

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS & PPAT
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar sarjana Srata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Mohammad Nur Fariz

30301900387

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

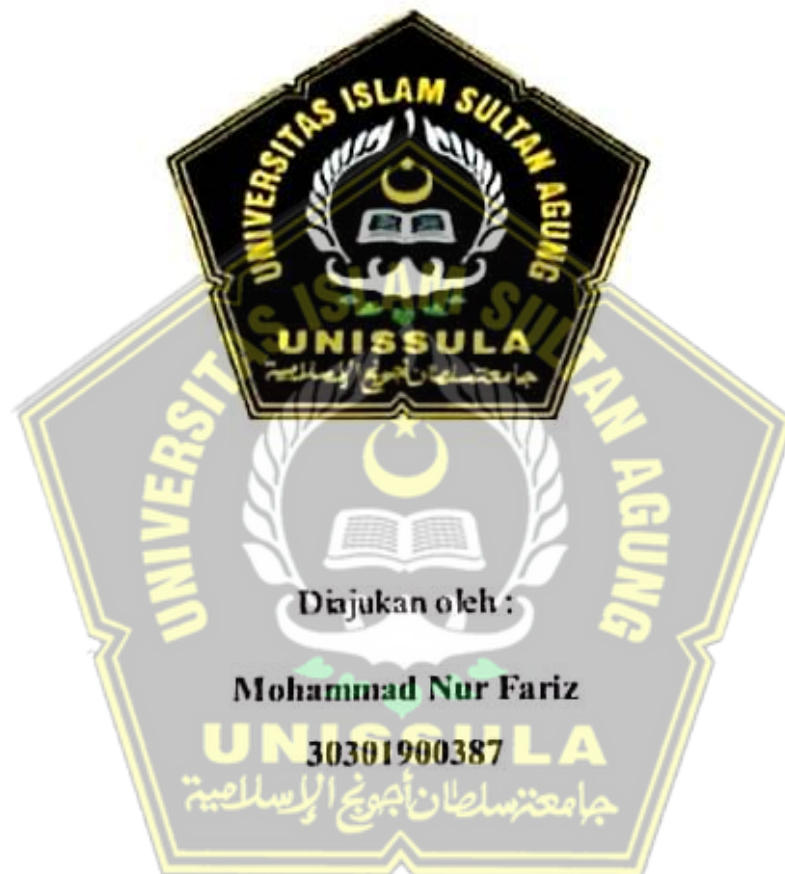
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS& PPAT
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK**



Pada Tanggal, 25 Agustus 2022 Telah Disetujui

Oleh: Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Dr. Denny Suwondo. S.H., M.H

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS & PPAT
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh ;
Mohammad Nur Fariz

NIM ; 30301900387

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 25 Agustus 2022

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Dan Lulus

Tim Penguji

Ketua


Dr. Latifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN : 06-2102-7401

Anggota

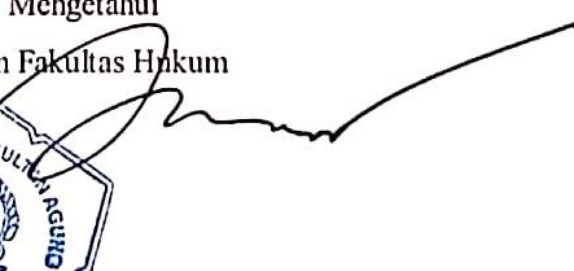
Anggota


H. Winanto., S.H., M.H
NIDN : 06-1805-6502


Dr. Denny Suwondo., S.H., M.H
NIDN : 06-1710-6301

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Bambang Tri Bawono., S.H., M.H
NIDN: 0607077601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Mohammad Nur Fariz**
NIM : **30301900387**

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS & PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 25 Agustus 2022

Penulis



Mohammad Nur Fariz
NIM : 30301900387

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Mohammad Nur Fariz**

NIM : **30301900387**

Program Studi : **S1 Ilmu Hukum**

Fakultas : **Hukum**

Alamat Asal : **jl. Kyai Turmudzi No. 96 Demak, Jawa Tengah**

No. HP/ Email : **081226233367/ farizstevee@gmail.com**

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS & PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultam Agung Semarang serta,
dan mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguhnya, apabila dikemudian hari
terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiasme dalam karya ilmiah ini, maka segala
bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan
pihak Universitas Islam Sulta Agung Semarang.

Semarang, 25 Agustus 2022

Yang menyatakan,




Mohammad Nur Fariz

NIM. 30301900387

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Maka Maha Tinggi Allah SWT yang sebenar-benarnya, dan janganlah kamu tergesa-gesa membaca Al-qur“an sebelum di sempurnakan. Mewahyukan kepadamu, dan katakanlah ; “Ya Tuhanku, tambahkanlah ilmu pengetahuan pada Hamba Mu”.
- Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan atau di perbuatnya. (Ali Bin Abi Thalib)

PERSEMBAHAN :

- Orang tua penulis , Dr. H. Bambang Satoto.Sp.,Rad dan Dr. Hj. Siti Anisah yang selalu membimbing dan memberikan doa serta semangat buat penulis dengan tak pernah lelah mendidik penulis untuk selalu mencari ilmu belajar , ibadah , dan berdoa
- Serta adik penulis Mohammad Rayhan dan Mohammad Rafi yang walaupun gak terlalu akrab tapi penulis selalu sayang kalian
- Dan tentunya universitas penulis Universitas Islam Sultan Agung Semarang

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. Wb

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang berjudul **“PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS & PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK”** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr.Arpangi, SH., MH. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr.Hj. Aryani Witasari. S.H, M.Hum. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak Dr. Deny Suwondo, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan juga selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi.
7. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, SH., MH. selaku Direktur Kelas Eksekutif (S1) ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Dr. Achmad Arifullah, SH., MH. selaku Seketaris Kelas Eksekutif (S1) ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus sebagai penguji yang telah kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi ini.
9. Ibu Dr.Latifah Hanim , S.H , M.Hum , M Kn sekaligus sebagai Ketua penguji yang telah kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi ini.
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
12. Kedua orang tua tercinta yaitu dr.Bambang Satoto sp.Rad. dan dr.Ibu Siti Anisah dan Adek adek penulis Mohammad Rayhan dan Mohammad Rafi terimakasih dengan segala doa, dukungan dan kasih sayang nya telah memberikan semangat.
13. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam bentuk apapun.
14. Teman teman terdekat penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu
15. Dan rekan rekan sejawat penulis di fakultas hukum.

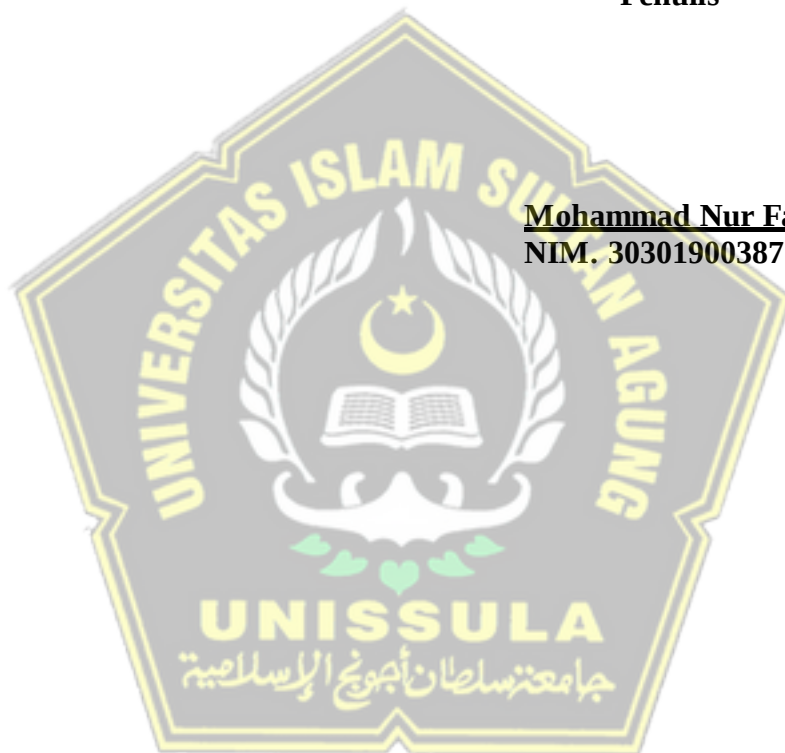
Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dpat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 25 Agustus 2022

Penulis

Mohammad Nur Fariz
NIM. 30301900387



Abstrak

Tujuan penulis hukum ini adalah untuk Mengetahui peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, Untuk Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh notaris dan PPAT di wilayah kerja Kabupaten Demak dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata Pendekatan yuridis sosiologis adalah : menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya yang bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah di kab Demak

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban negara yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional dengan dibantu Pejabat-pejabat lain seperti PPAT, sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu perlu diketahui mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, karena banyak PPAT yang tidak memahami serta mengabaikan peran dan fungsi jabatannya dengan melakukan pelanggaran-pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan. Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, Peran dan tanggung jawab NOTARIS dan PPAT sangat besar, hal ini berkaitan dengan fungsi akta yang dibuat oleh PPAT yaitu sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu dan sebagai dasar pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor pertanahan. Sehingga tanpa adanya suatu akta yang dibuat oleh PPAT, maka akan sangat sulit untuk melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, karena dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, akta PPAT merupakan keharusan yang mengikat.



Kata kunci : Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Tanah

Abstract

To find out the roles and responsibilities of Notaries and ppats in the implementation of land registration activities, To find out the obstacles faced by Notaries and ppats in the working area of Demak Regency in carrying out land registration activities.

The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The sociological juridical approach is carried out by identifying and conceptualizing law as a real and functional institution in a real life system. The sociological juridical approach is: emphasizing research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to its object which aims to determine the responsibilities and authorities of a notary in land registration in Demak district

Land registration is a state obligation carried out by the Head of the National Land Office with the assistance of other officials such as PPAT, as mandated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. For this reason, it is necessary to know about the roles and responsibilities of PPAT in the context of implementing land registration activities, because many PPAT do not understand and ignore the roles and functions of their positions by violating the provisions of the laws and regulations that have been set In the implementation of land registration activities, the roles and responsibilities of NOTARIES and PPATS are very large, this is related to the function of the deed made by PPAT, namely as evidence that a certain legal act has been carried out and as the basis for land registration carried out at the land office. So that without a deed made by PPAT, it will be very difficult to carry out land registration data maintenance activities, because in carrying out land registration activities, the ppatt deed is a binding obligation

keywords : Notary , Land Marker Official, Land Registration

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	1
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	2
HALAMAN PENGESAHAN	3
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	4
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	5
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	6
KATA PENGANTAR	7
ABSTRACK.....	9
ABSTRACT	10
DAFTAR ISI	12
BAB I PENDAHULUAN	13
A. Latar Belakang	13
B. Rumusan Masalah	19
C. Tujuan Penelitian	19
D. Kegunaan Penelitian	19
E. Terminologi	20
F. Metode Penelitian.....	24
G. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab.....	27

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang PPAT	40
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	58
E. Tinjauan Umum Tentang Notaris Dan PPAT Menurut Perspektif Islam	71
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	73
B. Kendala – kendala dan solusi yang di hadapi Notaris dan PPAT di Kerja Wilayah Kabupaten Demak dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	83
BAB IV PENUTUP.....	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA.....	92



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya globalisasi sekarang sudah semakin berkembang dan sangat mendorong adanya peranan perkembangan ekonomi yang juga semakin berkembang pesat. Hal ini dapat dilihat dari adanya lembaga – lembaga ekonomi yang membutuhkan suatu kepastian hukum khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam perhutangan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan jaminan dari suatu benda yang tidak bergerak yang ketentuan mengenai Hak Tanggungan ini mulai berlaku pada tanggal 19 April 1996 dengan adanya keputusan dikeluarkannya Undang – Undang No 4 Tahun 1996). Dasar dari Undang – Undang ini adalah Undang – Undang tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yaitu Undang – Undang No 5 Tahun 1960.¹

Dalam suatu perjanjian hutang piutang, baik lembaga perbankan maupun lembaga non perbankan pasti meminta jaminan atau agunan dari setiap debitur yang meminjam uang. Hal ini didasari atas prinsip kehati – hatian yang apabila nantinya debitur wanprestasi jaminan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian pinjam meminjam dapat dimanfaatkan untuk menarik

¹ Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta. 2000

kembali dana yang telah dipinjamkan kepada debitur dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah disepakati tersebut¹

Bangsa Indonesia merupakan suatu bangsa yang memiliki kultur budaya yang khas berkenaan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Prinsip kepercayaan satu sama lain tertanam kuat dalam benak masyarakat ketika mereka mengadakan suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan pengikatan suatu perjanjian secara lisan dan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi saja. Seiring berjalannya waktu, budaya tersebut tidak lagi dapat dipakai sebagai pegangan dalam pembuatan perjanjian, sebab hal tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara pihak terkait dan objek perjanjian di kemudian hari. Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Peran notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin maraknya orang-orang melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan pendaftaran tanah di kemudian hari. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Notaris merupakan suatu profesi yang dilator belakangi dengan keahlian khusus yang ditempuh dalam suatu pendidikan dan pelatihan khusus, hal ini menuntut notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggung jawab untuk melayani kepentingan umum. Ketika menjalankan tugasnya notaris harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari tiap pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta autentik atau sekedar legalisasi untuk penegas atau sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya. Notaris dibebankan tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh Negara Indonesia saat ini diharapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk

membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya.

Semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan 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

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku²

² Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1985, Hal. 19.

Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi sebagai berikut :

” Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ”

Ketetapan diatas mengandung pengertian bahwa hal – hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang –bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya.

Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat, hak atas tanah sangat penting, demikian pula dengan pembuktiaanya, sehingga kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Hal tersebut harus ditunjang dengan pembangunan hukum dan aparat penegak hukum, yang dalam hal ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum yang diberikan kepada masyarakat pencari keadilan agar hak – haknya dilindungi dari orang– orang yang tidak bertanggung jawab. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan di antaranya dengan cara meningkatkan pelayanan dan bantuan hukum dalam masalah pertanahan, karena masalah tanah adalah masalah yang sangat sensitif dan kompleks yang mengandung berbagai kepentingan dalam masyarakat.

Untuk itu UUPA telah menyediakan sebanyak mungkin aturan tertulis dan ketentuan pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti yang kuat bagi pemiliknya.

Sehubungan hal tersebut penulis bermaksud mengangkat permasalahan ini kedalam penulisan hukum dengan judul ” **PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS & PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN DEMAK**”.

B. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah ?
2. Apakah kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT di wilayah kerja Kabupaten Demak dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui peran dan tanggung Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah
2. Untuk Mengetahui kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT di wilayah kerja Kabupaten Demak dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah di Kab Demak.
 - b. Diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dibidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian yang sejenisnya.

2. Manfaat Praktis :

- a. Diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan peneliti dalam bidang hukum maupun untuk praktisi hukum.
- b. Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai tanggungjawab dan wewenang notaris atas pendaftaran tanah di Kab Demak dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

E. Terminologi

1. Peran

Peran adalah aktivitas yang dijalankan seseorang atau suatu lembaga/organisasi. Peran yang harus dijalankan oleh suatu lembaga/organisasi biasanya diatur dalam suatu ketentuan yang merupakan fungsi dari lembaga tersebut. Peran itu ada dua macam yaitu peran yang diharapkan (*expected role*) dan peran yang dilakukan (*actual role*). Dalam melaksanakan peran yang diembannya, terdapat faktor pendukung dan penghambat.

2. Tanggung jawab

Orang yang dapat bertanggungjawab terhadap tindakannya dan mempertanggungjawabkan perbuatannya hanyalah orang yang mengambil keputusan dan bertindak tanpa tekanan dari pihak manapun atau secara bebas.

3. Wewenang

Menurut Louis A. Allen dalam bukunya, *Management and Organization* : Wewenang adalah jumlah kekuasaan (powers) dan hak (rights) yang didelegasikan pada suatu jabatan¹

4. Tanah

Pengertian Tanah menurut Alfred Mistscherlich adalah campuran bahan padat yang berupa partikel-partikel kecil air dan udara yang mengandung hara dan dapat menumbuhkan tumbuh-tumbuhan³

5. Notaris

Notaris adalah Kantor Umum yang berwenang untuk membuat Undang-Undang tentang semua tindakan, perjanjian, dan resolusi yang diwajibkan oleh hukum dan / atau diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta keaslian, menjamin tanggal pembuatan undang-undang, menjaga akta, memberikan jaminan, salinan dan kutipan dari undang-undang tersebut, yang semuanya selama pembuatan Akta tidak juga ditugaskan atau dibebaskan dari pejabat lain atau orang lain yang diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Akta Notaris

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis

³ Alfred Mistscherlich, *ahli filosofi* berlin, hal 34 1920

dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata¹ Pendekatan yuridis sosiologis adalah : menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya yang bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah di kab Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

- a) Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.
- b) Data Sekunder yaitu Sumber data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah

yang akan diteliti dari perpustakaan.⁴ Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan hukum primer

Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- c) Kompilasi Hukum Islam
- d) PP Nomer 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu bahan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hokum primer berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan lainnya.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipakai adalah wawancara. Wawancara merupakan alat pengumpul data untuk memperoleh informasi atau keterangan secara langsung kepada sumbernya.

⁴M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985, hal 9.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian tentang tanggung jawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah pada notaris dan PPAT di kabupaten Demak

Sample dari populasi yang akan diteliti penulis menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu metode yang mengambil sample melalui proses penunjukan berdasarkan tujuan yang ingin diperoleh melalui responden.

6. Alat yang dipakai untuk Menjalankan Penelitian

Dalam pengumpulan data penelitian ini digunakan beberapa teknik, yaitu :

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Agar tercapainya tujuan penelitian ini , maka dilakukan penelitian lapangan di Notaris.

b. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif, artinya menguraikan data yang diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat – kalimat (*deskriptif*). Analisis *kualitatif* yang dilakukan

bertitik tolak dari analisis *empiris*, yang dalam pendalamannya dilengkapi dengan analisis *normative*. Berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu cara berpikir yang didasarkan pada fakta – fakta yang bersifat umum untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus

G. Sistematika Penelitian

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini yang berjudul Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris dalam Pendaftaran tanah di Kabupaten Demak, maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 4 bab adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Pengertian Tanggung Jawab, Wewenang, Notaris, dan PPAT dalam pendaftaran tanah, Notaris dan PPAT dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu Tanggung jawab dan

wewenang Notaris dan PPAT atas pendaftaran tanah di Kabupaten Demak dan kendala-kendala yang di hadapi Notaris dan PPAT saat pelaksanaan pendaftaran Tanah di kabupaten demak..

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERAN DAN TANGGUNG JAWAB

1. Pengertian tentang peran

Peran adalah aktivitas yang dijalankan seseorang atau suatu lembaga/organisasi. Peran yang harus dijalankan oleh suatu lembaga/organisasi biasanya diatur dalam suatu ketentuan yang merupakan fungsi dari lembaga tersebut. Peran itu ada dua macam yaitu peran yang diharapkan (*expected role*) dan peran yang dilakukan (*actual role*). Dalam melaksanakan peran yang diembannya, terdapat faktor pendukung dan penghambat.

Peran menurut terminologi adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa Inggris peran disebut “*role*” yang definisinya adalah “*person’s task or duty in undertaking*”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat. Sedangkan peranan merupakan tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu peristiwa¹

2. Pengertian tanggung jawab

Pengertian tanggung jawab dalam Kamus Umum Bahasa Besar Indonesia adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.⁵ Adapun tanggung jawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Tanggung jawab bersifat kodrati, yang artinya tanggungjawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti masing-masing orang akan memikul suatu tanggung jawabnya sendiri-sendiri. Apabila seseorang tidak mau bertanggungjawab, maka tentu ada pihak lain yang memaksa untuk tindakan tanggung jawab tersebut. Tanggung jawab adalah ciri manusia beradab (berbudaya). Manusia merasa bertanggung jawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk perbuatannya, dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya. Untuk memperoleh atau meningkatkan kesadaran bertanggung jawab perlu ditempuh usaha melalui pendidikan, penyuluhan, keteladanan dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Tujuan manusia berjuang itu untuk memenuhi kebutuhannya sendiri atau untuk keperluan pihak lain. Untuk itu ia menghadapi manusia lain dalam masyarakat atau menghadapi lingkungan alam. Dalam usahanya itu

⁵[http://www.kompasiana.com/nopalmtq/mengenal-arti-kata-tanggung jawab_5529e68b6ea8342572552d24](http://www.kompasiana.com/nopalmtq/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab_5529e68b6ea8342572552d24), Diakses pada tanggal 5 Agustus 2022, Pukul 19.08 WIB.

manusia juga menyadari bahwa ada kekuatan lain yang ikut menentukan, yaitu kekuasaan Tuhan. Dengan demikian tanggung jawab itu dapat dibedakan menurut keadaan manusia atau hubungan yang dibuatnya, atas dasar ini, lalu dikenal beberapa jenis tanggungjawab, yaitu:

a) Tanggung jawab terhadap Tuhan

Tuhan menciptakan manusia di bumi ini bukanlah tanpa tanggungjawab, melainkan untuk mengisi kehidupannya manusia mempunyai tanggungjawab langsung terhadap Tuhan. Sehingga tindakan manusia tidak bisa lepas dari hukum-hukum Tuhan yang telah diatur sedemikian rupa dalam berbagai kitab suci melalui berbagai macam-macam agama.

b) Tanggung jawab terhadap diri sendiri

Tanggung jawab terhadap diri sendiri menentukan kesadaran setiap orang untuk memenuhi kewajibannya sendiri dalam mengembangkan kepribadian sebagai manusia pribadi.

c) Tanggung jawab terhadap keluarga

Keluarga merupakan masyarakat kecil. Keluarga terdiri dari suami, isteri, ayah, ibu anak-anak, dan juga orang lain yang menjadi anggota keluarga. Tiap anggota keluarga wajib bertanggungjawab kepada keluarga. Tanggungjawab ini menyangkut nama baik keluarga,

d) Tanggung jawab terhadap masyarakat

Pada hakekatnya manusia tidak bisa hidup tanpa bantuan manusia lain, sesuai dengan kedudukannya sebagai mahluk sosial. Karena membutuhkan manusia lain maka ia harus berkomunikasi dengan manusia lain. Sehingga

dengan demikian manusia disini merupakan anggota masyarakat yang tentunya mempunyai tanggung jawab seperti anggota masyarakat yang lain agar dapat melangsungkan hidupnya dalam masyarakat tersebut. Wajarlah apabila segala tingkah laku dan perbuatannya harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.

e) Tanggung jawab kepada Bangsa / Negara

Suatu kenyataan lagi, bahwa tiap manusia, tiap individu adalah warga negara suatu negara. Dalam berpikir, berbuat, bertindak, bertingkah laku manusia tidak dapat berbuat semaunya sendiri. Bila perbuatan itu salah, maka ia harus bertanggungjawab kepada Negara.

B. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS

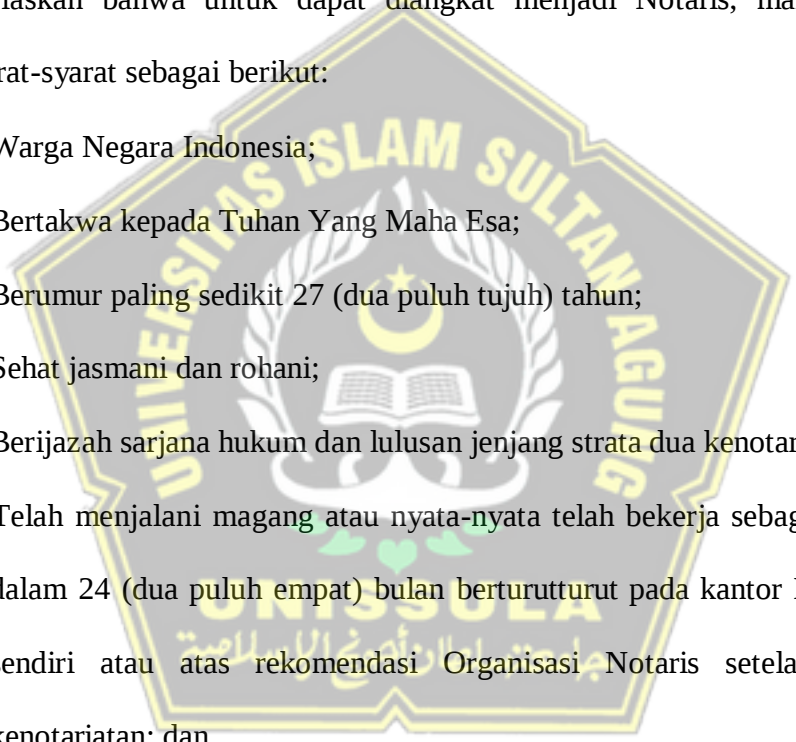
1. Pengertian Notaris

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan undang-undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.¹ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUNJN) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:⁶

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

“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.”

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, selanjutnya dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUNJN dijelaskan bahwa untuk dapat diangkat menjadi Notaris, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 
- a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
 - c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
 - d. Sehat jasmani dan rohani;
 - e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
 - f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
 - g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara untuk mewakili kekuasaan umum negara dalam melakukan pelayanan hukum kepada masyarakat dalam bidang hukum perdata demi terciptanya kepastian,

ketertiban, dan perlindungan hukum. Notaris merupakan suatu Jabatan Umum yang mempunyai karakteristik, yaitu:¹

- 1) Sebagai Jabatan. Undang-Undang Jabatan Notaris 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 Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan 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. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW). Ada beberapa akta autentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:

- a) Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 BW);
- b) Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW);
- c) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 BW);
- d) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 WvK);
- e) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT); dan f)

Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (non executable), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

3). Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah.

Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 ayat angka 14 Undang-Undang Jabatan Notaris). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi

(bawahan) dari yang mengangkatnya. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

- a. Bersifat mandiri (autonomous);
- b. Tidak memihak siapapun (impartial);
- c. Tidak tergantung kepada siapapun (independent), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.
- d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, Notaris tetap tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum yaitu akta autentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat. Notaris adalah pejabat umum, namun tidak dijelaskan mengenai arti pejabat umum itu, dan apakah Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum.

Notaris sebagai “pejabat umum” berarti bahwa kepada Notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara/Pemerintah,⁷

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren*, yang artinya adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambttenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambttenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris¹

2. Kewenangan Notaris

Notaris dalam menjalankan kewenangannya terikat pada ketentuan- ketentuan yang harus ditaati, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN, yang antara lain:

- a. 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

⁷ G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1991, hal. 31.

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

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

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- 2) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- 3) Membuat kopi dari asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- 7) Membuat akta risalah lelang.

c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan yang diberikan oleh Pasal 15 ayat (1) UndangUndang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN, kepada Notaris bertujuan untuk meyakinkan dalam akta autentik akan hal-hal

- 1) Perbuatan hukum (*rechts handeling*);
- 2) Perbutan nyata (*feitelijke handeling*);
- 3) Perjanjian (*verbintenis*);
- 4) Ketetapan.

3. Tanggung jawab Notaris

Tanggung jawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris⁸

Notaris dalam mengemban tugasnya baik dari segi kewenangan maupun kewajiban, Notaris harus bertanggung jawab, artinya:¹

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu

⁸ Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 *tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*

- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna

Notaris mempunyai tanggung jawab materiil dan formil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta autentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat hukum sehingga akta tersebut kehilangan otentisitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Sedangkan Mengenai tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat di hadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat akta autentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan akta.⁹

Tanggungjawab Notaris meliputi kebenaran materiil atas akta terkait, dibedakan menjadi 4 poin, yaitu:¹

- 1) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya; Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggungjawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
- 2) Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya; Terkait ketentuan pidana tidak diatur dalam UUJN namun tanggungjawab Notaris secara pidana

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal. 47.

- 3) Dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Terhadap Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian secara tidak hormat.
- 4) Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya; Tanggungjawab Notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.
- 5) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris
- Sanksi Notaris karena melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam pasal pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN merupakan sanksi internal yaitu sanksi terhadap Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak melaksanakan serangkaian tindakan tertib pelaksanaan tugas dan jabatan kerja Notaris yang harus dilakukan untuk kepentingan Notaris sendiri. Sanksi terhadap Notaris berupa pemberhentian sementara dari

jabatannya merupakan tahap berikutnya setelah penjatuhan sanksi teguran lisan dan teguran secara tertulis.

Seorang Notaris harus berhati-hati dalam membuat akta agar tidak terjadi kesalahan atau cacat hukum. Karena akta yang dibuat Notaris harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat dan tidak luput dari penilaian Hakim.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu²² mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan pppt adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu¹⁰

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan

¹⁰ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. 2015 Penerbit Djambatan. Hal 72

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.¹¹

1. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi ppap dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai

¹¹ *Ibid.* Hal. 351

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
 - c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 \

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah¹

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.¹²

¹² Didik Ariyanto. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang. Semarang. Tesis.* PPS Universitas Diponegoro. 2006 Hal, 29-30

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan

3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan.

d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkan keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- 1) Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender).
- 2) Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang.
- 3) Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan ppat yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti. Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.
- b. Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
- c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan ppat Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat. PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;

- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti. Dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan,

“Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah ppat di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.”

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan

dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹³ Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta autentik.¹³ Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Prinsip prudential regulation (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip prudence (hati-hati atau kebijaksanaan). Black's Law Dictionary memberikan uraian tentang "prudence" sebagai berikut:

"Carefulnees, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This trem, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad constrasted with negligence."

¹³ Djoko Poernomo. *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surabaya. Tesis*. PPS Universitas Airlangga, 2006. Hal. 8

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundangundangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.¹

5. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani 42 masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh 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 ppap yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
 - g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
 - h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
 - i. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu.
- PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan.

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I. Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.

Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, calon ppap wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan.

Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka setelah itu, PPAT sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

PPAT dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi di kabupaten/kota tujuan. Permohonan pindah ke daerah kerja lain dapat diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai Notaris, bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris.

Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb. Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan. Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- 1) Telah meninggal dunia
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- 3) Diberhentikan oleh Menteri Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:
 - a. Diberhentikan dengan hormat karena:
 - 1) Permintaan sendiri.

- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
 - 3) Jiwnya.
 - 4) Merangkap jabatan.
 - 5) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - 6) Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun
- b. Di berhentikan dengan tidak hormat
- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - 2) 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.
- c. Diberhentikan sementara karena:
- 1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
 - 2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.

- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- 4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.
- 5) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 6) Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- 7) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT. PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol ppatnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protocol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya,

ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

6. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. ppap mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT.

Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri. Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan

tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis.

Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT. Dalam masa peralihan selama 90 hari PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

7. Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwasannya sebelum adanya perubahan masih terdapat pembagian formasi dalam suatu daerahnya dibuktikan dengan adanya peraturan perundang-undangan yang terakhir kali di undangkan yakni, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun setelah dibuat perubahannya, pada pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat

Akta Tanah berkaitan dengan pembagian formasi PPAT telah di hapuskan.

D. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah¹⁴

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, 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-satuan rumah susun termasuk

¹⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2011, hal. 286.

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :¹

1. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan pengabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah

berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir

4. Secara teratur.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan

jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

a. Asas-Asas dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :¹⁵

1) *Asas specialiteit*.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2) *Asas openbaarheid* (asas publitas).

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika, 2008, hal. 99.

hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).¹

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah ;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu :¹⁶

¹⁶ *Ibid.*, hal. 279.

- a) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

c. Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tidak semua bidang-bidang tanah menjadi obyek pendaftaran tanah, hanya obyek tertentu yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Pengaturan terhadap obyek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai ;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf ;
4. Hak milik atas satuan rumah susun ;
5. Hak tanggungan ;
6. Tanah Negara.

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara

membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.”

Ketentuan Pasal 9 tersebut, dapat diketahui macam-macam obyek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah hak tanggungan dan tanah negara. Sedangkan Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

d. Sistem pendaftaran tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.¹

Asas itikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus juris* yang berbunyi : orang tak dapat

mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.¹⁷

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam Daftar Umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang terdaptarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lalu enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif. Adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan

¹⁷ *Ibid.*, hal. 118.

lancar/cepat dan pemegang yang sebenarnya tidak dirugikan orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Dalam pendaftaran di Australia, yang menganut sistem *Torrens* dapat dinyatakan sebagai berikut :¹

1. *Security of title*, kebenaran dan kepastian dari hak tersebut terlihat dari rangkaian peralihan haknya dan memberikan jaminan bagi yang memperolehnya terhadap gugatan lain.
2. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu selalu harus diulangi dari awal setiap adanya peralihan hak.
3. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan. Dengan demikian peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.
4. Ketelitian. Dengan adanya pendaftaran maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi.

Pendaftaran di Indonesia dikatakan mempergunakan Sistem *Torrens*, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, demikian juga di India, Malaysia, dan Singapura, dipergunakan Sistem *Torrens* ini. Ada beberapa keuntungan dari Sistem *Torrens*, antara lain sebagai berikut:¹⁸

- a. Menetapkan biaya-biaya yang tak diduga sebelumnya.
- b. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
- c. Meniadakan kebanyakan rekaman data pertanahan.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 24.

- d. Secara tegas menyatakan dasar hukumnya.
- e. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tercantum/tersebut dalam sertifikat.
- f. Meniadakan pemalsuan.
- g. Tetap melihara sistem tersebut, karena pemeliharaan sistem tersebut dibebankan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut.
- h. Meniadakan alas hak pajak.
- i. Dijamin oleh negara tanpa batas.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem Publikasi Negatif. Dalam sistem ini negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin. Walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.¹

Selain di Indonesia, sistem negatif juga berlaku di negara Belanda, Prancis, dan Filipina. Secara umum, sistem pendaftaran tanah yang negatif mempunyai karakteristik yakni sebagai berikut :

- a. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum.
- b. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui.
- c. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya.
- d. Tidak seorang pun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik.
- e. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri.
- f. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain, buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kebaikan dari sistem negatif adalah¹⁹: adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya; adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan. Dalam sistem pendaftaran negatif, bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu

¹⁹ Bachtiar Effendie, *Op Cit.*, hal. 49.

terhadap pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Adapun kelemahan dalam sistem negatif adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menangkai sendiri risikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya.¹

E. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DAN PPAT DALAM PERSPEKTIF ISLAM

Kajian ilmu di dunia Islam mencakup beragam bidang. Tak hanya kajian ilmu pasti yang berkembang, tetapi juga humaniora yang terkait kajian filsafat, sejarah, hukum ataupun sastra. Salah satu bidang yang kemudian muncul adalah notariat dan kenotarian. Bidang ini terkait dengan dokumen hukum atau pengesahan dokumen perjanjian, akta, dan dokumen lainnya. Pada masa Islam, dokumen kenotarian dibuat berdasarkan hukum atau fikih yang ditulis dalam rangkaian kata dan gaya bahasa yang indah. Dengan demikian, bidang ini tak hanya terkait dengan hukum, tetapi juga adab dan sastra. Terdapat banyak istilah muncul merujuk pada bidang ini, menurut Georga

A. Makdisi dalam Cita Humanisme Islam, istilah itu menunjukkan berkembangnya bidang tersebut di dunia Islam. Literatur Islam mengenal beberapa istilah Arab untuk menunjuk pada dokumen formal atau akta kenotarisan. Istilah dasarnya diturunkan dari katakata aqad, syarth, dan watsq. Sementara itu, dokumen formal disebut dengan al-watsa'iq, syuruth dan uqud. Sedangkan, notaris yang berwenang membuat akta tersebut kerap disebut sebagai muwatstsiq, watstsaq, shabib al-watsa'iq, atau aqid li al-syuruth.

Istilah ini merujuk pada kegiatan, kedudukan, ataupun fungsi notaris. Muncul pula istilah lain, yaitu khaththath al-watsa'iq atau penulis akta notaris dan khidmah al-watsa'iq yang memiliki makna pelayanan kenotarisan. Di Dunia Islam, seni notariat pada awalnya berkembang di Baghdad, Irak, pada abad ke-8. Bidangini dikembangkan oleh Abu Hanifah dan murid-muridnya., yaitu Abu Yusuf dan Muhammad Ibn Hasan Al-Syaybani. Tidak hanya sejumlah ahli hukum yang sezaman dengan mereka yang turut mengembangkannya. Al-Syaybani menulis soal akta notariat dalam karyanya Mabsuth dan Kitab Al-Ashl. Menurut Haji Khalifah, Seorang ilmuwan yang meninggal pada 1657 Masehi, karya pertama yang membahas hal ini ditulis oleh Hilal Ibn Yahya Al- Bashri yang lebih dikenal dengan nama Hilal Al-Ray Ia wafat pada 895 masehi²⁰.

²⁰ H. Ustad Adil, **Mengenal Notaris Syari'ah**, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hal 29 - 31

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kabupaten Demak, dengan mewawancarai beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dan Pejabat Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, bahwa tanpa adanya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara

data yang disimpan di Kantor Pertanahan. Akta tersebut wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk mensahkan akta yang dibuatnya tersebut dengan memperhatikan betul syarat-syarat untuk sahnyanya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan terlebih dahulu mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi memberi peningkatan penerimaan negara disektor pajak, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan cukup besar karena ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta.

Melihat peran yang cukup besar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah di sektor perpajakan ini, pada kenyataannya terdapat oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memanfaatkan jabatannya untuk memperoleh keuntungan pribadi, salah satunya dengan cara “bermain” dengan kliennya dalam menentukan jumlah perhitungan pajak terhutang dengan cara menurunkan harga jual objek pajak yang sebenarnya, yang dicantumkan dalam akta yang dibuatnya²¹.

²¹ Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Noviliana Kusumawati. S.H., M.Kn di kabupaten Demak, Tanggal 2 agustus 2022 waktu 13.30 wib

Untuk menghindari sengketa atau permasalahan dikemudian hari, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya, karena pada saat sekarang dimana tingkat kebutuhan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin meningkat, menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kepentingan yang melanggar hukum. Untuk itu sangat dibutuhkan ketelitian dan pemahaman ilmu yang luas bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lalai dan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah diatur dapat dikenakan sanksi maupun tuntutan yang berakibat terhadap jabatan dan nama baiknya¹.

Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta antara lain²² :

1. Subjek Hak Atas Tanah

Berupa orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah.

- a) Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili didalam atau diluar wilayah Republik Indonesia dan

²² Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Noviliana Kusumawati. S.H., M.Kn di kabupaten Demak, Tanggal 2 agustus 2022 waktu 13.30 wib

tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Tetapi tidak setiap orang dapat bertindak sebagai subjek dalam hukum pertanahan karena hal ini akan dibatasi dengan kecakapan bertindak dalam hukum. Dalam pembuktian hukum tentang orang, di Indonesia ditentukan berdasarkan penggolongan penundukan hukum pribadi masingmasing, sebagai berikut

1) Bukti Kelahiran

I. Golongan yang tunduk kepada hukum adat dapat dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil atau sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.

II. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud dengan Pasal 29 CSI jo Pasal 35 CSKI jo Pasal 37 CSE jo Pasal 50 CST.

2) Bukti Perkawinan

I. Golongan yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor urusan agama atau kantor catatan sipil, sebagaimana ketentuan Pasal 2, Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975

II. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud Pasal 100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Bukti Perceraian

- I. Golongan yang tunduk kepada hukum adat dibuktikan dengan akta perceraian dari kantor Urusan Agama atau Kantor Catatan Sipil sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.
- II. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perceraian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 221 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4) Bukti Kematian

- I. Golongan yang tunduk pada hukum adat dapat dibuktikan dengan keterangan kematian dari lurah atau kepala desa sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 Tentang Kependudukan.
- II. Golongan yang tunduk kepada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kematian dari kantor catatan sipil ditentukan Pasal 73 CST jo Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. b)

Badan Hukum selaku subjek hak atas tanah antara lain:

- 1) Badan Hukum Publik, merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan keputusan pejabat pemerintah Indonesia, pejabat negara asing atau pejabat badan internasional yang tujuannya yaitu untuk kepentingan umum, misalnya lembaga pemerintahan Indonesia, Kedutaan atau konsulat negara asing, badan persatuan bangsa-bangsa

dan perwakilan internasional lainnya, sesuai azas timbal balik dan perlakuan hukum yang sama.

2) Badan Hukum Privat, merupakan badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan tertentu untuk kepentingan peseronya, misalnya perseroan terbatas, yayasan, koperasi.

3) Badan Hukum Lainnya, selain badan hukum publik dan badan hukum privat, juga ada perkumpulan orang atau badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan untuk kepentingan umum yang ditetapkan pemerintah Indonesia, misalnya badan keagamaan atas rekomendasi Menteri Agama atau badan sosial atas rekomendasi Menteri Sosial.

2. Objek Hak Atas Tanah

Objek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai dengan sesuatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Objek pemilikan hak atas tanah yang dimaksud sama dengan objek pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik,
- b) Hak Guna Usaha,
- c) Hak Guna Bangunan,
- d) Hak Pakai;

- e) Tanah Hak Pengelolaan;
- f) Tanah Wakaf;
- g) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- h) Hak Tanggungan;
- i) Tanah Negara;

3. Kecakapan Bertindak dalam Hukum

Merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum (perjanjian) sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum. Konsekwensi dalam bidang pendaftaran tanah bahwa setiap perbuatan hukum kepemilikan hak atas tanah yang diperbuat oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum seperti anak yang belum dewasa, atau belum pernah kawin atau orang yang berada dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum.

a) Ketentuan Umur Dewasa

Ketentuan umur dewasa menurut hukum sangat beragam, seperti dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, bahwa orang dinyatakan cakap bertindak setelah mencapai umur 21 tahun, namun dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa pria berumur 19 tahun dan wanita berumur 16 tahun dapat melakukan perbuatan hukum perikatan/perjanjian perkawinan atas persetujuan orang tua atau walinya.

Menurut Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak dan Pasal 1 Angka 26

Undang Undang Nomor 25 Tahun 1997 Tentang Ketenagakerjaan ditetapkan bahwa orang dinyatakan dewasa setelah mencapai umur 18 tahun. Konflik hukum seperti diatas¹

b) Pengurusan Harta Kekayaan Anak dibawah Umur

Seperti yang dikemukakan diatas, bahwa yang dimaksud anak dibawah umur adalah yang belum berumur 21 tahun, maka kepengurusan terhadap harta kekayaan anak bawah umur tersebut dapat dilakukan melalui perwakilan orangtua atau perwakilan anak dibawah umur, baik menurut undang- undang ataupun berdasarkan penetapan pengadilan.

Dalam hal dilakukannya tindakan hukum atas harta kekayaan anak dibawah umur, dapat dilangsungkan melalui lembaga perwakilan menurut undang-undang berdasarkan kekuasaan orangtua (*onderlijke macht*) atau perwalian yang ditetapkan pengadilan kepada salah seorang dari kedua orang tua (*voogdij*) atau perwakilan menurut undang-undang oleh pihak lain (*wettelijke voogdij*) (lihat pasal 45 – 54 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974) Akan tetapi, kekuasaan perwakilan atau perwalian tidak boleh digunakan untuk memindahtangankan, mengalihkan atau membebankan harta kekayaan anak dibawah umur, kecuali dalam hal kepentingan si anak menghendaki (lihat Pasal 48 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 Jo Pasal 307, Pasal 309, Pasal 1315, Pasal 1317 dan Pasal 1340 (Kitab Undang Undang Hukum Perdata)

c) Pengurusan Orang Di Bawah Pengampuan (Curatele)

Kecakapan seseorang yang dikaitkan dengan kemampuan bertindak dalam hukum pertanahan berdasarkan pada ketentuan Pasal 452 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu orang yang ditempatkan dibawah pengampuan berkedudukan sama dengan anak yang belum dewasa. Hal ini disebabkan karena ketidak mampuan mental atau sifat boros atau karena pailitnya subjek hukum.

Konsekuensinya bahwa setiap perbuatan hukum hak atas tanah yang diperbuat oleh orang yang mempunyai kedudukan dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum (Pasal 446 Kitab Undang Undang Hukum Perdata).

Kedudukan orang yang dibawah pengampuan, didalam maupun diluar pengadilan berlaku sama dengan kedudukan anak di bawah umur, sehingga semua ketentuan mengenai pengurusan perwakilan orangtua dan perwalian anak dibawah umur berlaku sama dengan pengurusan pengampu kecuali dalam perbuatan hukum tertentu, misalnya membuat surat wasiat.

d) Pemberian Persetujuan Dalam Perbuatan Hukum

Pemberian persetujuan dalam hukum diperlukan karena adanya lembaga harta kekayaan bersama yang diperoleh selama masa perkawinan, sehingga perlu mendapat persetujuan kawan hidupnya (suami/isteri) atau harta persekutuan yang belum terbagi sehingga perlu mendapat persetujuan dari orang yang menundukkan dirinya

selaku ahli waris, terhadap harta kekayaan badan hukum privat diperlukan persetujuan sesuai anggaran dasarnya atau badan hukum publik diperlukan keputusan dari pejabat berwenang.

1) Persetujuan Bagi Orang Perseorangan

Percampuran harta, harta bersama atau harta gono gini merupakan harta kekayaan antara suami dan isteri, terdiri dari aktiva dan passiva yang sudah ada ataupun akan ada dikemudian hari, dimulai sejak terjadinya perkawinan dan berakhir pada saat bubarnya suatu perkawinan. Penyimpangan ketentuan tersebut, hanya dapat dilakukan sebelum dilaksanakan perkawinan, dibuktikan dalam akta perjanjian perkawinan yang diperbuat dihadapan Notaris. Persekutuan harta atau disebut juga harta peninggalan merupakan bagian dari milik yang bersifat turun temurun dengan kata lain bahwa setiap benda harus ada pemiliknya, karena itu ketika seseorang meninggal dunia maka segala hak miliknya saat itu juga beralih kepada ahli warisnya.

2) Persetujuan Bagi Badan Hukum Publik

Badan hukum publik selaku lembaga pemerintahan negara dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapat persetujuan berdasarkan ketetapan pejabat pemerintah yang berwenang sesuai tugas pokok dan fungsinya.

3) Persetujuan Bagi Badan Hukum Privat

Badan hukum privat sebagai pemilik perkumpulan pesero untuk melakukan perbuatan hukum harus mendapat persetujuan rapat umum pemegang saham atau sesuai dengan anggaran dasar perusahaannya, dengan pengertian bahwa setiap perbuatan hukum pengurus menjadi terbatas dan jika melampaui kewenangan kompetensinya maka pengurus akan bertanggung jawab secara pribadi.

B. Kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT di wilayah kerja Kabupaten Demak dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari melayani masyarakat, sering terjadi permasalahan atau kendala yang dihadapi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain :

1. Sistem administrasi dan manajemen yang tidak teratur pada kantor pertanahan, seperti buku tanah yang sering hilang dan tidak diketahui dimana keberadaannya. Hal ini disebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak dilakukan melalui loket penerimaan resmi, meskipun pada kenyataannya dikantor pertanahan kabupaten demak di rancang dengan kebijakan satu pintu tetapi penerapannya belum terlaksana. Jika ingin melakukan permohonan pendaftaran, maka Pejabat pembuat akta tanah akan menemui pegawai kantor pertanahan secara “sendiri-sendiri” untuk melakukan pendaftaran, sehingga jika seorang pegawai kantor pertanahan mempergunakan buku

tanah, maka pegawai kantor pertanahan yang lain akan sulit menemukan keberadaan buku tanah. Hal ini tentu sangat merugikan karena untuk melakukan pengecekan sertifikat saja, bisa membutuhkan waktu yang sangat lama (lebih dari 2 minggu).²³

Pendaftaran yang tidak dilakukan melalui loket resmi (kebijakan satu pintu) juga sering menyebabkan berkas permohonan pendaftaran tersebut hilang di tangan pegawai kantor pertanahan. Akibatnya seluruh kerugian dan biaya penerbitan sertipikat baru menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah karena pihak kantor pertanahan tidak pernah menerima secara resmi.

Dari beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah di kabupaten demak yang penulis wawancarai, kebijakan satu pintu itu sendiri masih menjadi pro dan kontra, dengan alasan jika pendaftaran dilakukan melalui loket resmi maka sulit untuk mengetahui keberadaan dan posisi berkas pendaftaran hak atas tanah tersebut. Penulis berpendapat, untuk mengatasi permasalahan diatas, maka pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah perlu dilakukan melalui loket resmi sesuai prosedur, sehingga seluruh kepentingan masyarakat dapat terlayani dan pegawai kantor pertanahan sendiri berkerja sesuai aturan yang ada. Sistem administrasi dan menejement kantor pertanahan juga perlu diperbaiki, agar dapat memberikan pelayanan yang cepat, efisien dan profesional kepada masyarakat.

²³ Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Noviliana Kusumawati. S.H., M.Kn di kabupaten Demak, Tanggal 2 agustus 2022 waktu 13.30 wib

2. Terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan permintaan masyarakat yang besar dan semakin meningkat, sehingga butuh waktu yang lama untuk juru ukur melakukan pengukuran (survey cadastral) di lapangan. Permasalahan ini bisa diatasi dengan penambahan jumlah personel juru ukur serta penerapan sistem kerja yang efisien.

Di samping itu untuk memenuhi permintaan masyarakat yang besar, maka oleh pemerintah telah diciptakan lembaga atasnya yang diberikan kepada swasta untuk proses percepatan dan akurasi yang baik. Hal ini sebagai mana diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998, telah ditetapkan bahwa untuk survey cadastral dapat dilakukan oleh surveyor berlisensi. Disebutkan bahwa surveyor cadastral adalah seseorang yang mempunyai keahlian dibidang pengukuran dan pemetaan kadasteral dan mempunyai kemampuan mengorganisasikan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral yang diberi wewenang untuk melakukan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral tertentu dalam rangka pendaftaran tanah, baik sebagai usaha pelayanan masyarakat sendiri maupun sebagai badan hukum yang berusaha dibidang pengukuran dan pemetaan. Di kabupaten demak telah terdapat seorang surveyor berlisensi, sehingga diharapkan dapat membantu tugas kantor pertanahan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, sehingga masyarakat yang membutuhkan tidak harus menunggu lama.

3. Persyaratan perpajakan baik itu PBB, PPh dan BPHTB yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah juga kerap kali menghambat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pembuatan akta. Hal ini biasa terjadi karena SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Kantor PBB, sementara objek pajak akan dialihkan. Seperti contoh A akan menjual tanahnya kepada B pada bulan Februari, sementara pada saat tersebut SPPT-PBB nya belum dikeluarkan oleh kantor pajak dan pajaknya pun belum bisa dibayarkan oleh pemilik tanah. Hal ini otomatis menghambat kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mengawasi pelunasan atas pajak yang terhutang dan disyaratkan untuk menyertakan fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan dan bukti pelunasan pajak terhutang. Dalam pembayaran BPHTB juga diharuskan bahwa formulir pembayaran harus dilegalisir terlebih dahulu pada kantor PBB setempat, baru bisa dilakukan pembayaran. Dan untuk hal tersebut, terkadang pejabat berwenang untuk melegalisir pada kantor PBB berhalangan dan susah ditemui sehingga membutuhkan waktu yang tidak sebentar, padahal dalam sistem usaha dan perekonomian transaksi atas tanah harus segera dilakukan. Jadi dalam menjalankan tugasnya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait erat dengan instansi lain yang berwenang, dan diharapkan kepada instansi lain yang terkait untuk dapat berkerja sama dengan berkerja sama secara baik dan professional

4. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Kabupaten Demak, terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang tidak pernah mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada kepala kantor pertanahan. Dalam pelaksanaannya akta ditandatangani dihadapan pegawai kecamatan yang bertindak sebagai saksi, yang jika telah selesai ditandatangani oleh camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara akta tersebut dikembalikan kepada para pihak untuk didaftar sendiri¹. Hal ini tentu merupakan sebuah pelanggaran ketentuan yang sudah diatur, karena akan berakibat peralihan hak yang telah terjadi tersebut tidak didaftarkan sehingga proses pemeliharaan data di kantor pertanahan akan terhambat. Penyerahan akta berikut dokumen yang dibuat kepada kepala kantor pertanahan hanya akan terjadi jika pembeli atau pihak yang berkentingan meminta untuk didaftarkan. Hal ini terjadi dengan berbagai alasan, antara lain bahwa camat yang juga sebagai kepala wilayah mempunyai banyak tugas pemerintahan yang harus diselesaikan sehingga tidak mempunyai cukup waktu untuk mendaftarkan akta derikut dokumen-dokumen yang telah dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan. Selain alasan tersebut juga atas pertimbangan bahwa masyarakat yang datang padanya untuk membuat akta tidak mempunyai cukup uang untuk melakukan pendaftaran di kantor pertanahan, karena diketahui bahwa masyarakat yang datang ke camat untuk membuat akta kebanyakan berasal dari golongan ekonomi

menengah kebawah²³, padahal jika pemohon tidak mampu membayar maka bisa saja pendaftaran tersebut dibebaskan dari biaya.

Faktor yang menyebabkan hal ini terus terjadi adalah karena tidak adanya pengawasan dan sanksi yang diberikan serta minimnya tingkat pengetahuan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, yang kebanyakan saja berasal dari latar pendidikan yang beragam, sehingga pengetahuan ilmu hukum dan penguasaan pembuatan akta tidak dikuasai. Mengingat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sangat penting, maka penulis berpendapat bahwa kondisi seperti tersebut diatas harus segera diatasi, dengan penerapan aturan dan sanksi yang tegas agar tujuan pendaftaran tanah dapat tercapai. Selain itu perlu diadakan pendidikan dan pelatihan yang intensif oleh Kantor Pertanahan kepada Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat meningkatkan kinerja dan profesionalisme dalam melayani masyarakat.

5. Solusi Notaris dan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Wilayah Kabupaten Demak

Mengingat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sangat penting, maka penulis berpendapat bahwa kondisi seperti tersebut diatas harus segera diatasi, dengan penerapan aturan dan sanksi yang tegas agar tujuan pendaftaran tanah dapat tercapai. Selain itu perlu diadakan pendidikan dan pelatihan yang intensif oleh Kantor Pertanahan kepada Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat meningkatkan kinerja dan profesionalisme dalam melayani masyarakat.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa :

1. Peran dan Tanggung jawab Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran tanah. Dan oleh sebab itu, sangat diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai semangat dan mental yang baik serta profesionalisme dalam menjalankan jabatannya melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah, agar tercipta rasa aman dan nyaman dari masyarakat serta tujuan pendaftaran tanah itu sendiri bisa terwujud.
2. Kendala dan solusi yang di hadapi adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi berbagai kendala atau permasalahan seperti pertama, buku tanah yang sering tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga untuk melakukan pengecekan sertipikat dan pendaftaran balik nama membutuhkan waktu yang lama, kedua, terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan semakin besarnya kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat sehingga juga diperlukan waktu yang lama untuk melakukan pengukuran (survey cadastral), ketiga, persyaratan yang mengharuskan untuk

melegalisir formulir pembayaran PBHTB maupun kewajiban membayar PBB tahun berjalan merupakan kendala tersendiri bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seringkali SPPT-PBB tahun berjalan belum dikeluarkan oleh kantor PBB, ataupun prosedur yang berbelit-belit dalam pembayaran BPHTB, keempat, dalam hal kerja camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang juga selaku kepala wilayah yang banyak melakukan pelanggaran dan tidak mengerti hakekat tugas dan tanggung jawab jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini dikarenakan padatnya beban kerja sebagai kepala wilayah pemerintahan juga kurangnya pengetahuan dan pemahaman mengenai teknik pembuatan akta karena banyak camat yang berasal dari latar belakang pendidikan yang beragam.

B. SARAN

1. Bagi Notaris / PPAT / PPAT(Sementara), maupun kantor pertanahan menjalankan tugas jabatannya dengan baik, profesional, jujur serta berpegang pada ketentuan perundang-undangan yang ada. sistem pengawasan dan sanksi baik terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Pegawai Kantor Pertanahan dapat diterapkan dan berfungsi dengan baik, agar tidak terjadi lagi berbagai jenis pelanggaran yang sangat merugikan tersebut.
2. Bagi kantor pertanahan membuat sebuah kebijakan yang dapat mempermudah tugas Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti mengizinkan pembayaran BPHTB tanpa harus melegalisirnya terlebih

dahulu pada kantor PBB, serta menerapkan sistem satu pintu melalui loket penerimaan resmi dalam melayani masyarakat untuk proses pendaftaran tanah agar tidak terjadi kecurangan dan menciptakan sistem manajemen dan administrasi yang baik dan teratur.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar.

Grafika, 2010, Alfred Mistscherlich, *Ahli fisiologi* berlin hal 34 1920.

Boedi Harsomo. Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. Penerbit Djambatan.

Dewa Gede Atmadja, *Penafsiran Konstitusi Dalam Rangka Sosialisasi Hukum: Sisi Pelaksanaan UUD 1945 Secara Murni dan Konsekwensi*, Pidato Pengenalan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum Tata Negara Pada Fakultas Hukum Universitas Udayana 10 April 1996.

Didik Ariyanto. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro 2006

Djoko Poernomo. *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya. 2006 Tesis. PPS Universitas Airlangga.

Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali. 1991, G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1991.

Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta, 2013.

H. Ustad Adil, S.H.I., S.S., M.H, *Mengenal Notaris Syari'ah*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011.

Indroharto, *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993.

Jayadi Setiabudi. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. 2009 Penerbit Buku Pintar.

Louis A. Allen *Wewenang, Tanggung Jawab dan Pendelegasian Wewenang*.

Made Anggara Giri. *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah KarenJual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung*. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985.

Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur dan Strategi*, Jakarta, Sinar Pagi : 198

Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1. Jakarta,2016. Penerbit PT.Raja Grafindo Persada.

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

Sudikno Mertokusumo,*Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika, 2008.

Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indoensia Pers , 1986 .

Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, PT. Ihtiar Baru Van Hoeve Jakarta,2000.

Yanly Gandawidjaja. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung. 2006 Universitas Katolik Parahyangan.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PP Nomer 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

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

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

C. LAIN-LAIN

http://www.kompasiana.com/nopalmtq/mengenal-arti-kata-tanggungjawab_5529e68b6ea8342572552d24, Diakses pada tanggal 5 Agustus 2022, Pukul 19.08 WIB.

D. WAWANCARA

Notaris dan PPAT, Noviliana Kusumawati. S.H., M.Kn di kabupaten Demak, Tanggal 2 agustus 2022 waktu 13.30 wib

