan baik, benar dan adil. Imbalan akan dipenuhi secara wajar jika klien merasa puas dengan pelayanan yang diperolehnya. (lihat Pasal 36 UUJN-P Jo. Pasal 32 PP 37/1998).

Kelima, seorang profesional dalam memberikan pelayanan harus bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri artinya seorang profesional bekerja karena integritas, moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya tanpa membedakan antara pelayanan bayaran Cuma-Cuma serta menghasilkan pelayanan yang bermutu dan berdampak positif bagi masyarakat. Bertanggung jawab juga berarti berani menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanannya itu. Kelalaian dalam menjalankan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau merugikan diri sendiri, dan masyarakat.

Keenam, para profesional tersebut terkelompok dalam suatu organisasi profesi menurut bidang keahlian dari cabang ilmu yang dikuasai, dan

mempunyai kode etik. Contohnya : Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) (lihat Pasal 1 angka

Notaris dan PPAT adalah seorang Profesional. Berikut ini akan diuraikan masing-masing profesi Notaris dan PPAT.

B. Kewenangan Notaris

Mengenai pengertian tentang Notaris disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUJN-P yang menyebutkan , “Notaris, adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Di dalam penjelasan umum UUJN-P disebutkan, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya”. Berdasarkan ketentuan tersebut maka, Notaris adalah merupakan pejabat umum, yang oleh Undang-Undang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak merupakan kewenangan pejabat umum lainnya.

Selain Notaris yang diangkat oleh Menteri karena telah memenuhi persyaratan untuk menjalankan kewenangannya sebagai Notaris, dalam peraturan PerUndang-Undangan diatur pula tentang seorang untuk sementara diangkat sebagai Notaris. Pemangku jabatan untuk sementara diangkat sebagai Notaris seperti, Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.

Pasal 1 ayat (2) UUIJN-P menyebutkan, “Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia.

Pasal 1 ayat (3) UUIJN-P menyebutkan, “Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatan sebagai Notaris.

Dalam beberapa ketentuan lainnya yang bersifat khusus, diatur pula mengenai pengertian Notaris, namun pengertian tersebut sudah disesuaikan dengan tugas Notaris yang bersifat khusus. Pasal 1 butir 4 Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 98/Kep/M.KUKM/IX/2004 menyebutkan : “Notaris pembuat akta Koperasi adalah Pejabat Umum yang diangkat berdasarkan Peratran Jabatan Notaris, yang diberi kewenangan antara lain untuk membuat akta pendirian, akta perubahan anggaran dasar, dan akta lainnya yang terkait dengan kegiatan koperasi.”

Tidak setiap Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta Pendirian Koperasi maupun perubahan-perubahannya. Notaris untuk dapat membuat Akta Koperasi, harus memenuhi syarat-syarat tersendiri sebagaimana ditentukan oleh peraturan PerUndang-Undangan. Untuk dapat ditunjuk sebagai Notaris pembuat akta koperasi, maka Notaris harus terlebih dahulu memiliki sertipikat tanda bukti telah mengikuti perbekalan di bidang perkoperasian yang ditanda tangani oleh Menteri. Demikian pula kewenangan Notaris dalam hal membuat Akta Ikrar Wakaf. Tidak setiap Notaris berwenang membuat akta Ikrar

Wakaf. Notaris dapat membuat Akta Ikrar Wakaf, adalah Notaris yang ditetapkan oleh Menteri, selanjutnya ia disebut sebagai pejabat pembuat Akta Ikrar Wakat (PPAIW).

Penyebutan Notaris sebagai jabatan dalam UUJN-P tidak konsisten, karena dalam UUJN-P Notaris disebut juga sebagai suatu profesi atau sebagai profesi jabatan, dalam konsideran menimbang huruf c UUJN-P disebutkan, bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menajalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Demikian pula Pasal 1 butir 5 UUJN-P menyebutkan, Organisasi Notaris adalah profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum. Demikian pula dalam ketentuan lainnya, penyebutan Notaris sebagai Jabatan tidaklah konsisten. Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan menengah Republik Indonesia Nomor 98/Kep/M.KUKM/IX/2004

C. Syarat – syarat diangkat menjadi Notaris

Pasal 3 UUJN-P menyatakan bahwa syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 (duapuluh tujuh) tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua kenotariatan

6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 24 (duapuluh empat) bulan berturut-turut pada Kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
8. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindakan pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Pasal 8 ayat (1) Keputusan Menteri kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor : M-0L.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang kenotariatan menyebutkan syarat-syarat untuk diangkat menjadi Notaris adalah sebagai berikut :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertaqwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Setia kepada Pancasila dan UUD 1945;
4. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan Surat keterangan dari kepolisian Negara Republik Indonesia;
5. Lulus pendidikan spesialis notariat atau magister kenotariatan yang diselenggarakan oleh Perguruan Tinggi Negeri;
6. Telah mengikuti pelatihan teknis yang diselenggarakan oleh Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;

7. Berumur serendah rendahnya 25 (duapuluh lima) tahun;
8. Sehat jasmani dan rohani.

Permohonan pengangkatan harus melampirkan dokumen sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (2) peraturan yang sama, yaitu :

1. Fotokopi ijazah pendidikan spesialis notariat atau magister kenotariatan yang disahkan oleh Perguruan Tinggi Negeri yang bersangkutan;
2. Fotokopi surat tanda telah mengikuti pelatihan teknis yang disahkan oleh Notaris;
3. Fotokopi KTP yang disahkan oleh Notaris;
4. Fotokopi akta kelahiran yang disahkan oleh Notaris;
5. Fotokopi akta perkawinan yang disahkan oleh Notaris;
6. Fotokopi NPWP atas nama pemohon yang disahkan oleh Notaris;
7. Fotokopi piagam lulus ujian kode etik yang diselenggarakan oleh organisasi Notaris yang disahkan oleh Notaris;
8. Fotokopi sertipikat ujian kode etik yang diselenggarakan oleh organisasi Notaris;
9. Surat pernyataan tidak merangkap jabatan kecuali PPAT;
10. Surat keterangan dari Notaris bahwa telah mengikuti magang di Kantor Notaris selama 2 (dua) tahun berturut-turut setelah lulus pendidikan spesialis Notaris atau Magister kenotariatan yang disahkan oleh organisasi profesi Notaris setempat;
11. Surat keterangan kelakuan baik dari kepolisian setempat;
12. Surat keterangan sehat dari dokter pemerintah;

13. Surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan tentang kesediaan untuk ditunjuk menampung protocol Notaris lain;
14. Pasfoto terbaru berwarna ukuran 3x4 cm sebanyak 4 (empat) lembar;
15. Daftar riwayat hidup yang dibuat oleh pemohon dengan menggunakan formulir yang disediakan oleh Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

D. Peran dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta

Kewenangan merupakan hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.⁴⁵ Menurut Dr. Ridwan kewenangan atau wewenang adalah kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Kewenangan itu bersumber dari peraturan Perundang-Undang.⁴⁶

Pasal 15 UUJN-P menyebutkan kewenangan Notaris, yaitu :

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

⁴⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 1010

⁴⁶ Ridwan, Hukum Administras Negara, (Yogyakarta: UII Press, 2003), hlm. 70.

(2) Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pada ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam PerUndang-Undangan.

Dalam Pasal 1 huruf a *Wet het Notarisambt* yang dimulai berlaku tanggal 3 April 1999, disebutkan bahwa *Notarisde Ambtenaar*. Notaris tidak lagi disebutkan sebagai *openbaar ambtenaar* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *wet op het Notarisambt* yang lama. Tidak dirumuskannya lagi Notaris sebagai *openbaar ambtenaar*, sekarang ini tidak dipersoalkan apakah Notaris sebagai

pejabat umum atau bukan. Istilah *openbaar ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetapi bermakna publik⁴⁷.

Jika ketentuan dalam *wet op het Notarisambt* tersebut diatas dijadikan rujukan untuk memberikan pengertian yang sama dalam UUJN-P. Pasal 1 angka 1 UUJN-P yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan pejabat lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Atas dasar tersebut, Notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum adalah Notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau pejabat lelang.

Pejabat Umum yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) UUJN-P harus dibaca sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik (Pasal 15 ayat (1) UUJN-P) yang kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN-P dan untuk melayani kepentingan masyarakat.

⁴⁷ Philipus M. Hadjon dan Taatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2005), hlm. 1

Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertiannya mempunyai kewenangan dengan pengecualian. Kategori Notaris sebagai pejabat publik dalam hal ini publik yang bermakna hukum, bukan publik sebagai khalayak umum.

Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha Negara. Hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik, menciptakan sebuah produk yang disebut akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.

Akta tidak memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha Negara yang bersifat kongkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan di dalam akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris itu sendiri. Sengketa yang timbul akan diproses di Pengadilan Negeri. Pejabat publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu surat keputusan atau ketetapan yang terkait dalam ketentuan hukum administrasi Negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis yang bersifat individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dan sengketa dalam hukum administrasi Negara diproses di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Atas dasar itu, dapat

disimpulkan bahwa Notaris sebagai pejabat publik yang bukan pejabat atau badan tata usaha negara.⁴⁸

Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum yaitu dengan lahirnya UUJN-P sebagai pengganti dari Reglement op Het Notaris Ambt in Nederland atau peraturan jabatan Notaris (PjN), dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Berdasarkan hal tersebut Notaris diangkat yang sebagai Notaris harus memiliki semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan yang telah dilakukan oleh Notaris yang sesuai dengan tugas dan jabatannya tersebut, Notaris berhak mendapatkan honorarium. Oleh karena itu, Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya⁴⁹.

Berdasarkan hal tersebut Notaris merupakan suatu jabatan publik mempunyai karakteristik yaitu :⁵⁰

1. Sebagai Jabatan

UUJN-P merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UJN-P.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Undang-Undang yang mengatur jabatan Notaris merupakan suatu bidang pekerjaan atau

⁴⁸ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, (Bandung : Refina Aditama, 2008), hlm. 31-32.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 32

⁵⁰ *Ibid*, hlm 32-33

tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerja tetap.

2. Notaris Mempunyai Kewenangan Tertentu

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Berdasarkan hal tersebut, jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar wewenang.⁵¹

Ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lainnya, yaitu :⁵²

- a. Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 KUHPerdara);
- b. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpanan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdara);
- c. Akta berita acara tentang penawaran pembiayaan tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 KUHPerdara)
- d. Akta proses wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHD);
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)-(Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996);
- f. Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) UUIJN-P merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian

⁵¹ Herry Susanto, Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak, (Yogyakarta : UII Press, 2010), hlm. 41

⁵² *Ibid*, hlm. 34

berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan kewenangan tersebut, jika Notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut tidaklah mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Noaris yang bekerja diluar kewenangannya sebagai Notaris tersebut, maka Notaris tersebut dapat digugat secara perdata di Pengadilan Negeri.⁵³

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN-P dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu :⁵⁴

1. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginannya /tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang /pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan Notaris.

⁵³*Ibid*, hlm 34-35

⁵⁴*Ibid*, hlm 35

E. Larangan Notaris sebagai Pejabat Umum

Dalam Pasal 17 UUJN-P mengatur tentang larangan Notaris yang dimaksudkan untuk menjamin kepentingan dan member kepastian hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasa Notaris serta sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antara Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Adapun larangan tersebut adalah :

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara
- e. Merangkap jabatan sebagai advokad
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah Jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti
- i. Melakukan Pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Pasal 52 UUJN-P menyatakan :

- a. Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.
- b. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan dimuka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan dihadapan Notaris, persewaan umu, atau pemborongan umm, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- c. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditanda tangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

F. Akta-akta yang boleh dibuat oleh/dihadapan Notaris

Notaris sebagai Pejabat Umum berwenang membuat akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang

dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. Akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya.⁵⁵

Pengaturan akta autentik dapat ditemui di dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi :

“akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta”

Pejabat yang dimaksud antara lain ialah Notaris, panitera, jurusita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya.⁵⁶

Ada beberapa akta yang boleh dibuat oleh/dihadapan Notaris, yaitu :⁵⁷

1. Pendirian Perseoran Terbatas;
2. Perubahan risalah RUPS;
3. Pendirian Yayasan;
4. Pendirian Badan Usaha lainnya;
5. Kuasa Menjual;
6. Perjanjian Sewa Menyewa;

⁵⁵ Sudikmo Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 123.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 123.

⁵⁷ <http://www.geocities.com/yunisri/not/html> diakses pada Rabu tanggal 30 Nopember 2016, pukul 11.45 WIB.

7. Keterangan Hak Waris;
8. Wasiat;
9. Pendirian CV termasuk perubahannya;
10. Pengakuan Hutang Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
11. Perjanjian Kerjasama, Kontrak Kerja;
12. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

Pasal 15 ayat (1) UUJN-P menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:⁵⁸

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan Undang-Undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan
4. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu :⁵⁹

⁵⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : Refika Aditama, 2013), hlm. 8

⁵⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Pasal 1 angka 7 UUJN-P menyebutkan pengertian akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Berdasarkan pengertian ini dapat disimpulkan tentang penggolongan akta otentik yaitu: Pertama, akat otentik yang dibuat pejabat umum, dan:kedua, akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, perbedaan dari kedua akta itu adalah:⁶⁰

- a. Akta relaas dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan tersebut
- b. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu

⁶⁰Victor Simatupang dan Cormentya, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), hlm. 30-31.

- c. Akta para pihak harus ditanda tangan oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentiknya, sedangkan akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.
- d. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri
- e. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh Notaris dalam Praktik kenotariatan disebut akta relaas (*relaas acten*) atau akta berita acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat atau diceritakan dihadapan Notaris, para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan dalam bentuk akta Notaris.⁶¹

G. Profesi PPAT dan Kewenangannya

1. Dasar Hukum dan Pengertian

Dalam system hukum pertanahan di Indonesia, pejabat yang berwenang membuat akta khususnya mengenai peralihan hak atas tanah adalah Pejabat

⁶¹GHS. Lumbun Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta:Erlangga Cetakan Ke-3, 1983), hlm. 151.

Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT dibentuk oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 19 PP 10/1991 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam PP ini disebut penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Atas dasar ketentuan tersebut diatas kemudian Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 yang menunjuk dan mengatur pejabat yang berwenang membuat akta seperti yang dimaksud oleh Pasal 19 PP 10/1961, dimana pejabat tersebut sering disebut dengan nama PPAT. PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dibatasi oleh ketentuan dalam PMA sehingga seorang PPAT dilarang membuat akta selain dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Menteri Agraria.

Dengan dikeluarkannya PP 10/1961 dan PMA 10/1961 tersebut, maka setiap peralihan hak atas tanah maupun pembebanan hak atas tanah tersebut, harus dibuat akta dihadapan PPAT. Perbuatan hukum seperti tersebut diatas jika tidak dilakukan peralihan dihadapan PPAT maka Kantor Pertanahan akan menolak melakukan pendaftaran tanah.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Mei 1975 Nomor 952/K/SIP/1974 menyatakan tentang sahnya perjanjian jual beli yang menyangkut tanah, yaitu:

Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat. Jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung, syarat-syarat

dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat untuk jual beli dalam KUHPerdara atau hukum adat dapat melakukan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut, pada dasarnya peralihan hak atas tanah tanpa dihadapan PPAT adalah sah. Di Pengadilan meskipun tanpa dibuatkan akta PPAT maka perjanjian tersebut berlaku. Akta PPAT hanya merupakan syarat sah secara administrasi di dalam hukum agrarian. Maksud jual beli dilakukan dihadapan PPAT adalah agar jual beli tersebut dapat dilakukan peralihan hak untuk balik nama kepada pemilik tanah yang baru di Kantor Pertanahan.

Perkembangan selanjutnya, PP 10/1961 dinyatakan tidak berlaku lagi karena dicabut oleh PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu PMA 10/1961 juga dicabut oleh PP 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Peraturan pelaksanaan PP 37/1998 adalah PMA/Kepala BPN 4/1999. Selanjutnya mengenai bentuk akta secara formal yang dibuat oleh PPAT telah ditetapkan melalui PMA/Kepala BPN 3/1997. Hal tersebut memberikan konsekuensi yuridis bahwa seorang PPAT tidak dapat berkreasi menurut caranya sendiri.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat Umum dalam pembuatan akta khususnya mengenai tanah untuk pertama kalinya dinyatakan di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pengaturan PPAT dalam UUHT ini hanya memberikan pengertian dan tugas PPAT saja. Oleh karena itu UUHT tidak mengatur secara khusus tentang PPAT.

Pasal 1 angka 4 UUHT menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan has atas tanah, akta

pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 menyebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 1 angka 3 PP 37/1998, PPAT Khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala BPN 1/2006, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pengertian PPAT adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

H. Syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT

Syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT:

(1) Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Berusia paling rendah 22 (duapuluh dua) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan: dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

I. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas

tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :⁶²

- a. Jual beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Kewenangan PPAT pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa : “Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya” sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang

⁶² Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya. Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum.

Pasal 3 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan PPAT adalah : Ayat (1) menyatakan “PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak daerah kerjanya”.

Ayat (2) menyatakan “PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja

jabatannya”. Ayat (3) menyatakan “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.

J. Tinjauan tentang Akta

1. Pengertian dan Macam-macam Akta

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶³ Menurut Negens, Oppenheim dan Polak, dalam bukunya Tan Thong Kie akta diartikan sebagai suatu tulisan yang dibuat dan ditanda tangani untuk dipergunakan sebagai bukti.⁶⁴ Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditanda tangani dan sejak semula penggunaannya dimaksudkan sebagai alat bukti. Keharusan ditanda tangannya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 KUHPerdara.⁶⁵

Menurut bentuknya, akta dapat dibagi mejadi akta autentik dan akta dibawah tangan.⁶⁶ Pengaturan akta autentik dapat ditemui di dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi:

“Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalmnya sebagai pemberitahuan

⁶³ Sudikno Mertokusumo, Op. Cit. hlm. 120.

⁶⁴ Tan Thong Kie, Studi Notariat Buku I, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 154.

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 123

belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta.”

Pejabat yang dimaksud antara lain ialah Notaris, panitera, jurusita, pegawai pencacatan sipil, hakim dan sebagainya.⁶⁷

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya.⁶⁸

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otensitas yang terdapat pada akta Notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut.

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Apabila salah satu persyaratan di atas tidak terpenuhi, maka akta yang dibuatnya adalah tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan.⁶⁹

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 123

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 123

⁶⁹ Pasal 1869 KUHPerdara dan Pasal 20,22,25,28, dan 35 UUJN-P

Selanjutnya akta autentik ini dapat dibagi menjadi 2 yaitu : (1) akta yang dibuat oleh pejabat (*ambtelijke acte*) adalah akta yang dibuat oleh Notaris yang biasanya berisi tentang berita acara mengenai suatu kejadian yang disaksikan oleh Notaris sendiri. Sedangkan Akta Partai adalah suatu akta dimana Notaris hanya memasukan keterangan atau kehendak para penghadap didalam akta yang dibuatnya.

Akta disebut sebagai akta otentik bila memenuhi unsur sebagai berikut:

- a. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan Undang-Undang
- b. Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum
- c. Pejabat Umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga dalam literatur-literatur hukum yang bersifat umum, kita tidak menemukan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan :

- a. Dibuat dalam “Bentuk” menurut ketentuan Undang-Undang itu;
- b. Siapa yang dimaksud dengan “Pejabat Umum”
- c. Apa pengertiannya “Berwenang” untuk itu

Untuk itulah kemudian pembuat Undang-Undang melengkapinya dengan *Reglement Of Notarisambt Nederlands Indies* Stbl Nomor 3 Tanggal 6 Oktober 2004 telah diberlakukan Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004⁷⁰ yang kemudian dirubah menjadi

⁷⁰ Majalah Berita Bulanan Notaris/PPAT, Renvoi No. 34/Th.III/Maret 2006,PT. Jurnal Renvoi Mediatama, Jakarta, hlm 73.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pengertian “Bentuk” disini adalah yang memuat : Awal Akta, Isi Akta, dan Akhir Akta. Pengertian Pejabat Umum disini adalah Notaris sebagai salah satu Pejabat Umum. Sedangkan pengertian berwenang disini meliputi :

- a. Berwenang terhadap orangnya
- b. Berwenang terhadap aktanya
- c. Berwenang terhadap waktunya
- d. Berwenang terhadap tempatnya

Perbedaan akta autentik dan akta dibawah tangan ialah :

- a. Akta autentik mempunyai tanggal yang pasti (Pasal 2 ayat (2) UJUN-P yang berbunyi : Awal akta atau kepala akta memuat : judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap serta tempat kedudukan Notaris), sedangkan mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian;
- b. Grosse dari akta autentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta autentik.

Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta yang

otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli waris atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan dalam akta tersebut, hal ini menunjukkan bahwa akta autentik mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan “Bukti Wajib/Keharusan”.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Akan tetapi Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara membacakan sehingga menjadi jelas isi akta Notaris serta memberikan akses terhadap informasi termasuk akses terhadap peraturan Perundang-Undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta Notaris dalam menjalankan jabatannya berperan secara tidak memihak dan bebas (*unpartiality and Independency*)⁷¹. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti autentik, bukti paling sempurna, dengan segala akibatnya⁷².

Akta dibawah tangan bagi Hakim merupakan “Bukti Bebas” yang artinya akta itu benar mempunyai kekuatan pembuktian materiil (Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), karena akta dibawah tangan ini baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya.

⁷¹ Herlin Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 22.

⁷² A. Kohar, Notaris dalam Praktek Hukum, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 3.

Sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuktian akta itu. Dengan demikian akta dibawah tangan ini berlainan dengan akta otentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta dibawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

Kekuatan pembuktian akta autentik (akta Notaris) adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan PerUndang-Undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh Undang-Undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu⁷³.

Secara umum yang dimaksud dengan akta tanah adalah seluruh akta yang berkaitan dengan tanah, yang dimaksud dengan akta tanah secara umum dalam tulisan ini adalah akta tanah yang berhubungan dengan dua hal, yaitu pertama, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang khusus diciptakan dalam rangka melaksanakan sebagian tugas pemeliharaan data pertanahan, yang dihasilkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai diperintahkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁷⁴ Kedua, akta tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT⁷⁵.

⁷³*Ibid*, hal. 64.

⁷⁴ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

⁷⁵Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Sedangkan akta yang berhubungan dengan tanah yang diberikan kewenangan kepada Notaris sebagai tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf f adalah akta tanah atau beberapa bidang tanah yang tidak diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Akta Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 2 adalah sebagai berikut :

- a. Akta Jual beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan kedalam Perusahaan (Inbreng)
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- h. Akta Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang mana atas pembuatan akta-akta tersebut berkaitan dengan semua perbuatan hukum mengenai has atas tanah dan hak milik satuan rumah susun di atas diberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁷⁶.

⁷⁶Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 2.

2. Pejabat Umum yang Berwenang Membuat Akta Tanah

Sebelum berlakunya hukum tanah Nasional, produk hukum pemerintah Belanda sebagaimana produk politik pemerintah jajahan selalu memperhatikan wajah dualism yang sangat kental. Hukum mengenai tanah pun berstruktur ganda atau dualistic yaitu berlakunya bersamaan dengan perangkat peraturan-peraturan hukum tanah adat, yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis dan hukum tanah barat, yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan hukum tertulis.

Tanah-tanah Hak Barat dapat dikatakan hampir semuanya terdaftar pada kantor *Overrchrijvings Amtenaar*. Menurut *Overschjvings Ordonantie Staatsblad 1843 No 27*, tanah-tanah hak barat tunduk pada hukum Tanah Barat. Artinya hak-hak dan kewajiban-kewajiban pemegang haknya, persyaratan bagi pemegang haknya, hal-hal mengenai tanah yang dihaki, serta perolehannya, pembebanannya diatur ketentuan-ketentuan hukum tanah Barat⁷⁷.

Dengan adanya dualism hukum dan hak atas tanah tersebut, maka terdapat perbedaan mengenai hukum yang mengatur tentang peralihan dan pendaftarannya, yaitu :

- a. Peralihan tanah hak barat yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi tidak sepenuhnya karena pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (Kadaster bertujuan untuk menjamin kepastian hukum)

⁷⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9 (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 28.

- b. Peralihan tanah hak adat berlaku hukum adat dan untuk daerah-daerah tertentu didaftar berdasarkan fiscal kadaster yang bertujuan untuk memungut pajak.

Sebagai akibat adanya dualism tersebut, maka terdapat perbedaan peralihan hak, yaitu:

- a. Peralihan hak tanah barat, yang dilakukan melalui dua tahap yaitu perjanjian jual beli yang menjadi salah satu dasar penyerahan secara nyata (*fijtelijk levering*) yang dibuat dengan akta Notariil dan/atau akta bawah tangan dan peralihan haknya berupa penyerahan haknya secara yuridis (*juridische levering*) terjadi dengan dan harus dilakukan dengan pembuatan akta balik nama yang dibuat dihadapan pejabat Balik Nama (*Overschrijving Ambtenaar*);
- b. Peralihan tanah hak ada yang bersifat terang, tunai dan nyata yang terjadi pada saat penandatanganan jual beli atau pada saat ijab Kabul dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat yang dimaksud dengan terang adalah pengalihan tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Desa yang mewakili masyarakat desa tersebut, sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah orang yang menjual tanah menyerahkan haknya kepada pembeli dan pembeli melakukan pembayaran secara penuh pada saat yang sama dan yang dimaksud dengan nyata adalah bahwa dengan dilakukannya pengalihan

tersebut maka hak kepemilikan atas tanah tersebut beralih dari penjual kepada pembeli⁷⁸.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, maka terdapat tiga pejabat yang terkait dengan peralihan has atas tanah yaitu :

- a. Notaris yang bertugas untuk membuat akta perjanjian peralihan hak atas tanah hak barat.
- b. Pejabat Balik Nama (*overschrijving ambtenaar*) yang bertugas untuk membuat akta peralihan hak secara yuridis dan pembuatan alat bukti atas tanah hak Barat
- c. Kepala Desa dan Kepala adat bertugas untuk membuat hak milik adat.

Setelah berlakunya Hukum Tanah Nasional, Pejabat Umum yang berhak membuat akta tanah, pada pembahasan ini Penulis akan mengupas 2 Peraturan Pemerintah yang berkaitan langsung dengan hal tersebut.

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan efektif mulai berlaku pada tanggal 10 Oktober 1997. PP ini menegaskan bahwa kedudukan PPAT sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum atas tanah dan PPAT masuk dalam sistem pendaftaran tanah.

⁷⁸*Ibid*, hlm. 62

Pasal 6 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah dan peraturan PerUndang-Undangan yang bersangkutan”⁷⁹.

Berdasarkan bunyi Pasal diatas, jelas bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, fungsi PPAT adalah membuat akta autentik yang dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran tetap dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Tanah yang dimaksud dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu (data fisik dan data yuridis) mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu meliputi pengolahan, penyimpanan, penyajian bagi kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”⁸⁰

Kata terus menerus sebagaimana dimaksud dalam pendaftaran tanah tersebut berarti selain dari dilakkan pendaftaran tanah tidak aka nada artinya, berarti data yang sudah terkumpul dan tersedia harus terus dipelihara dalam arti disesuaikan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga data yang ada selalu tetap diperbaharui.

⁷⁹Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 ayat (2).

⁸⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1)

Pemeliharaan yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data yang timbul karena terdapatnya perubahan secara terus menerus mengenai data-data yang berkaitan dengan data yuridis, data fisik atas sebidang tanah. Perubahan tersebut dapat terjadi karena adanya pengalihan, pemecahan, pembagian dan lainnya.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali hal melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.”⁸¹

Berdasarkan bunyi Pasal diatas, fungsi PPAT adalah sebagai pembantu kantor Pertanahan untuk menunjang pemeliharaan data atas bidang-bidang tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah yang berguna untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang dikeluarkan tanggal 5 Maret 1998. Mengatur tentang kedudukan

⁸¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1)

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat pembuat akta tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁸²

Pasal 7 Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara.

PPAT sementara dapat berupa pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, bisa juga seorang Camat atau Kepala Desa.⁸³ Menurut PP Nomor 37 tahun 1998, dalam penjelasan umumnya dijelaskan bahwa akta yang dikeluarkan PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakan diatur dalam peraturan pemerintah ini. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

Kegiatan PPAT membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 37-40 (pemindahan hak). Pasal 44 (pembebanan

⁸² Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 1 ayat (1)

⁸³ Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 7

hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), dan Pasal 62 (sanksi administrasi jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).⁸⁴

⁸⁴Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 37-40, 44, 51, 62.

BAB III

ANALISIS TERHADAP KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN

A. Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya Membuat Akta Yang Berkaitan dengan Tanah.

Pengertian kewenangan menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah kekuasaan membuat keputusan memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. Berbicara kewenangan memang menarik, karena secara alamiah manusia sebagai makhluk social memiliki keinginan untuk diakui ekstensinya sekecil apapun dalam suatu komunitasnya, dan salah satu faktor yang mendukung keberadaan ekstensi tersebut adalah memiliki kewenangan. Secara pengertian bebas kewenangan adalah hak seorang individu untuk melakukan sesuatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu, Sementara berbicara tentang sumber-sumber kewenangan, maka terdapat 3 (tiga) sumber kewenangan yaitu .⁸⁵

1. Sumber Atribusi yaitu pemberian kewenangan pada badan atau lembaga / pejabat Negara tertentu baik oleh pembentuk Undang-Undang Dasar maupun pembentuk Undang-Undang. Sebagai contoh : Atribusi kekuasaan presiden dan DPR untuk membentuk Undang-Undang.
2. Sumber Delegasi Yaitu penyerahan atau pelimpahan kewenangan dari badan / lembaga pejabat tata usaha Negara lain dengan konsekuensi

⁸⁵<http://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-kewenangan.html>, diakses pada hari selasa 10 februari 2017, pukul 12.43 wib.

tanggungjawab beralih pada penerima delegasi. Sebagai contoh : Pelaksanaan persetujuan DPRD tentang persetujuan calon wakil kepala daerah.

3. Sumber Mandat yaitu pelimpahan kewenangan dan tanggung jawab masih dipegang oleh sipemberi mandat. Sebagai contoh : Tanggung jawab member keputusan-keputusan oleh menteri dimandatkan kepada bawahannya.

Notaris adalah ahli hukum yang bekerja dibidang hukum privat, misalnya penandatanganan kontrak, kepemilikan tanah, transaksi perdagangan, dan lain-lain. Di Indonesia terdapat organisasi Ikatan Notaris Indonesia yang diatur dalam keputusan Menteri Nomor M.01/MH.04.12.2003 Pasal 1 butir 13.

Profesi Notaris dalam suatu masyarakat dianggap sebagai profesi yang terhormat karena merupakan profesi yang menjunjung tinggi nilai-nilai yang mulia seperti keadilan, kebenaran dan kepastian hukum. Notaris dituntut untuk dapat bekerja dengan integritas moral, intelektual dan profesi sebagai bagian dari kegiatannya. Profesi ini memiliki peran yang sangat penting dalam masyarakat, terutama dalam kegiatan menciptakan hukum, melaksanakan hukum, mengawasi pelaksanaannya dan apabila terjadi pelanggaran maka dapat melakukan pemulihan atau penegakan hukum

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian

tanggal pembuatan akta, menyimpan grosse akta, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan Undang-Undang⁸⁶. Pengertian akta autentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

“akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa/pegawai umum untuk itu ditempat dimana akta yang dibuatnya”

Suatu akta dapat dikatakan autentik apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat dihadapan pejabat umum ditunjuk oleh Undang-Undang
- b. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang dan cara membuat akta menurut ketentuan yang ditetapkan Undang-Undang
- c. Ditempatkan dimana pejabat yang berwenang membuat akta tersebut

Namun, wewenang Notaris yang tercantum dalam UUIJN-P telah menimbulkan permasalahan tersendiri, terutama pada Pasal 15 ayat (2) huruf f. permasalahan tersebut timbul bukan hanya dikalangan Notaris yang juga sudah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Melainkan juga bagi para Notaris yang pindah tempat kedudukan, tapi tempat kedudukan sebagai PPAT belum pindah atau Surat Keputusan pengangkatan atau kepindahannya belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

⁸⁶ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Berdasarkan isi Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, ada banyak pertanyaan mendasar yang bisa diajukan, diantaranya : apakah Notaris yang sudah menjabat sebagai PPAT akan serta merta menghilangkan jabatan PPAT dan tetap berwenang membuat akta-akta yang selama ini menjadi wewenang PPAT, dan bagi yang belum (atau pindah tempat kedudukan) sebagai PPAT apakah akan serta merta berwenang membuat akta-akta yang selama ini menjadi wewenang PPAT dengan kata lain seluruh wewenang PPAT untuk membuat 8 (delapan) jenis akta serta merta menjadi wewenang Notaris.

Kewenangan Notaris dalam bidang yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tersebut Pasal 15 Ayat (2) UUJN-P dan PP nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT terjadi tarik menarik kewenangan antara Notaris dan PPAT. Di sisi lain, organisasi Notaris dan PPAT tidak memberikan “*official statement*” yang mengikat para Notaris dan PPAT atau siapa saja, tapi cenderung membiarkannya bagaikan bola liar, sehingga menimbulkan berbagai macam penafsiran mengenai ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, bahkan petinggi Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia tidak mampu memberikan penjelasan dan penyelesaian dan petinggi tersebut menyarankan jika timbul permasalahan dari kewenangan tersebut, dipersilahkan untuk diselesaikan di pengadilan saja⁸⁷.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P) disebutkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara

⁸⁷ Habib Adjie, Beda Karakter Yuridis Antara Notaris dan PPAT serta Akta Notaris PPAT, <https://groups.google.com/forum/m/#!topic/notuna2003/nlKhWk5-aV4>, diakses tanggal 20 Januari 2017, pukul 10.40 WIB.

atribusi , karena wewenang tersebut diciptakan dan dibenarkan oleh UUJN-P sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Kementerian Hukum dan HAM.

Hal yang sama terjadi juga dengan wewenang yang diperoleh PPAT yaitu berdasarkan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997, Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT wewenang PPAT bukan diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, meskipun dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan tugas –tugas tertentu,

Berpijak pada bunyi Peraturan yang telah disebutkan Penulis diatas, wewenang PPAT tidak diperoleh dari Kepala Kantor Pertanahan, melainkan wewenang PPAT diperoleh berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Demikian pula wewenang Notaris untuk membuat Risalah Lelang, aturan hukumlah yang menciptakan tersebut bukan berasal dari Kementerian Keuangan. Artinya wewenang tersebut asalnya bukan dari lembaga lain, melainkan berdasarkan aturan Perundang-Undangan.

Mengenai wewenang Notaris dalam bidang pertanahan bukan mengambil wewenang yang asalnya dari lembaga atau pejabat lama melainkan berdasarkan aturan hukum yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
Pasal 15 Ayat (2) huruf f.

Pangkal Pokok persoalan wewenang Notaris yang diberikan oleh UUJN-P tersebut banyak mendapat kritik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang beranggapan bahwa keluarnya UUJN-P khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf f akan membatasi ruang gerak PPAT dalam membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.

Masalah lain yang mungkin timbul adalah Notaris dan PPAT masih berada dibawah payung yang berbeda akan tetapi keduanya sama-sama mempunyai wewenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Siapa yang harus mengawasi jika terjadi kesalahan Kementerian Hukum dan HAM ataukah Badan Pertanahan Nasional

Dasar Hukum yang dipakai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah PP nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai Pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1990 (UUPA). Ditambah lagi Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999, mengenai ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37/1997 tentang Peraturan PPAT. Peraturan-peraturan tersebut merupakan dasar hukum yang kuat bagi kewenangan PPAT.

Sedangkan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dikenal dengan nama UUJN-P mengatur di dalam diri Notaris secara

otomatis terdapat kewenangan PPAT yaitu kewenangan membuat akta mengenai tanah. Pasal yang mengatur tentang hal tersebut adalah Pasal 15 ayat (2) huruf f “Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah”.

Bunyi Pasal 15 ayat (2) huruf f tersebut secara tersirat menyatakan bahwa Notaris sekaligus sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa harus melalui ujian dan Seleksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Penting kiranya penulis mempertegas kembali bahwa untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan itu harus terlebih dahulu diangkat menjadi Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena sebagai dasar suatu peralihan hak atas tanah, akta yang dibuat haruslah akta yang autentik, atau dibuat berdasarkan ketentuan hukum hal ini tentunya hanya dapat dilakukan oleh Pejabat yang memiliki kewenangan tersebut. Pejabat yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan yaitu Notaris menurut Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P dan juga PPAT menurut PP Nomor 24 Tahun 2016.

Menurut Kepala Bagian Seksi Peralihan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta, sifat akta yang berkaitan dengan tanah apabila dibuat oleh seseorang sebagai Notaris tidak dapat dijadikan dasar suatu peralihan hak, sifat dari akta tersebut hanya sebagai penunjang sebuah peralihan hak atas tanah⁸⁸

Jadi dapat dikatakan bahwa perbedaan antara kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat akta pertanahan yakni dari sifat akta itu sendiri, keduanya tetap autentik hanya saja Akta Pertanahan yang dibuat oleh Notaris tidak

⁸⁸ Wawancara dengan Kepala Bagian Seksi Peralihan Kantor BPN Kota Yogyakarta, Pada hari Senin, 13 Februari 2017

dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah karena untuk peralihan hak atas tanah aktanya harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun apabila berdasarkan pola berpikir hierarki Perundang-Undangan di Indonesia, dengan lainnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris(selanjutnya disebutUUJN-P), sudah barang tentu PP nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT gugur demi hukum yang disebabkan adanya asas peraturan hukum yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan hukum yang lebih rendah. Apalagi kalo mencermati bunyi Pasal 15 ayat (1) UUJN-P yang berbunyi :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan PerUndang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

Bunyi Pasal 15 ayat (1) diatas sangat jelas bahwa Perundang-Undangan memberikan wewenang kepada Notaris dalam membuat akta otentik termasuk didalamnya akta tanah sepanjang tugas tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan Undang-Undang. Artinya kewenangan Notaris dalam membuat akta tanah yang diberikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30

tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah mutlak. Sedangkan kewenangan PPAT dalam membuat akta tanah diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang seharusnya tunduk pada Undang-Undang di atasnya yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Namun adagium hukum yang lebih tinggi menggugurkan hukum yang lebih rendah tersebut, dilapangan dalam prakteknya sangat sulit dilakukan dan sampai saat ini sepanjang pengetahuan Penulis belum ada Notaris yang berani mengeluarkan akta tanah sebagaimana dilakukan oleh PPAT. Hal ini terjadi karena ada beberapa kendala teknis dan kendala structural kelembagaan yang masih menyisakan persoalan yang belum tuntas. Hal ini dibenarkan oleh Kepala Bagian Seksi Peralihan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Narasumber menyatakan bahwa akta Notaris yang berkaitan dengan tanah tersebut tetap autentik sifatnya hanya saja tidak dapat dijadikan dasar peralihan karena untuk peralihan hanya tugas dan kewenangan PPAT⁸⁹

Terlepas dari berbagai persoalan PerUndang-Undangan dan persoalan teknis kelembagaan, pemberlakuan UUJN-P khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf f, telah menimbulkan kontroversi, bahkan nyaris menimbulkan konflik. Oleh karena itu, ada sebagian pihak khususnya dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) mengusulkan untuk merivisi UUJN-P, khususnya ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f. Hal ini mereka lakukan untuk memberikan kepastian hukum dan meredam keresahan kemasyarakatan mengenai pembuatan akta tanah. Selain hal

⁸⁹ Wawancara dengan Kepala Bagian Seksi Peralihan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Pada hari Senin, 13 Februari 2017

tersebut, ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f ternyata tidak pernah bisa berjalan dan dijalankan hingga saat ini, bahkan ketentuan tersebut menimbulkan keraguan dan ketidakpastian hukum sejak diterapkan UUJN-P⁹⁰. Hal tersebut bertolak belakang dengan bunyi pembukaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang bertujuan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Kewenangan ini diberikan oleh KUHPerdara yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN-P sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai Notaris. Salah satu hal yang diatur dalam UUJN-P yaitu mengenai kewenangan Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN-P mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan PerUndang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

⁹⁰ Administrator, Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, www.ippat.com, diakses pada tanggal 21 Januari 2017

Kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 UUJN-P tidak hanya sebatas dalam membuat akta otentik saja, akan tetapi juga diberikan kewenangan lain seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN-P yaitu:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan oleh UUJN-P. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan Atribusi.

Salah satu kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang yaitu kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P. Secara yuridis,

kewenangan ini sudah diberikan oleh Undang-Undang, akan tetapi dalam pelaksanaannya selain daripada SKMHT Notaris belum dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepenuhnya.

Pada saat ini pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan yang dibuat oleh seorang Notaris masih dibatasi. Pembatasan kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris dalam pembuatan akta tentang pertanahan dikarenakan ada pejabat lain yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta tentang pertanahan yaitu PPAT⁹¹.

Maka dari itu perlu adanya penafsiran dari Kata Pertanahan yang ada dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN-P, agar adanya kejelasan apakah Notaris dapat membuat akta yang juga termasuk kewenangan PPAT atau tidak⁹².

PPAT diberikan kewenangan oleh PP Nomor 24 Tahun 2016. Kewenangan yang diberikan kepada PPAT ini juga dapat dikatakan atribusi, hal ini dikarenakan pemberian kewenangannya langsung diberikan oleh peraturan Perundang-Undangan. Kewenangan seorang Notaris memang sudah dibatasi didalam Pasal 15 ayat (1) UUJN-P. Pembatasan ini berlaku apabila ada pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Undang-Undang lain.

Oleh karena itu apabila ada pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam Undang-Undang, maka Notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam Undang-Undang tersebut. Oleh karena itu sepanjang kewenangan dalam

⁹¹ Wawancara dengan Habib Adjie, pada tanggal 20 Januari 2017

⁹² Wawancara dengan Habib Adjie, pada tanggal 20 Januari 2017

pembentukan akta otentik tersebut tidak diatur oleh Undang-Undang lain, maka Notaris berwenang untuk membuat akta tersebut.

Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik telah diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik juga dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Pembatasan ini dimaksudkan agar kewenangan yang diberikan kepada PPAT tidak berbenturan dengan kewenangan pejabat lain yang dapat membuat akta otentik seperti Notaris. Klasifikasi atas pembuatan akta otentik dalam rangka pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT dengan jelas diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena itu sebagai pedoman dalam pembuatan akta otentik dari proses pendaftaran tanah, PPAT dalam membuat akta otentik tidak boleh keluar dari pedoman tersebut.

Mengingat kehadiran PPAT tidak mengacu kepada sistem hukum yang berlaku dan unsur-unsur sebagai Pejabat Umum tidak terpenuhi, sehingga secara yuridis, PPAT bukan pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara. Akan tetapi pada kenyataannya PPAT ada dan diterima oleh masyarakat hukum, sehingga kedudukan PPAT diakui sebagai pejabat yang berwenang menjalankan sebagian fungsi pejabat umum yaitu dalam pembuatan akta otentik khusus peralihan dan pembebanan dengan obyek hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun⁹³ PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otenti merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, hal ini

⁹³ Wawancara dengan Putu Yoga Mahendra Widetya, SH.,M.Kn., Notaris di Kota Yogyakarta, pada hari Kamis 2 Februari 2017.

dikarenakan kewenangan PPAT diberikan oleh peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

B. Kedudukan Akta Notaris di Bidang Petanahan, Khususnya Dalam Hal Pendaftaran Tanah

Pasal 15 ayat (2) UUJN-P menyebutkan “Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan mengenai akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan kewenangan dari Notaris. Demikian pula dalam penjelasan dari ketentuan tersebut, tidak menjelaskan mengenai dimaksud dengan akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut sangat banyak jenisnya. Sedangkan yang dari akta-akta tentang pertanahan adalah merupakan kewenangan dari PPAT. Dalam beberapa ketentuan, diatur mengenai kewenangan PPAT dalam hal membuat akta pemindahan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun, akta pembebanan hak tanggungan, dan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Semua kewenangan dari PPAT tersebut, adalah berhubungan dengan akta-akta mengenai tanah. PPAT merupakan pejabat lain yang mempunyai kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka perlu kiranya dikaji mengenai batasan dari kewenangan Notaris dalam hal membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Pernyataan diatas dibenarkan oleh pernyataan dari Bapak Habib Adjie, beliau menyatakan bahwa makna atau arti kata dari “pertanahan” yang ada dalam

Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris harus ditafsirkan kembali, apakah akta pertanahan yang dimaksud itu termasuk 8 akta tanah yang juga menjadi kewenangan PPAT atau tidak termasuk didalamnya.

Tentunya hal tersebut harus dirundingkan kembali oleh Pihak dari pemerintah khususnya dari kementerian Hukum dan HAM juga Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Namun menurut Habib Adjie makna dari akta pertanahan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris itu harusnya termasuk pula akta-akta tanah yang menjadi kewenangan PPAT, namun karena tidak adanya kejelasan para Notaris pun menjadi ragu-ragu untuk membuat karena takut nantinya akan ditolak oleh Kantor Pertanahan.

Pasal ini dapat berjalan atau tidak tergantung dari Kementerian Hukum dan HAM juga Kementerian Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat berunding atau tidak, karena yang jadi masalah karena mereka tidak mau untuk berunding untuk menyelesaikan kekaburan norma ini dan bagaimana harus dilaksanakannya. Sebetulnya apabila ada Notaris yang membuat akta pertanahan khususnya untuk atau dalam hal pendaftaran tanah kedudukannya tetap autentik hanya saja Kantor Pertanahan tidak akan menerima karena menurut Kantor Pertanahan akta pertanahan itu hanya akta PPAT⁹⁴. Hal serupa disampaikan oleh Ketua Bagian Seksi Peralihan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu syarat

⁹⁴ Wawancara dengan Habib Adjie, pada tanggal 20 Januari 2017

untuk membuat akta pertanahan yang dijadikan dasar peralihan suatu hak atas tanah adalah harus menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹⁵

Kewenangan Notaris untuk membuat akta berkaitan dengan pertanahan diatur berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan mengenai kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu akta pemindahan hak atas tanah dan akta pemberian hak tanggungan yang hanya merupakan kewenangan PPAT, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dengan demikian, ketentuan-ketentuan tersebut telah terjadi pertentangan satu dengan yang lainnya.

Bilamana ditinjau dari teori-teori hukum maupun asas-asas hukum yang tetap diakui berlaku di Indonesia sehubungan dengan terjadinya pertentangan norma yaitu Undang-Undang dengan peraturan pemerintah, maka untuk menyelesaikan dipergunakan *stufenbau* Teori maupun asas "*Lex Superior Derogat Legi Inferiori*". Bilamana memepergunakan *Stufenbau* Teori atau Asas "*Lex Superior Derogat Legi Inferiori*", tentu terlebih dahulu diketahui hierarki peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

Mengenai hierarki peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia, dapat dilihat dari ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyebutkan :

⁹⁵ Wawancara dengan Kepala Bagian Seksi Peralihan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Pada hari senin 13 Februari 2017

“Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-Undangan adalah sebagai berikut:

- (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- (2) Ketetapan MPR;
- (3) UU/Perpu;
- (4) Peraturan Presiden;
- (5) Peraturan Daerah Provinsi
- (6) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang nomor 12 Tahun 2011, maka kedudukan Undang-Undang lebih tinggi dari peraturan pemerintah. Dengan demikian, bilamana terjadi perentangan norma antara Undang-Undang dengan Peraturan Pemerintah, sesuai asas “*Lex Superior Derogat Legi Inferiori*”, maka yang dilumpuhkan adalah Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan kajian sebagaimana diuraikan dalam alinia diatas, maka Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris semestinya dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Akan tetapi saat ini akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dimaksud adalah akta-akta selain dari 8 akta yang menjadi kewenangan PPAT misalnya Akta Sewa Menyewa, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan lain sebagainya⁹⁶. Sebelum diundangkannya UUJN-P, kewenangan untuk membuat akta-akta pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian hak tanggungan, hanya merupakan

⁹⁶ Wawancara dengan Eriska Vebri Arsari, SH., M.Kn. Notaris di Kulon Progo, pada tanggal 24 Januari 2017

kewenangan PPAT. Sebetulnya Notaris berwenang membuat Akta Pertanahan seperti membuat akta-akta pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian hak tanggungan, akan tetapi Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat akan tetap menolak, maka dari itu perlu rasa Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan Kementerian Agraria duduk bersama untuk memecahkan dan mencari solusi dari masalah tersebut sebagai bentuk kebijakan dari pemerintah⁹⁷

Sehubungan dengan pertentangan norma antara Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN-P dengan PP Nomor 37 Tahun 1998, maka Yusril Isha Mahendra menyatakan :⁹⁸

“Dalam ilmu hukum terdapat suatu penafsiran atau interpretasi secara konvensional disebut interpretasi sistematik. Substansi interpretasi ini adalah mengedepankan ketentuan yang sama bersama dengan premise-premisnya adalah dibuat suatu konklusif. Jika penafsiran ini digunakan, kata-kata membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P harus dibaca sebagai berikut: Kewenangan Notaris sebagai pejabat yang berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum dalam bidang pertanahan meliputi semua perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT”

Yusril Ihza Mahendra juga menyebutkan, “sebaiknya antara jabatan Notaris dengan jabatan PPAT disatukan, begitu menjadi Notaris, otomatis ia

⁹⁷ Wawancara dengan Habib Adjie, Pada Tanggal 20 Januari 2017

⁹⁸ I Made Widiada, Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Yang Berkaitan dengan Pertanahan Berdasarkan Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, (Yogyakarta: Tesis Universitas Gadjah Mada), hlm. 96.

menjalankan pekerjaan-pekerjaan PPAT. Dengan demikian, jika seseorang sudah diangkat menjadi Notaris, ia tidak perlu lagi diangkat menjadi PPAT”.⁹⁹

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Ketentuan tersebut diartikan bahwa Notaris berwenang membuat akta-akta yang selama ini merupakan kewenangan PPAT. Notaris berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan dan akta kuasa membebaskan hak tanggungan. Akta-akta tersebut merupakan dasar pendaftaran hak atas tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa membuat akta pertanahan adalah kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun dengan kekhususan pada akta-akta tertentu. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa yang dimaksud sebagai PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundangan yang berlaku. Selanjutnya diperjelas dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Akta-akta tanah tertentu tersebut kemudian dapat diketahui dalam peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pada ketentuan Peraturan Pemerintah ini tidak disebut akta-akta tertentu apa yang menjadi kewenangan

⁹⁹*Ibid, hlm. 96*

PPAT namun lebih kepada perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apa yang wewenang pembuatannya diberikan kepada PPAT¹⁰⁰. Perbuatan hukum tertentu tersebut dirinci dalam Pasal 2 Ayat (2), yakni antara lain perbuatan hukum mengenai:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan¹⁰¹.

Berdasarkan hal tersebut, maka jika dikaitkan dengan Pasal 15 Ayat (1) UUJN-P maka kesimpulan yang dapat diambil yakni Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan asalkan selain akta-akta yang merupakan kewenangan dari PPAT, kecuali akta pertanahan yang kewenangannya merupakan kewenangan PPAT dan Notaris (Surat/Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan).

¹⁰⁰ Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

¹⁰¹ Selain akta-akta tentang perbuatan hukum tersebut, akta pertanahan lain yang diberikan kewenangannya kepada PPAT untuk membuatnya adalah Perjanjian Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, berdasarkan Pasal 3 Ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Kelemahan dalam Undang-Undang ini adalah memberikan kewenangan akan tetapi tidak memberikan penjabarannya ataupun peraturan pelaksanaan terkait pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P ini sehingga menimbulkan multi tafsir karena tidak adanya penjelasan maka aturan ini menjadi kabur, hal inilah yang menyebabkan Notaris sulit untuk melaksanakan kewenangan tersebut karena tidak adanya kejelasan akta seperti apa yang dapat dibuat oleh Notaris.¹⁰²

Selain itu, yang sering menjadi pertanyaan disini adalah kedudukan UUJN-P sebagai Undang-Undang yang memberikan kewenangan Notaris dan kedudukan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 sebagai peraturan pemerintah yang memberikan kewenangan PPAT, kedudukan UU tentunya lebih tinggi dari PP, dan pastinya berlaku asas *Lex Superiori derogate Legi Inferiori*. Dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa pemberian kewenangan membuat akta pertanahan tertentu oleh PPAT tidak diatur oleh PP nomor 37 tahun 1998, PP tersebut hanyalah memperinci atau memperjelas ketentuan peraturan perundangan lain, yakni salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hal itu bisa dilihat dalam konsideran PP tersebut.

Oleh karenanya asas hukum tersebut tidak dapat diterapkan dalam hal ini. Hal tersebut juga dibuktikan dengan pengakuan UUJN-P akan keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni pada Pasal 17 huruf g¹⁰³. Contoh akta yang

¹⁰²Wawancara dengan Bapak Muh. Furdaus Ibnu Pamungkas, S.H., Notaris Kota Yogyakarta sekaligus Ketua Pengda Ikatan Notaris Indonesia Yogyakarta, pada hari Selasa 14 Februari 2017.

¹⁰³Pada Pasal tersebut disebutkan bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris.

berkaitan dengan pertanahan yang dapat dibuat oleh Notaris biasanya adalah Akta Kuasa Menjual.

Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut berdasar kepada Undang-Undang. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari PPAT sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris berdasarkan Undang-Undang, dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, kewenangan yang dimiliki Notaris sebelum diangkat menjadi PPAT yaitu berwenang sebatas membuat Perjanjian Akad Kredit yang dijaminan oleh Debitur yang menjaminkan akta tanah sebagai jaminan Penerima fasilitas kredit dari Bank.

Jadi akta pertanahan yang dibuat oleh Notaris khususnya dalam hal pendaftaran tanah kedudukannya tetap autentik hanya saja karena belum adanya penjelasan dan aturan yang lebih lanjut Notaris hanya dapat membuat akta yang berkaitan dengan tanah selain daripada yang menjadi kewenangan PPAT.

Berdasarkan apa yang dikatakan oleh H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt yang mendefinisikan tiga cara untuk memperoleh kewenangan, maka Notaris diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk menjalankan profesinya

sebagai pejabat negara yang dapat membuat akta otentik. Pemberian kewenangan ini termasuk dalam pemberian dengan cara atribusi. Notaris telah mendapatkan kewenangan yang diberikan di dalam Pasal 15 UUJN-P.

Kewenangan yang diperoleh ini harus dijalankan dengan baik dan dengan cara yang profesional. Adanya Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P yang menjadi suatu perdebatan diantara kalangan profesi Notaris itu sendiri, menjadikan UUJN-P sebagai produk peraturan PerUndang-Undangan yang tidak sehat, hal ini dikarenakan adanya perbedaan pendapat mengenai ketidakjelasan kewenangan pada Notaris yang berwenang dalam pembuatan akta pertanahan.¹⁰⁴

Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris merupakan akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik, karena akta tanah Notaris memenuhi unsur sebagai akta otentik, dan Notaris sendiri menurut UU Jabatan Notaris, berwenang untuk membuatnya. Namun apabila Notaris tetap membuat akta pertanahan walaupun tetap termasuk akta yang autentik tetap saja akan ditolak oleh Pihak BPN karena dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk mengkonstantir suatu perbuatan hukum hak atas tanah antara para pihak ke dalam akta. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, karena dilihat dari konsideran UUJN-P,

¹⁰⁴ Wawancara dengan Putu Yoga Mahendra Widetya, SH.,M.Kn., Notaris di Kota Yogyakarta, pada hari Kamis 2 Februari 2017.

maka Notaris bukanlah partner kerja dari Kantor Pertanahan dalam urusan pertanahan. Hal ini berbeda dengan yang ada dalam konsideran PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menegaskan bahwa PPAT merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

Berdasarkan penguraian diatas, sifat akta yang dibuat oleh Notaris tetaplah autentik karena dibuat berdasarkan Undang-Undang, hanya saja tidak dapat dijadikan dasar suatu peralihan hak atas tanah dalam hal ini pendaftaran tanah karena syarat untuk peralihan yaitu akta yang dibuat hanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), akan tetapi sebaiknya Pasal tersebut tetap dipertahankan namun dengan adanya penjabaran atau penjelasan mengenai jenis akta apa saja yang dapat dan tidak dibuat karena ada akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang tidak dapat dibuat oleh PPAT contohnya akta Kuasa Menjual, maka dari itu selama belum ada penjelasannya dan belum ada peraturan pelaksana lebih lanjut mengenai Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P maka akta Notaris nya hanya bersifat penunjang untuk pendaftaran tanah dan tidak dapat dijadikan suatu dasar peralihan hak atas tanah.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Wawancara dengan Kepala Bagian Seksi Peralihan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Pada hari senin 13 Februari 2017

BAB IV
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Notaris dalam prakteknya belum dapat melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dengan sepenuhnya, dikarenakan kewenangan tersebut dimiliki pejabat umum lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Kedudukan akta tanah yang dibuat oleh Notaris merupakan akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik, karena dibuat berdasarkan Undang-Undang akan tetapi tidak dapat dijadikan suatu dasar peralihan hak, aktanya hanya sebagai pendukung peralihan hak. Akta yang berkaitan dengan Pertanahan yang dibuat oleh Notaris yang berkaitan dengan pertanahan yaitu SKMHT.

B. Saran

1. Sebaiknya ada sebuah pernyataan tertulis dari organisasi Notaris dan PPAT yang mana pernyataan tersebut memberikan jalan keluar untuk permasalahan yang terjadi dalam UUJN-P khususnya dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f
2. Sebaiknya pemerintah memberikan penjelasan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P agar menjadi jelas makna kata pertanahan dalam Pasal tersebut apakah termasuk akta-akta yang menjadi kewenangan PPAT atau tidak
3. Sebaiknya diteliti lebih lanjut mengapa Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan hanya berwenang membuat SKMHT, dan diteliti pula mengapa dalam UUJN-P Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2009)

—————, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Mandar Maju 2009)

—————, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011)

—————, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008)

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1991

Echols, John M. dan Hasan Shadily. *Kamus Inggris-Indonesia*, PT. Gramedia, Jakarta, 2000

Effendi, Perangin, *Peraktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Cet. 2, Rajawali, Jakarta. 1992

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta:Djambatan, 1994)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1994

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Edisi Revisi cetakan ke – 12*, (Djambatan, Jakarta 2008)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1990)

John Salindeho, *Masalah Tanah dan Pembagian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987)

- Kelsen, Hans, *General theory of Law and State*, alih bahasa oleh Somardi, (Jakarta : BEE Media Indonesia, 2007)
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Serba – serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000)
- Kohar, Abdul, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983)
- Lubis, Ikhsan, “*Dilema Jabatan Notaris Pasca UUJN No. 30 Tahun 2004*”, Majalah Renvoi No. 46 Tahun IV Maret 2007
- Marzuki ,Peter Mahmud, *Penelitian Hukum, cet. Kedua*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006)
- Muhammad, Abdul Kadir, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997)
- Mustafan, Bachsan, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, (Bandung: Alumni, 1985)
- Parlindungan, A.P., *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tatacara PPAT*, (Bandung : Alumni, 1990)
- R, Ibrahim, *Pernak Yuridis Dalam Nalar Hukum, cetakan I*, (Denpasar: UPT Penerbit Universitas Udayana, 2006)
- R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek) Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan, Cetakan ke-39*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1868.
- Ridwan, *Hukum Administras Negara*, (Yogyakarta: UII Press, 2003)
- Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan:Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, (Bandung:Mandar Maju, 2007)
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Media. Jakarta. 2005
- Soekanto, Sarjono, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, universitas Indonesia, Jakarta 1986
- Soetiknjo, Imam, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada Universitas Press, Jogjakarta, 1990
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2008)

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2002)

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2006

Surahmat, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Dan Teknik Tarsito*, Bandung 1990

Suseno, Frans Magnis, *berfilsafat dari konteks* (Jakarta: Gramedia, 1991)

Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000)

Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992)

Sumber Undang-Undang:

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Anka Siti Al Kahf Bastaman, S.H.
2. Tempat Lahir : Tasikmalaya
3. Tanggal Lahir : 05 Januari 1992
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jalan Danurejan Yogyakarta
7. Alamat Asal : Padaherang RT/RW:009/002, Kecamatan Padaherang
8. Identitas Orang Tua/ Wali
 - a. Nama Ayah : Ir. Erma BastamanPekerjaan Ayah : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Elis RusantiPekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
Alamat Wali : Padaherang RT/RW:009/002, Kecamatan Padaherang
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SDN 1 Mangkubumi Tasikmalaya
 - b. SLTP : SMP Negeri 2 Padaherang
 - c. SLTA : SMK Negeri 1 Padaherang
 - d. S1 : Fakultas Hukum Universitas Galuh Ciamis
10. Organisasi :
 1. Sekretaris OSIS SMK Negeri 1 Padaherang
 2. Sekretaris Jendral Senat Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh Ciamis
 3. Anggota Badan Eksekutis Mahasiswa Universitas Galuh Ciamis

4. Anggota Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia
Ciamis

11.Hobby

: Fotografi, Membaca, Nonton Drama Korea

Yogyakarta, 24 Maret 2017

Yang Bersangkutan,

(Anka Siti Alkahf Bastaman,SH)

No. Pokok Mhs. 15921004



**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN
(Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris)**

Oleh:

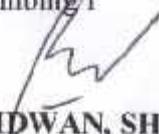
Nama Mhs. : Anka Siti Al Kahf Bastaman, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921004

BKU : Kenotariatan

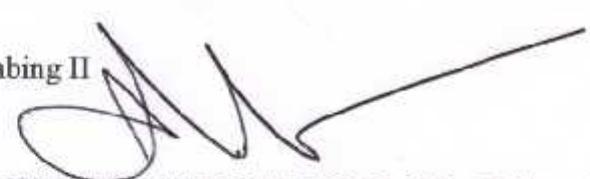
Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing I


Dr. RIDWAN, SH., M.Hum.

Yogyakarta, 29/3/2017

Pembimbing II


RIO KUSTIANTO WIRONEGORO, SH., M.Hum Yogyakarta,

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia


Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERTANAHAN
(Analisis Terhadap Pasal 15 Ayat (2) Huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun
2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan-Notaris)**

Oleh:

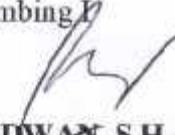
Nama Mhs. : Anka Siti Al Kahf Bastaman, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921004

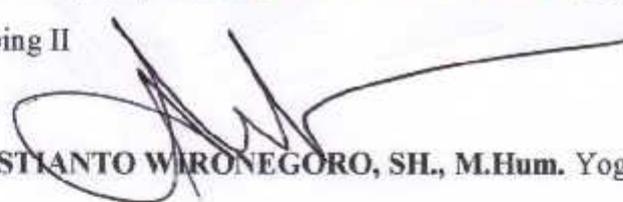
BKU : Kenotariatan

Telah diajukan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Jumat, 24 Maret 2017

Pembimbing I


Dr. RIDWAN, S.H., M.Hum. Yogyakarta,.....

Pembimbing II


RIO KUSTIANTO WIRONEGORO, SH., M.Hum. Yogyakarta,.....

Anggota Penguji

Dr. WINAHYU ERWININGSIH, SH., M.Hum. Yogyakarta, 

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.