

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara Hukum, sebagaimana tertuang dalam penjelasan UUD 1945, yaitu suatu negara yang didalam wilayahnya terdapat alat-alat kelengkapan negara, khususnya alat kelengkapan dari pemerintah dalam tindakan-tindakannya terhadap warga negara dan dalam hubungannya tidak boleh sewenang-wenang, melainkan harus memperhatikan peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku. Begitu juga dengan masyarakatnya dalam hubungan kemasyarakatan harus tunduk pada peraturan hukum yang berlaku.¹

Suatu negara hukum memiliki perangkat-perangkat yang bertugas menjalankan roda pemerintahan. Salah satu perangkat tersebut adalah **Pejabat Umum**, yaitu pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan negara dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena ia turut melaksanakan kewibawaan pemerintah. Terdapat beragam pejabat umum di Indonesia, salah satunya adalah Notaris (PPAT).

Peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat sudah dikenal sejak masyarakat mengenal hukum itu sendiri, sebab hukum itu dibuat untuk mengatur kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. hubungan antara

¹ Wirjono Prodjodikoro dalam Firdaus, *Politik Hukum Di Indonesia*, Hukum Islam Volume 12 Nomor 10, September 2005

masyarakat dan hukum. Melihat perkembangan hukum dalam masyarakat, maka akan ditemukan bahwa peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat mengalami perubahan dan perbedaan dari suatu kurun waktu ke waktu lain. Dalam masyarakat yang sederhana, hukum berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban. Fungsi ini berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat itu sendiri yang meliputi berbagai aspek kehidupan masyarakat yang bersifat dinamis yang memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kehidupan masyarakat yang memerlukan kepastian hukum memerlukan sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa.

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Landasan filosofis dibentuknya undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Sedangkkn PPAT menurut undang-undang Hak Tanggungan, 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 perundang-undangan yang berlaku.²

Notaris sebagai pejabat umum, sekaligus pula sebagai sebuah profesi, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris seyogianya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan.³

Profesi jabatan Notaris, merupakan jabatan yang mulia, bernilai keluhuran dan bermartabat tinggi. Lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 yang diundangkan di Jakarta pada tanggal 6 Oktober 2004, mempertegas peran penting Notaris sebagai pejabat umum yang memberikan kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya. Landasan filosofis lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran, dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

² *Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN No.42 Tahun 1996, TLN No.3632, Pasal 1 angka 4.

³ Sumber Rejeki, *Notaris Bukan Pegawai Negeri sehingga Tidak Bisa disamakan Dengan Pegawai Negeri*, <http://familylaw.blogspot.co.id>, (diakses pada 14 April 2018 Pkl. 19.31 WIB)

Jabatan Notaris adalah jabatan umum atau publik karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, Notaris menjalankan tugas negara, dan akta yang dibuat, yaitu minuta (asli akta) adalah merupakan dokumen negara. Pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, karena itu ia ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah.

Dalam mengemban tugas dan tanggungjawabnya, Notaris (PPAT) dituntut untuk bisa bertindak lebih teliti, hati-hati, disiplin dan sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris. Terlebih lagi profesi Notaris tidak lepas dari Kepentingan Masyarakat umum dan Perbankan.

Namun, bagaimana jika Notaris (PPAT) dalam tugas dan tanggungjawabnya, melakukan kesalahan dalam pembuatan akta otentik, yaitu akta untuk menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Permasalahan tersebut baru diketahui setelah bertahun-tahun dan pada saat satu pihak dinyatakan sebagai “Nasabah Macet” oleh Pihak Bank. Dan setelah akta hak tanggungan tersebut di daftarkan di BPN Kota setempat.

Dari kondisi tersebut, banyak problem yang muncul, mulai dari Eksekusi Jaminan yang tidak bisa dilaksanakan, adanya audit internal dan eksternal bank yang menyatakan bahwa perjanjian tidak sah karena akta Hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Notaris (PPAT) terdapat kesalahan, belumlah dari sisi Notaris yang menyatakan bahwa untuk penyelesaian di

BPN membutuhkan biaya dan *effort* ekstra.

Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk mengangkat judul Tesis “Penyelesaian Kesalahan Notaris/PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diterbitkan Hak Tanggungan (HT) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (*Studi Kasus : PT Bank BRISyariah Tbk. Cabang Semarang*).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan dalam latar belakang masalah di atas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Apakah faktor penyebab terjadinya kesalahan dalam pembuatan SKMHT?
2. Bagaimana peran Pengawas Wilayah Notaris dalam menyelesaikan kesalahan Notaris pada pembuatan Akta Notariil SKMHT yang salah?
3. Bagaimana upaya penyelesaian SKMHT salah yang telah diterbitkan Hak Tanggungan oleh BPN, tanpa merugikan para pihak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya kesalahan dalam pembuatan SKMHT;
2. Untuk mengetahui fungsi Pengawas Wilayah Notaris dalam mengawasi Kinerja Notaris pada pembuatan SKMHT;
3. Untuk mengetahui proses penyelesaian SKMHT salah yang telah diterbitkannya Hak Tanggungan oleh BPN.

D. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah permbahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.⁴ dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.⁵

Adapun konsep – konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHPerdara pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang

⁴ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo, hlm 307.

⁵ Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 7

mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUHPerdara pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris antara lain :

- (a) Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga Risalah Rapat Umum Pemegang Saham.
- (b) Akta Fidusia
- (c) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
- (d) Pendirian Yayasan, Perubahan Anggaran Dasar Yayasan
- (e) Pendirian Badan Usaha - Badan Usaha lainnya
- (f) Kuasa untuk Menjual
- (g) Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Jual Beli
- (h) Keterangan Hak Waris
- (i) Wasiat
- (j) Pendirian CV termasuk perubahannya
- (k) Pengakuan Utang, Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan Perjanjian Kerjasama, Kontrak Kerja
- (l) Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain

Akta terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu :

a. Akta Otentik

Sebagaimana disebutkan oleh ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi : “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalamnya bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”. Akta notaris atau akta otentik yaitu akta yang perbuatannya dari awal dimulai dari tindakan menghadap sampai pada akhir atau penandatanganan akta itu semuanya tunduk pada aturan-aturan hukum dalam hal ini tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris.⁶ Jadi dalam hal ini akta notaris dikatakan sebagai akta otentik karena diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa, “kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.

⁶ Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju

⁷ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)* , Cet. Ketiga, Yogyakarta : Liberty

Akta salah satu fungsinya sebagai alat bukti, dan selanjutnya mengenai alat bukti ini didalam hukum perdata diatur dalam ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata, terdiri dari :

- a. Alat bukti tulisan
- b. Pembuktian dengan saksi-saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Akta termasuk sebagai salah satu bukti tertulis, yang dibedakan menjadi dua bagian, yaitu :

- a. Surat yang berbentuk akta
- b. Surat-surat lain yang bukan berbentuk akta .

Mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut sebagai akta dan memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan, maka surat tersebut haruslah memenuhi persyaratan yaitu : surat itu harus ditandatangani, surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dan surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.⁸

⁸ Victor M. Situmorang, 1991, Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia, Jakarta : Sinar Grafika . hal 26-28.

Surat yang berupa akta ini harus ditandatangani, kewajiban penandatanganan ini dimaksudkan untuk mengetahui pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang tandatangannya dibubuhkan dalam surat atau akta tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah pihak yang membubuhkan tandatangan tersebut mempunyai kekuasaan untuk itu keharusan penandatanganan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdata., yang menentukan bahwa :

“suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau tidak cakupannya pegawai dimaksud atau karena cacat dalam bentuknya tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun karena suatu hal, misalnya cacat bentuk atau sebab lain yang berakibat cacatnya akta, meskipun akta tersebut otentik otomatis berubah menjadi akta dibawah tangan bagi pihak-pihak yang menandatangani akta-akta tersebut, sehingga derajat kekuatan pembuktiannya dibawah akta otentik”.

Akta otentik dibuat oleh notaris dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis akta, yaitu *Relaas Acte* dan *Partij Acte*. Kedua akta tersebut memiliki perbedaan antara lain :

a. *Relaas Acte* atau Berita Acara

Merupakan akta yang dibuat berdasarkan permintaan para pihak, terkait mencatat dan menuliskan segala sesuatu yang disaksikan, didengar, dan dialami secara langsung oleh notaris, terkait segala sesuatu yang disampaikan dan dilakukan para pihak.

b. *Partij Acte* atau Akta Pihak

Merupakan akta yang dibuat dihadapan notaris berdasarkan keinginan para pihak yang dinyatakan dan disampaikan serta diterangkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan.

b. Akta dibawah Tangan

Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat antara para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.⁹

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah cap jempol dibubuhkan dihadapan pegawai tadi, pegawai tersebut itu harus membubuhkan tulisan tersebut. dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang

⁹ Sudikno Mertokusumo, 1998. Hukum Acara Perdata di Indonesia, Yogyakarta : Liberty, hal 125

pernyataan dan pembukuan termaksud.¹⁰

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara pejabat umum.

Adapun yang termasuk akta dibawah tangan adalah :

1. *Legalisasi*

Yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan kepada notaris dan dihadapan notaris ditandatanganinya oleh para pihak yang bersangkutan, setelah itu akta dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tandatangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

2. *Waarmerking*

Yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada waarmerking tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tandatangan.

¹⁰ Habib Adji, *Menjalin Pemikiran-Pemikiran tentang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti , hal 103

2. Notaris

Notaris menurut pengertian Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris menurut pengertian Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹¹

Sedangkan para ahli hukum berpendapat Notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain .¹²

¹¹ Adjie, Dr Habib.,2015. *Penafsiran tematik hukum notaris indonesia* , Bandung , PT Refika Aditama. hlm 243

¹² <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi-syarat.html>

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT dalam hal ini yang ditunjuk adalah camat.

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah. Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengingat pentingnya tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat

Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

1. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3. Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi.

Menurut Pasal 12 bahwa sebelum mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan

lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor : 1/2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.

Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT tetapi dikecualikan bagi Camat dan atau apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Penunjukkan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di daerah Kabupaten / Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Sedangkan penunjukkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk perbuatan hukum tertentu.

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi per tanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundangundangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lainlain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

a. Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lainlain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil

dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila. Tugas untuk melakukan pen daftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan an pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar. Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas),

sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar.

Ketentuan pendaftaran tanah tersebut di atas, bahwa kepastian hukum yang diberikan tidak hanya kepada pemegang hak atas tanah saja melainkan juga terhadap pihak ketiga yang berkepentingan termasuk terhadap pemerintah sendiri. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya diberikan sertipikat hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang kuat.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas

tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.¹³

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- b) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;
- c) Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- d) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan; Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan¹⁴

Selain itu pula pendaftaran tanah juga diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu sebuah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor

¹³ Achmad Ali Chomzah, 2004, hlm. 14

¹⁴ Ibid. Achmad Ali Chomzah, 2004, hlm. 14

Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah.¹⁵

Peralihan hak tidak dibuat di hadapan Kepala Desa secara di bawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diangkat oleh Kepala BPN RI. Di mana untuk suatu daerah Kecamatan dapat diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, maka Camat yang mengepalai wilayah Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta, peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam Pasal 19 Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Pejabat).”

¹⁵ Florianus Sp Sangsun, 2007, hlm. 1

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) adalah sebagai berikut:

- a) Jual-beli;
- b) Tukar-menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan.

Pasal 21 dan pasal 30 UUPA menyebutkan bahwa dalam membuat akta harus diteliti lebih dulu, apakah si penjual betul-betul orang yang berhak atas tanah itu ataukah si pembeli tergolong orang yang berhak juga atas tanah tersebut. Sebelum Pejabat, membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dulu sertipikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah, maka sebagai pengganti sertipikat tanah harus dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara. Akta harus

ditandatangani oleh semua pihak Pejabat dan Saksi-saksi.¹⁶

Undang-undang Pokok Agraria tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud jual beli tanah. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pemilik itu termasuk hukum Agraria atau hukum tanah.

Maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang ada pada saat itu juga penyerahan harganya kepada penjual, sehingga potensi masalah merupakan suatu kondisi yang dapat timbul dan mengakibatkan permasalahan/konflik manakala ada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan merasa dirugikan. Dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan akan mengambil langkah-langkah pengaduan baik melalui tindakan atau jalur hukum maupun non hukum.

b. Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ BPN yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia. Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut :

- i. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;

¹⁶ Achmad Ali Chomzah, 2004, hlm. 24

- ii. Pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
- iii. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
- iv. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau- pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
- v. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
- vi. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- vii. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- viii. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- ix. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;
- x. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- xi. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- xii. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- xiii. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan.

Berdasarkan uraian di atas fungsi Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria didalam mengelola atau mengadministrasikan hak-hak tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berkaitan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu unsur organisasi pemerintah yang mengatur pertanahan di Indonesia sebagai bagian dari penyelenggara negara.

Sebagai negara hukum hal yang paling mendasar bagi penyelenggara pemerintahan adalah azas legalitas, artinya setiap tindakan penyelenggara negara atau pemerintahan harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Kerangka Teoritis

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, guna menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁷ Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah teori kepastian hukum, teori kewenangan dan teori keadilan.

¹⁷ Otje Salman dan anton F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, hlm. 21.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.¹⁸

Menurut pendapat Radbruch hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat.¹⁹

¹⁸ Habib Adjie , 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 37.

¹⁹ Heo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kasius, hlm.13.

Menurut Soerjono Soekanto²⁰ kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.²⁷ Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*)
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa
- e. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan

Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak

²⁰ Soerjono Soekanto (a),1999, Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis), cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hlm. 55

mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.²¹

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

2. Teori Kewenangan

Teori Kewenangan Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh

²¹ Ibid. Habib Adjie hlm.42.

pemerintahan.²²

Seiring dengan pilar utama Negara²³ yaitu asas legalitas, berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari Peraturan Perundang-Undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah Peraturan Perundang-Undangan.²⁴ Kekuasaan atau kewenangan senantiasa ada dalam segala lapangan kehidupan, baik masyarakat yang sederhana apalagi pada masyarakat yang sudah maju.

- a. Kewenangan Atribusi; Menurut Indroharto berpendapat bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh
- b. Kewenangan Delegasi; Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha Negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.
- c. Kewenangan Mandat; Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan-penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (setidaknya dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal.

²² Agussalim Andi Gadjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Bogor Ghalia Indonesia. hlm. 95.

²³ Menurut Jimly Asshiddiqie: Dalam konsep Negara hukum, bahwa yang harus menjadi panglima dalam seluruh dinamika diidealkan kehidupan kenegaraan adalah hukum, bukan politik maupun ekonomi. Jimly Asshiddiqie, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 297.

²⁴ Yuliandri, 2010, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan*, Cet akan 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 249.

Istilah kewenangan dan wewenang dalam Hukum Administrasi Negara terdapat perbedaan pandangan dari beberapa literatur yang ada, secara konseptual istilah kewenangan sering disebut *authority*, *gezag* atau yurisdiksi dan istilah wewenang disebut dengan *competence* atau *bevoegdheid*.²⁵

Menurut Atmosudirdjo antara kewenangan (*authority*, *gezag*) dan wewenang (*competence*, *bevoegdheid*) perlu dibedakan, walaupun dalam praktik pembedaannya tidak selalu dirasakan perlu.²⁶ Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam menjalankan roda pemerintahan, dimana didalam kewenangan mengandung hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum publik.

Kajian hukum Administrasi Negara, sumber wewenang bagi pemerintah dalam menyelenggarakan suatu pemerintahan sangatlah penting, hal ini disebabkan karena dalam penggunaan wewenang tersebut selalu berkaitan dengan pertanggungjawaban hukum, dalam pemberian kewenangan kepada setiap organ atau pejabat pemerintahan tertentu tidak terlepas dari pertanggungjawaban yang ditimbulkan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris).

²⁵ SF. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 153

²⁶ Prajudi Atmosudirjo, 1994, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kesepuluh, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 78.

3. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar seseorang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Teori keadilan menurut ahli hukum :

a. Teori Aristoteles

Beliau adalah seorang filsuf pertama kali yang merumuskan arti keadilan. Ia mengatakan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Selanjutnya dia membagi keadilan menjadi 2 bentuk :

- 1) Keadilan distributif adalah keadilan yang ditentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak, dan kebaikan bagi anggota-anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional.
- 2) Keadilan kolektif adalah keadilan yang menjamin, mengawasi, dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan ilegal.

b. Teori Hans Kelsen

Menurutnya keadilan tentu saja digunakan dalam hukum, dari segi kecocokan dengan undang-undang. Ia menganggap sesuatu yang adil hanya mengungkapkan nilai kecocokan relatif dengan sebuah norma “adil” hanya kata lain dari “benar”

c. Teori Herbert Spenser

Yang menyatakan bahwa setiap orang bebas menentukan apa yang dilakukannya, asal tidak melanggar kebebasan yang sama dari orang lain.²⁷

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan terhadap masalah yang ada dengan jalan memahami atau mempelajari hukum positif dari suatu objek penelitian dan bagaimana kenyataan/prakteknya di lapangan. Jenis penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data-data berupa data primer dan dara sekunder yang berkenaan tentang Penyelesaian Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional).

²⁷ Ansori, Abdul Ghofur, *Filsafat Hukum Sejarah, aliran, dan pemaknaan*, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada. 2006. Hal 89.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau objek tertentu secara factual dan akurat yang kemudian menganalisa data yang diperoleh dari penelitian.²⁸

Penelitian deskriptif analisis merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala social atau fenomena yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.²⁹

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan sekunder, yaitu sebagai berikut :

- a. Data Primer, yaitu data yang belum diolah dan diperoleh langsung dari hasil penelitian yang dilakukan penulis di Bank BRISyariah Cabang Semarang dan Kantor Notaris.
- b. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan, data sekunder yang dikumpulkan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

²⁸ Soerjono Soekanto & Sri Marmudji, Ibid, hlm. 52

²⁹ Lok, Cit, hlm 98

- 1) Bahan Hukum Primer, berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari :
 - (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - (c) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - (d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - (e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - (f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum berupa buku- buku, jurnal, makalah, hasil penelitian dan literatur lainnya yang menunjang bahan hukum primer.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang dapat menunjang pemahaman akan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Studi Dokumen

Data dikumpulkan dengan cara studi dokumen, yakni dengan mempelajari peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan objek penelitian.

b) Wawancara

Data diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan jalan : wawancara, yang berupa pengajuan pertanyaan secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian.

c) Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari studi dokumen dan studi lapangan setelah lengkap dan telah di cek keabsahannya akan dianalisis secara kualitatif, kemudian disusun secara sistematis agar diperoleh kejelasan dari permasalahan kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.

5. Pengolahan dan Analisa Data

Pengolahan data dilakukan melalui *Editing* yaitu dengan cara melakukan koreksi terhadap data yang tersusun, untuk mengetahui data-data tersebut mampu menunjang pembahasan masalah pada proposal ini, serta terjamin kebenarannya, bila penulis telah yakin dan mampu

mempertanggungjawabkan data-data tersebut, baru kemudian penulis menyusun data-data itu dalam pembahasan.

Setelah semua data terkumpul dan tersusun, baik itu data primer maupun data sekunder, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis penelitian secara kualitatif. Berupa pemaparan hasil penelitian dengan kalimat-kalimat fakta yang rasional, sehingga diperoleh kesimpulan dari masalah yang diteliti.³⁰

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proposal penelitian ini terdiri atas 4 (empat) bab, yang masing-masing terdapat sub bab, yang tujuannya adalah untuk mempermudah pembaca dalam mengetahui gambaran secara ringkas mengenai uraian yang akan dipaparkan dalam tiap bab.

Bab I. Pendahuluan

Pendahuluan, berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Kepustakaan, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka, berisi tentang Tinjauan Umum tentang Notaris/PPAT, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Notaris, Tinjauan Umum tentang

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press. 2007), Hlm. 250

Jaminan, dan Tinjauan Umum tentang Tentang Perjanjian dalam Hukum Islam.

Bab III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil Penelitian dan Pembahasan, meliputi (1) faktor penyebab terjadinya kesalahan dalam pembuatan SKMHT; (2) Peran Pengawas Wilayah Notaris dalam menyelesaikan kesalahan Notaris pada pembuatan Akta Notariil SKMHT yang salah; (3) upaya penyelesaian atas kesalahan dalam SKMHT yang telah diterbitkan Hak Tanggungan oleh BPN.

Bab IV. Penutup

Pada bab terakhir tulisan ini akan diakhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.