

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
DAN
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Program kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

RIKI SUSANTO

NIM:

30302300324

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
DAN
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT



Dosen Pembimbing:

Dr.H. WINANTO, S.H., M.H.

NIDN: 210-392-034

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
DAN
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT

Dipersiapkan dan disusun oleh

RIKI SUSANTO

NIM:

30302300324

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal Oktober 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Anggota

Anggota

UNISSULA

جامعة سلطان عبد الصمد الإسلامية

NIDN:

NIDN:

Mengetahui.

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-670

Motto:

- Perilaku yang didasari dengan menguatkan kesabaran dan jangan berputus asa akan melahirkan kesuksesan yang besar
- Kesuksesan yang besar adalah buah dari Kesabaran, Kegigihan, dan Pantang Menyerah
- “Kesabaran, Kegigihan, dan Pantang Menyerah” Bersumber dari Qur'an Surah Al Hijr Ayat 56

Skripsi ini aku persembahkan:

1. Orang tua
2. Sahabat dan teman-teman satu almamater yang saya banggakan
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA yang saya hormati
4. Guru-guru saya lainnya
5. Seluruh mahasiswa Hukum seluruh Indonesia; dan
6. Bangsa dan negara Indonesia



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : RIKI SUSANTO
NIM : 30302300324
Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI DAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT 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 telah melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, ... Oktober 2025

Yang Menyatakan,

RIKI SUSANTO



SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : RIKI SUSANTO
NIM : 30302300324
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini saya menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi yang berjudul:

PERANAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI DAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberika Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan Pihak Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Semarang, ... Oktober 2025

Yang Menyatakan

RIKI SUSANTO

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmannirrahim

Penulis menyadari bahwa dalam melakukan penyusunan skripsi ini, terdapat beberapa kendala. Penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan sebesa-besarnya kepada :

1. Dr Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE. Akt., M. Hum.Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H. selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Hj. Widayanti, S.H., M.H. selaku wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Dr. Denny Suyondo, S.H., M.H. selaku wakil dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi SI Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi I FAKultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Dr. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Dr. H. Winanto, S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan dan arahan serta motifasi dalam proses penyelesaian skripsi ini;
10. Bapak/Ibu Tim Penguji yang berknan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan skirpri ini;
11. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas sumbangsih ilmu yang bermanfaat ;
12. Staf pengajardan karyawan serta petugas perpustakaan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
13. Teman-teman perjuangan Angkatan 2023 yang selalu memberikan semangat,dukungan serta motifasi kepada penulis.

Demikian ucapan terima kasih ini penulis sampaikan. Semoga Tuhan membalas kebaikan semua dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Semarang, Oktober 2025
Penulis

Riki Susanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	II
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	V
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
DAFTAR ISI.....	VIII
ABSTRAK	X
<i>ABSTRACT</i>	<i>XI</i>
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Permasalahan.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Terminologi	11
F. Metode Penelitian.....	12
G. Jadwal Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II	23
TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris جامعة سلطان عاصي	23
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	33
C. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perspektif Islam	34
BAB III.....	37
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat.....	Error! Bookmark not defined.
B. Kendala yang dihadapi oleh Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli dan Proses Balik Nama Sertifikat dan Solusinya	44
BAB IV	49
PENUTUP.....	49
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran	50



ABSTRAK

Notaris berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam perundang-undangan. Salah satu akta otentik yang dikeluarkan Notaris adalah akta jual beli. Notaris memiliki fungsi dan peranan penengah di dalam pembuatan perjanjian antara dua pihak atau lebih yang ingin melaksanakan perjanjian jual beli. Para Notaris pada dasarnya juga merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga berhak untuk membuat akta-akta pemindahan hak atas tanah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat dan mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses tersebut serta solusi dari kendala yang dihadapi dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat.

Pada penelitian ini digunakan metode pendekatan penelitian yuridis sosiologis yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya. Ada pun spesifikasi penelitian ini dilakukan dengan cara deskriptif kualitatif yaitu rumusan masalah yang memandu penelitian untuk mengeksplorasi atau memotret situasi sosial yang akan diteliti secara menyeluruh, luas, dan mendalam.

Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat meliputi memberikan informasi tau mengedukan transaksi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat, memeriksa kelengkapan dokumen baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, melakukan proses pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahanan Negara (BPN), pembuatan akta jual beli, dan mendaftarkan ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses balik nama sertifikat. Terdapat beberapa kendala yang sering dihadapi dalam transaksi jual beli dan balik nama sertifikat di antaranya berkaitan dengan persyaratan, waktu, biaya, fasilitas, dan teknologi.

Kata Kunci: Peranan, Notaris Dan PPAT, Jual Beli, Balik Nama Sertifikat

ABSTRACT

Notary has the authority to make authentic certificates and other authorities as intended in the legislation. One of the authentic certificate issued by a Notary is a sale and purchase certificate. A notary has the function and role of an intermediary in making an agreement between two or more parties who wish to carry out a sale and purchase agreement. Notaries basically also double as Land Deed Making Officials (PPAT) so they have the right to make certificates of transfer of land rights. This research was conducted to determine the role of the Notary/PAT in buying and selling transactions and certificate transfer process and to find out the obstacles faced in this process as well as solutions to the obstacles faced in buying and selling transactions and the process of changing the name of a certificate.

In this research, a sociological juridical research approach was used which aims to obtain legal knowledge empirically by going directly into the object. There are also specifications for this research to be carried out in a qualitative descriptive manner, namely a problem formulation that guides the research to explore or photograph the social situation that will be researched thoroughly, broadly and in depth.

The role of the Notary/PPAT in buying and selling transactions and the process of changing the name of a certificate includes providing information or informing the public about transactions related to buying and selling transactions and the process of changing the name of a certificate, checking the completeness of documents from both the seller and the buyer, carrying out the process of checking the validity of the certificate at the State Land Agency (BPN), making a sale and purchase certificate, and registering it with the State Land Agency (BPN) for the process of changing the name of the certificate. There are several obstacles that are often faced in buying and selling transactions and changing the name of certificates, including those related to requirements, time, costs, facilities and technology.

Keywords: Notary/PPAT, buying and selling transaction, certificate transfer process, role of Notary/PPAT.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.¹ Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta dibuat.² Contoh dari akta otentik adalah akta Notaris, Vonis, Surat Berita Acara Sidang, Penyitaan, Surat Perkawinan, Akta Kelahiran, Akta Kematian, dan sebagainya. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta autentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Kantor Urusan Agama, Kantor Catatan Sipil dan Duta Besar. Notaris merupakan seseorang yang telah terpilih atau hasil dari pilihan Negara untuk pengambilan suatu sumpah, menjalankan suatu hal dalam dokumen, membuat sah suatu tanda tangan dari seseorang dan melaksanakan suatu tugas atau pekerjaan yang resmi dan telah ditentukan pada bidangnya.

Notaris berhak untuk membuat akta autentik mengenai seluruh kegiatan, kesepakatan, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Notaris berhak untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dari surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam buku khusus. Pada dasarnya apabila ada dua pihak atau lebih yang ingin melaksanakan perjanjian dalam bentuk jual

¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

² Niniek Suparni, SH, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 465

beli, sewa menyewa, dan sebagaimana mestinya para pihak yang ingin melakukan suatu memiliki keterkaitan hukum itu pada awalnya akan mencari seorang notaris, dimana dalam hal ini notaris memiliki fungsi dan peranan sebagai penengah di dalam pembuatan perjanjian. Setelah ditandatangani oleh para pihak, perjanjian itu akan jadi suatu akta yang selanjutnya wewenang dan tugas dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Posisi seorang Notaris bagi suatu fungsionaris di tengah masyarakat sampai saat ini masih diminati, Seorang notaris biasanya juga disebut seorang pejabat tempat seseorang bisa mendapatkan nasehat.

Para Notaris pada dasarnya juga merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris dalam menjalankan perannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhak untuk membuat akta-akta pemindahan hak atas tanah. Kedudukan Notaris yang juga Pejabat Pembuat Akta Tanah pada intinya memiliki tugas untuk melakukan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dan sudah melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Secara Filosofis, yaitu menurut Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan bahwa tiap orang memiliki hak atas pengakuan, penjaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil dan perlakuan yang sama dihadapan hukum. Sedangkan Pasal 28 H ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, ayat (2) menyatakan bahwa setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan, dan ayat (4) menyatakan bahwa setiap orang mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.³

³ Asyifa Fitri Maulida, Kebudayaan Indonesia Plus UUD 45 Dan Amandemen, Penerbit Ilmu Semesta, Jakarta, 2014, hal. 155-156

Secara Segi Yuridis bahwa kedudukan Notaris dalam peralihan hak atas tanah sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan pdalam pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 20014 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan pada Perundang-undangan lainnya. Kewenangan in diberikan oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1868, yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta dibuat.⁴ Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya menerangkan apa yang dinamakan dengan akta autentik namun tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum dan tidak pula menerangkan tempt dimana pejabat umum itu berwenang, serta sampai dimana batas wewenang pejabat umum yang dimaksud tersebut. Bahkan tidak juga dijelaskan bagaimana bentuk akta yang dapat dibuat oleh pejabat umum menurut hukum yang dimaksud, sehingga pejabat pembuat Undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka diundangkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai Notaris.

Notaris ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan pasal tersebut di atas (pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Sementara itu menurut pasal 15 ayat (I) Undang-undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang

⁴ Niniek Suparni, SH, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal 465

berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan glosse, 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-undang⁵ sedangkan untuk pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang tertentu, artinya bahwa wewenangnya (pejabat lain) tidak meliputi lebih daripada pembuat akta autentik yang secara tegas ditugaskan kepada Notaris oleh Undang-undang. Selanjutnya pada pasal 15 (2) Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris berwenang pula :⁶

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tanda tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat 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.

Dikatakan demikian oleh karena dalam prakteknya Notaris selain membuat akta juga dapat mengesahkan surat-surat atau akta yang di bawah tangan, bahkan Notaris dapat pula memberikan nasehat hukum dan memberikan penjelasan kepada para pihak yang membutuhkannya. Selain daripada itu, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran akta yang dibuatnya dan lain sebagainya. Dari uraian singkat di atas, maka cukup sulit untuk memberikan definisi tentang tugas dan wewenang Notaris, sebab antara tugas yang dibebankan oleh Undang-undang dengan

⁵ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁶ Ibid.

tugas Notaris dalam prakteknya selaku pejabat umum sehari-hari sangatlah berbeda. Atas dasar ini, penulis akan menjelaskan tugas dan wewenang Notaris menurut Undang-undang yang berlaku di Indonesia agar tidak terjadi suatu kesalahan dalam mengartikan tugas dan wewenang Notaris selaku pejabat pembuat akta. Para Notaris diangkat oleh penguasa (pemerintah) dan diberi wewenang berdasarkan Undang-undang guna melayani kepentingan umum (masyarakat) dan tidak diperkenankan memenuhi kepentingan pribadinya sendiri dengan mengatasnamakan jabatan yang dipegangnya sesuai dengan isi dari sumpah jabatan yang diucapkannya, dan apabila diminta bantuan oleh yang berkepentingan berdasarkan ketentuan peraturan jabatannya, maka Notaris dilarang untuk menolak memberikan bantuannya. Dalam pada itu pula pembuat Undang-undang memberikan kelonggaran kepada Notaris untuk dapat menolak memberikan bantuan, dalam hal pekerjaan di luar tugas yang dipegangnya selaku pejabat umum yang ditunjuk oleh Undang-undang. Menurut Undang-Undang, tugas utama dari Notaris adalah sebagai pejabat pembuat akta autentik sebab sifat autentik dari akta Notaris sudah ada sejak Notaris ditunjuk Undang-undang selaku Pejabat Umum. Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentik, maka menurut pasal 1868 KUH Perdata akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:⁷

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Sedangkan wewenang Notaris menurut Pasal 15 ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu : membuat akta

⁷ Niniek Suparni, SH, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal 465

autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikeucalikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.⁸

Dari uraian di atas maka penulis berpendapat bahwa tugas dan wewenang utama dari Notaris adalah selaku pejabat pembuat semua akta yang meliputi daerah dimana Notaris diberikan kuasa oleh pemerintah berdasarkan Undang-undang yang berlaku. Dari Undang-undang Jabatan Notaris tersebut telah membuktikan, bahwa Notaris adalah profesi hukum yang mulia dan dikenal dengan "*officium nobile*", karena profesi notaris memiliki hubungan erat dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi dasar hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban. Dengan demikian, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Keberadaan Kode Etik Notaris adalah konsekuensi logis dari suatu pekerjaan profesi notaris. Pada dasarnya Notaris sebagai pejabat murni yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan saja, melainkan juga pada kode etik profesi, sebab tata adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesi Notaris akan hilang. Dengan demikian, pelanggaran dalam jabatan Notaris dapat dikualifikasi atas pelanggaran terhadap Kode Etik Profesi dan Pelanggaran terhadap Undang-undang.

⁸ Undang-undang Republik Indoensia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas pokok melakukan Pendaftaran Tanah dengan membuatkan akta sebagai bukti sudah dilakukannya tindakan hukum tertentu tentang tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk membuat akta autentik tentang tanah. Seorang Notaris memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta autentik berdasarkan Undang-undang. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum memiliki hak atau kewenangan yakni punya kekuasaan agar melaksanakan tindakan hukum. Contohnya membuat akta yang terkait dengan tindakan hukum mengenai tanah berdasarkan aturan perundang-undangan, hak yang dijalankan oleh penjabat pembuat but akta tanah didalam membuat akta dikatakan sah, apabila berdasarkan kepada aturan perundang-undangan.⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PAT.
3. PAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat

⁹ I Komang Edi Susanto, Ida Ayu Putu Widia, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, Kedudukan Notaris dan PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak, Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2, 2020, hal. 380

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dari Segi Sosiologisnya Notaris, yaitu berdasarkan kondisi saat ini setiap masyarakat di Indonesia membutuhkan rumah sebagai tempat berlindung. Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan membeli rumah dapat dilakukan oleh masyarakat secara tunai atau melalui kredit di Bank. Peran Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk memberikan bantuan kepada masyarakat yang akan bertransaksi dalam pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan (rumah) dalam kelegalitan dokumen sebelum masyarakat bertransaksi dalam pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan (rumah) tersebut sangatlah penting. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat dalam hal ini seperti pembuatan akta yang berkaitan dengan jual beli baik secara tunai tau melalui kredit. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tidak boleh menolak membuat akta-akta yang diperlukan kecuali ada alasan-alasan yang mendasar. Dalam membuat akta perjanjian jual beli, Notaris harus memperhatikan peraturan dan norma yang berlaku. Akta-akta tersebut akan menjadi alat bukti dalam proses peralihan hak atas obiek jual beli secara tunai ataupun kredit. Perihal adanya kekeliruan identitas para penghadap yang tercantum dalam akta, dapat menimbulkan tidak sahnya akta Notaris sebagai akta autentik.

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Akan tetapi, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau sama dengan menikmati rumah yang layak, sehat, aman, dan serasi. Pembelian tanah dan bangunan (rumah)

dapat dilakukan secara tunai dan dapat juga dengan pembelian secara Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disebut KPR)

Jasa profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai Pejabat Umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam kegiatan transaksi jual beli tanah dan bangunan (rumah). Aturan perundangan yang berisi hak atau kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta yang berkaitan dengan tindakan hukum tentang tanah yaitu :¹¹

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah besertanya benda yang berada tanah tersebut.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 mengenai Rumah Susun.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Notaris diangkat oleh pemerintah untuk melayani publik. Seorang Notaris diberikan Kekuasaan oleh Undang-undang untuk membuat akta autentik dan memiliki wilayah kerja yang diatur dalam pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah Kabupaten atau Kota dan Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.¹² Notaris juga harus mempunyai kedudukan kantor yang diatur dalam pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

¹¹ I Komang Edi Susanto, Ida Ayu Putu Widia, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, Kedudukan Notaris dan PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak, Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2, 2020, hal. 380

¹² Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Notaris yaitu Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor ditempat kedudukannya dan Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.¹³

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang sosiologis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai Peran Notaris Dan PPAT Dalam Transaksi Jual Beli dan Proses Balik Nama Sertifikat, penulis mengajukannya sebagai bahan skripsi dengan judul:

“Peran Notaris Dan PPAT Dalam Transaksi Jual Beli dan Proses Balik Nama Sertifikat”

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan uraian dan latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah berikut:

- a. Bagaimana Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat?
- b. Apa kendala yang dihadapi oleh Notaris dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat, dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuannya penelitian ini adalah untuk mengetahui Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat serta mengetahui kendala yang dihadapi dan mencari solusi dari kendala tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan ilmu hukum, khususnya hukum perikatan.

2. Kegunaan Praktis

¹³ Ibid.

Selain kegunaan teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu: Memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran kepada pihak penjual dan pihak pembeli dalam hal bertransaksi jual beli rumah.

E. Terminologi

1. Peran

Peran adalah aspek dinamis kedudukan dalam kehidupan. Ketika seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka orang tersebut telah menjalankan suatu peranan. Peranan dan kedudukan saling tergantung satu sama lain. Tidak ada peranan tanpa kedudukan, demikian pula tidak ada kedudukan tanpa peranan.¹⁴

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.¹⁵

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertebtu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.¹⁶

4. Transaksi

¹⁴ Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Tim Prima Pena, Penerbit Reality Publisher, Surabaya, 2008

¹⁵ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Transaksi adalah bagian dari sistem informasi yang mengadakan pencatatan transaksi rutin harian yang diperlukan untuk menjalankan bisnis.¹⁷

5. Jual Beli

Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹⁸

6. Proses

Proses adalah urutan pelaksanaan atau kejadian yang saling terkait yang bersama-sama mengubah masukan menjadi keluaran. Pelaksanaan ini dapat dilakukan oleh manusia, alam, atau mesin dengan menggunakan berbagai sumber daya.¹⁹

7. Balik Nama Sertifikat

Balik Nama Sertifikat adalah peralihan Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui Jual Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.²⁰

F. Metode Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang penulis sajikan, maka penulis menggunakan metode dan teknik penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian yuridis sosilogis adalah suatu penelitian selain

¹⁷ Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Tim Prima Pena, Penerbit Reality Publisher, Surabaya, 2008

¹⁸ Niniek Suparni, SH, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991,hal 358

¹⁹ Op. Cit

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

menggunakan ketentuan-ketentuan hukum positif yang telah berlaku di Indonesia juga menggunakan pendapat para ahli sarjana hukum yang telah berpengalaman terutama terkait dengan penelitian, sehingga akan diperoleh hasil yang konkret dalam penelitian dan dapat dipertanggungjawabkan.

2. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian deskriptif kualitatif yaitu, rumusan masalah yang memandu penelitian untuk mengeksplorasi atau memotret situasi sosial yang akan diteliti secara menyeluruh, luas, dan mendalam. Alasan peneliti memilih jenis penelitian deskriptif kualitatif karena peneliti ingin mendeskripsikan keadaan yang akan diamati di lapangan dengan lebih spesifik, transparan, dan mendalam. Penelitian deskriptif kualitatif juga menggambarkan fenomena atau kenyataan yang ada, baik bersifat alami maupun rekayasa manusia serta lebih memperhatikan mengenai kualitas, karakteristik, dan keterkaitan.

3. Jenis dan Sumber Data

Data Primer

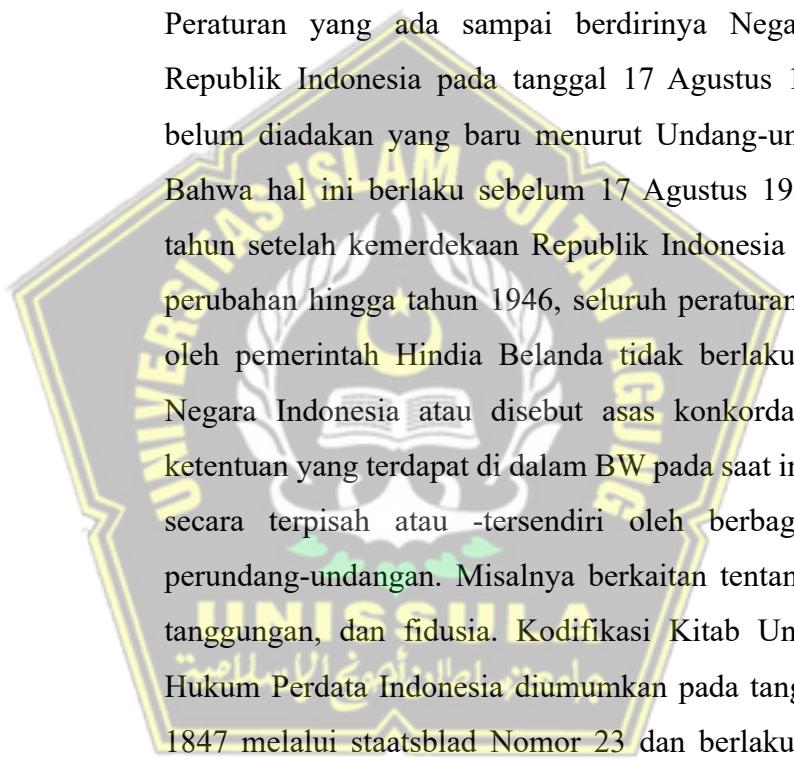
Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan.

Data Sekunder

Bahan Hukum Primer yang memiliki otoritas:

a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

- 1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata pada dasarnya bersumber pada Hukum;
- 2) Napoleon kemudian berdasarkan staatsblaad nomor 23 tahun 1847 tentang Burgerlijk;

- 
- 3) Wetboek voor Indonesia (disingkat BW) atau disebut sebagai Kitab Undang-undang;
 - 4) Hukum Perdata. BW sebenarnya merupakan suatu aturan hukum yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang ditujukan bagi kaum golongan warga negara bukan asli yaitu dari Eropa dan Tionghoa. Namun, berdasarkan kepada pasal 2 aturan peralihan Undang-undang Dasar 1945 tertulis "Masih tetap berlaku segala Badan-badan Negara dan Peraturan-Peraturan yang ada sampai berdirinya Negara Kesatuan Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar" Bawa hal ini berlaku sebelum 17 Agustus 1945 karena di tahun setelah kemerdekaan Republik Indonesia telah banyak perubahan hingga tahun 1946, seluruh peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda tidak berlaku bagi Warga Negara Indonesia atau disebut atas konkordasi. Beberapa ketentuan yang terdapat di dalam BW pada saat ini telah diatur secara terpisah atau tersendiri oleh berbagai peraturan perundang-undangan. Misalnya berkaitan tentang tanah, hak tanggungan, dan fidusia. Kodifikasi Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia diumumkan pada tanggal 30 April 1847 melalui staatsblad Nomor 23 dan berlaku pada Januari 1848. Setelah Indonesia Merdeka, berdasarkan aturan Pasal 2 aturan peralihan Undang-undang Dasar 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Hindia Belanda tetap dinyatakan berlaku;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan

Notaris mengatakan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang in atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia. Organisasi Notaris adalah Organisasi Profesi Jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum. Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 yaitu, Warga Negara Indonesia, bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berumur paling sedikit 27 tahun, sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater, berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan, telah menjalani magang atau senyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 bulan { 2 tahun) berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan Jabatan Notaris, dan tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 Tahun atau lebih;

- 7) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Menurut Undang-undang in diatur mengenai pelaksanaan pengelolaan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila

Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Hak atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, Selain hak-hak atas tanah tersebut, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tanggalkan dapat juga dibebani Hak Tanggungan;

- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk 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.
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24. Tahun 12016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya

disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahan Hukum Sekunder

- a. Buku yang membahas permasahan hukum.

Penulis menggunakan buku Metode Penelitian Hukum Karangan Bapak Prof. Dr. Irwansyah, SH, MH

- b. Literatur

Pokok-pokok Hukum Perdata, Subekti, Intermasa Jakarta, 1987; Buku 1 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dr. Sulhan, S.Pd., S.H, M.Si, M.Kn., Irwansyah Lubis, S.E., S.H., M.Si., Anhar Syahnel, S.H., Mitra Wacana Media, 2018; Buku 2 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Irwansyah Lubis, S.E., S.H., M.Si., M.Kn. Anhar Syahnel, S.H., M.Kn., Muhammad Zuhdi Lubis, S.H., Mitra Wacana Media, 2018 ; Buku 3 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Irwansyah Lubis, S.E., S.H., M.Si., M.Kn. Anhar Syahnel, S.H., M.Kn., Muhammad Zuhdi Lubis, S.H., Mitra Wacana Media, 2019; Apa dan Siapa Notaris di Indonesia, A.A Andi Prajitno, CV. Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2015 ; Merajut Pemikiran Dalam Dunia, Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., Penerbit PT Citra Aditya Bakti., Bandung, 2014; Notaris dan PPAT Suatu Pengantar, Rudi Indrajaya, S.H., S.IP., Sp.N., Yogastio Esa Dimmarca, S.H., M.Kn.,

Prastyo Teguh Pamungkas, S.H., Rizkika Arkan Putera Indrajaya, S.H., PT Refika Aditama, Bandung, 2020; Peraturan Jabatan Notaris, Prof. Dr. H. Salim HS., S.H., M.S., Penerbit Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2018; Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum., PT Refika Aditama, Bandung, 2008; Etika Profesi Hukum, Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006; Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Dr. Herlien Budiono, S.H., Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013; Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya., Prof. Boedi Harsono, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2015; Peraturan Jabatan Notaris, G.H.S. Lumban Tobing, S.H, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983; Jati Diri Notaris Indonesia, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, PT Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009; Hukum Notariat di Indonesia, R. Soegondo Notodisoerjo, CV Rajawali, Jakarta, 1982; Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria. Prof. Dr. AP. Parlindungan, SH, Penerbit CV Mandar Maju, Medan, 1991 ; Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang-Indonesia, 1981; Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi, Prof. Dr, Irwansyah, S.H., M.H., Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2023; Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Reality Publisher, Surabaya, 2008; Kebudayaan Indonesia Plus Undang-undang Dasar 1945 Dan Amandemen, Asyifa Fitri Maulida, Penerbit Pustaka Ilmu Semesta, 2014 ; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Niniek Suparni, SH, Penerbit Rineka Cipta, 1991; Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, Penerbit Sinar Grafika; Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014; Undang-undang Republik

Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

c. Jurnal

Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2, Oktober 2020, Hal. 379. 383 yang berjudul Kedudukan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak, . Jurnal Ilmiah Sultan Agung Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 15 Maret 2023, ISSN: 2963-2730, Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan.

Bahan Hukum Tersier

a. Kamus Hukum.

Pada Kamus Hukumnya penulis menggunakan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Acara Hukum Perdata.

b. Internet

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu kumpulan teori yang didapatkan dari berbagai macam sumber yang akan digunakan sebagai bahan rujukan dalam melakukan kegiatan penelitian atau membuat karya tulis ilmiah. Studi Pustaka sering

juga dikenal landasan teori. Studi Pustaka ini bertujuan untuk menjawab atau menemukan solusi dari suatu topik permasalahan yang akan diteliti. Maka dari itu, teori yang dipilih harus valid agar hasil penelitian bisa dipertanggungjawabkan dan bisa memberikan manfaat serta solusi bagi pembaca terhadap topi permasalahan yang diangkat.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian di kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN di jalan Siraj Salman Komplek Ruko Grand Mahakam Blok A Nomor 6, Semarang.

6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun metode penelitian yang berkaitan dengan peran Notaris dan PPAT dalam proses transaksi jual beli dan balik nama sertifikat.

G. Jadwal Penelitian

Kegiatan Penelitian	Bulan ke-	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Perijinan											
Analisis Data											
Pengumpulan Data											
Penulisan Laporan											
Revisi											
Ujian dan Hasilnya											

H. Sistematika Penulisan

Di dalam sistematika pembahasan ini, penulisan akan memberikan ulasan-ulasan secara singkat mengenai materi yang menjadi permasalahan meliputi:

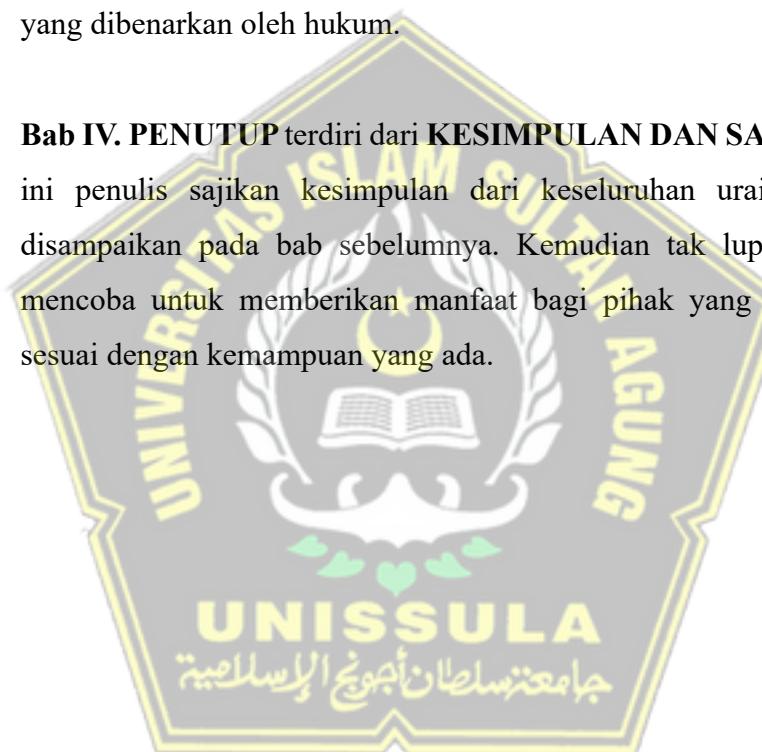
Bab I. PENDAHULUAN, yang terdiri dari: Latar Belakang Masalah, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan. Isi Bab I Pendahuluan in memuat garis-garis besar pembahasan skripsi, yang mana penulis maksudkan agar dapat diperoleh gambaran mengenai jalan pikiran penulisan dan kiranya mempermudah dalam hal memahami isi skripsi secara keseluruhan.

Bab II. TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini adalah ringkasan tertulis mengenai buku dan dokumen lain yang mendeskripsikan teori serta informasi serta mengorganisasikan pustaka ke dalam topik dan dokumen yang dibutuhkan untuk proposal penelitian yang menyangkut Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses Jual Beli dan baliknama sertifikat.

Bab III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dimana merupakan suatu jawaban atas adanya permasalahan yang dihadapi sebagaimana yang terurai dalam bab sebelumnya. Pada bagian ini, berdasarkan Perspektif Islamnya, yaitu berkaitan dengan pelayanan masyarakat atau debitur berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits sebagai sumber hukum Islam dan Undang-undang yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syari'at Islam, disamping itu memegang teguh prinsip keadilan dan kepastian hukum dan akhlak dalam melaksanakan tugas kenotariatan, yang berlandaskan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-

undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kode Etik Notaris dan peraturan hukum lainnya dalam melaksanakan perannya dimasyarakat menjelaskan bahwa Seorang Notaris harus bersikap profesional, mandiri, tidak memihak atau menjembatani para pihak yang datang kepadanya dan menjunjung tinggi kode etik profesinya, Selain itu notaris harus mengikuti perkembangan hukum sehingga membantu mengatasi dan memenuhi kebutuhan hukum yang terus berkembang dalam memberikan jalan keluar yang dibenarkan oleh hukum.

Bab IV. PENUTUP terdiri dari **KESIMPULAN DAN SARAN**, pada bab ini penulis sajikan kesimpulan dari keseluruhan uraian yang telah disampaikan pada bab sebelumnya. Kemudian tak lupa penulis akan mencoba untuk memberikan manfaat bagi pihak yang berkepentingan sesuai dengan kemampuan yang ada.





A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris dan PPAT

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa 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.²¹

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

²¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²²

2. Syarat untuk diangkat menjadi Notaris dan PPAT

Menurut Pasal 3 Undang- undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris, syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris adalah :²³

- a. Warga Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah Lulus strata dua kenotariatan;
- 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; dan
- h. 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.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

²³ Ibid.

Notaris Sebagai Pejabat Umum dan organisasi profesi dalam menjalankan tugasnya wajib mengangkat sumpah. Sumpah merupakan persyaratan formal yang harus dijalani sebelum memulai menjalankan tugasnya sesuai Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN).²⁴ "Saya bersumpah/berjanji: Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris setia peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, juju, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun."

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal di atas, maka pengucapan sumpah/janji ini merupakan hal yang sangat prinsipil bagi Notaris, sebab jika tidak sempat mengangkat sumpah/janji setelah diangkat dalam jangka waktu 2 (dua) bulan, pengangkatannya sebagai Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri (Pasal 5 dan Pasal 6). Dengan demikian dalam jangka waktu 30 hari setelah disumpah/janji sebagai Notaris wajib menjalankan tugasnya.²⁵

Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dinyatakan bahwa dalam jangka waktu

²⁴ Sulhan. et al., 2018, Buku 1 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 3

²⁵ Sulhan., et al., 2018, Buku 1 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 4

60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:²⁶

- a. Menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah;
- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan Pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati atau Walikota di tempat Notaris diangkat.

Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 (Undang-undang Jabatan Notaris) dapat dikenai sanksi berupa:²⁷

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Pasal 6 No. 24 Tahun 2016 adalah:²⁸

- 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;

²⁶ Ibid. hal. 4

²⁷ Sulhan,. et al., 2018, Buku 1 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 4

²⁸ Ibid. hal. 150



- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan usaha pemerintah di bidang agrarian/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

3. Sejarah lahirnya Notaris

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada

kahalyak. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahrnya profesi scribae pada jaman Romawi kuno (abad kedua dan ketiga sesudah masehi). Scribae adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota

dan minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya publik maupun privat. Profesi scribae sangat dibutuhkan pada waktu itu arena sebagian besar masyarakat buta huruf.²⁹

Kata Notaris sendiri berasal dari kata "nota literaria" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan nara sumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*). Stenografie ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro pada kira-kira tahun 63 BC pada jaman Romawi yakni pada masa negarawan terkenal Marcus Tullius Cicero (106-43 Sebelum Masehi). Kata Notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Notaris yang menjadi penulis kerajaan ini mempunyai kedudukan sebagai pegawai istana sehingga tidak sesuai dengan Notaris jaman sekarang. Notaris juga ada dalam kekuasaan Kepausan yang disebut tabellio dan clerics notarius publicus yang memberikan bantuan dalam hukum keperdataan.³⁰

Dalam perkembangannya, para *tabellions* dan *tabularii* sering menyebut dirinya sebagai notarius meskipun mereka tidak mempunyai surat pengangkatan dari kerajaan. Bahkan, pada daerah kekuasaan Raja-raja Langobardi, orang suku Germania yang menguasai salah satu kerajaan di Italia (568-744 Masehi) nama tabellio diganti menjadi *notarius*.³¹

Jadi bisa disimpulkan, pada masa awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris: Notaris yang diangkat kerajaan dan Notaris Swasta

²⁹ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2009, *Jati Diri Notaris Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 40

³⁰ *Ibid.* hal. 41

³¹ *Ibid.* hal. 42

tidak diangkat hanya mempunyai hak mengeluarkan akta di bawah tangan.³²

Ada dua Mazab Notaris dunia yakni Notaris Latin dan Notaris *Anglo Saxon*. Notaris *Anglo Saxon* hakikatnya adalah pejabat hukum umum yang profesional (private legal professional), seperti pengacara, yang juga mempersiapkan dokumen atas nama para pihak dan memastikan dokumen telah sesuai undang-undang dan peraturan yang berlaku. *The Latin notaris is an legal professional like an attorney who also prepares documents on behalf of both sides in a transaction and ensures that these documents meet the legal requirements of the appropriate jurisdiction* (Thaw, 2000).³³

Notaris Anglo Saxon bukanlah seorang pejabat legal profesional melainkan dipilih dari warga masyarakat yang mempunyai integritas dan moral yang tinggi. *An American notary public is a 'citizen of high moral character and integrity', who is legally empowered to witness and certify the validity of documents and take attestations and depositions. He is not a person who practices law* (St-Aubin, 2000).³⁴

Notaris Anglo Saxon diadopsi oleh negara yang menganut sistem Hukum Sipil (*Civil Law System*), sedangkan Notaris Anglo Saxon diadopsi oleh negara yang menganut sistem Hukum Kasus (*Common Law System*). Hukum Sipil mengacu pada Hukum Romawi (Italia Utara) yang meletakkan segala sesuatunya pada perundang-undangan. Sementara Hukum Kasus berasal dari Inggris dan mengemuka pada abad pertengahan di mana hukum dikembangkan dari penilaian umum (*judgment*). *Jurisprudence* menjadi bagian yang maha penting dari sistem Hukum Kasus.³⁵

Negara yang menganut sistem Notaris Anglo Saxon di antaranya negara-negara benua Eropa, seperti Italia, Perancis, Spanyol, Belanda,

³² *Ibid.* hal. 41

³³ *Ibid.* hal 43

³⁴ *Ibid.* hal 43

³⁵ *Ibid.* hal 43

Belgia, Portugal), kecuali beberapa negara Scandinavia, Negara Asia, Afrika, Amerika Latin, Quebec, dan Negara Bagian Louisina di Amerika Serikat. Sedangkan negara yang menganut Notaris *Anglo Saxon* adalah Amerika Serikat, kecuali Louisiana, Inggris dan sebagian negara di Scandinavia, serta negara jajahan Inggris di Asia dan Afrika seperti Singapura, Malaysia, Filipina, Australia.³⁶

Indonesia menganut mazab Notaris Latin, bukan Notaris *Anglo Saxon*. Notaris di Indonesia memberikan *legal advice* kepada para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban, dan kesusilaan. Tidak seperti Notaris di Amerika Serikat yang hanya bertanggung jawab terhadap akurasi dan legalitas isi perjanjian akta. Oleh karenanya, akta yang dihasilkan Notaris Latin sangat diperhitungkan oleh pengadilan karena merupakan bukti autentik, sebaliknya akta yang dihasilkan Notaris *Anglo Saxon* tidak diperhitungkan sebagai alat bukti oleh pengadilan. Notaris *Anglo Saxon* melaksanakan tugas sederhana bersifat paralegal, seperti mengesahkan tanda tangan atau menyusun surat kuasa.³⁷

Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip Negara Hukum dan tertuang dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia pasal 1 (satu) ayat 3 (tiga).³⁸

4. Tugas dan Wewenang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang diangkat negara (melalui kewenangan yang dilimpahkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) yang tidak menerima gaji dan pensiun layaknya abdi negara lainnya. Formasi profesi jabatan Notaris harus

³⁶ Ibid. hal 43

³⁷ Ibid. hal 44

³⁸ Asyifa Fitri Maulida, Kebudayaan Indonesia Plus UUD 45 dan Amandemen, Penerbit Ilmu Semesta, Jakarta, 2014, hal. 120

diadakan kembali dengan semangat positif untuk menjunjung kembali martabat profesi Jabatan Notaris, meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat, dan menjamin para Notaris untuk hidup layak tidak bermewah-mewahan ataupun kekurangan.³⁹

Profesi Notaris merupakan pekerjaan yang unik. Undang-undang memberikan kewenangan kepada Notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris di bidang Hukum Perdata. Oleh karena Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara, maka Notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sendiri termasuk rubrik Undang-undang organik dan materi yang diaturya termasuk dalam bidang hukum publik sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah sebagian besar peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Jabatan atas kewenangan publik ini merupakan dasar dari pekerjaan Notaris yang bidangnya berada di dalam konteks hukum privat. Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, Notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh, dan pemberi nasihat. Jabatan Notaris mempunyai dua ciri dan sifat esentil, yaitu ketidakmemihakan (impartiality) dan kemandirian atau ketidaktergantungan (independency) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Merupakan credo, suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada dan identic dengan perilaku Notaris di dalam menjalankan jabatannya.

Menurut Pasal 15 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

³⁹ *Ibid.* hal. 97-98

dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.⁴⁰

Menurut Pasal 15 angka 2 Notaris berwenang pula:⁴¹

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

Menurut Pasal 15 angka 3 Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (cyber notary), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.⁴²

⁴⁰ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁴¹ Ibid.

⁴² Ibid.

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :⁴³

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagai 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.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1) Jual Beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - 5) Pembagian hak bersama;
 - 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
 - 7) Pemberian hak tanggungan;
 - 8) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁴⁴

a. Syarat-syarat Jual Beli

- 1) Penjual dan pembeli harus baligh atau dewasa, berakal sehat, dan tidak suka boros;

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁴ Niniek Suparni, SH., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 358

- 2) Jual beli dilakukan atas kehendak sendiri;
 - 3) Barang yang dijual harus ada saat transaksi serta jelas dan dapat dilihat oleh kedua pihak;
 - 4) Barang yang dijual harus bermanfaat;
 - 5) Barang yang dijual tidak kotor;
 - 6) Barang yang dijual adalah milik pedagangnya.
- b. Ciri-ciri kegiatan Jual Beli

Adanya alat pembayaran berupa uang, adanya penjual dan pembeli, terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli, memperoleh laba dan keuntungan dari barang yang dijual, dan terjadi proses produksi serta distribusi barang sebelum jatuh ke tangan konsumen.

- c. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dalam keadaan utuh dan menanggungnya. Kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.⁴⁵

C. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perspektif Islam

Menurut Perspektif Islam, Abu Hanifah dan murid-muridnya merupakan orang yang mula-mula mengembangkan bidang Notariat. Islam lebih dulu mengenal dengan istilah Notaris Svariah yang berlandaskan pada Al-Qur'an dan Al-Hadis disamping fatwa dan ijihad para Ulama, berbeda

dengan Notaris yang sekarang berada dalam sumber hukum yang Allah dari Barat. Kegiatan Notaris banyak diungkapkan melalui karya biografi para penulis Muslim di kawasan barat. Contohnya, yaitu Ibn Al-Fardi dalam karyanya Maushul Al-Fardi ini merupakan cendekian Islam yang meninggal pada tahun 1012 M. Pada masanya berikutnya, ada Ibn

⁴⁵ *Ibid.* hal. 361 dan 367

Basykuwal dengan karyanya yang berjudul Shilah, sedangkan Marrakusyi menulis Dzayl.

Dalam karyanya tersebut, para Cendekiawan Islam tersebut menyusun kumpulan akta kenotariasan sebagai model bagi mereka yang ingin mempelajari bidang ini, Dalam Ilmu Kenotariatan ini dipandang sebagai suatu disiplin ilmu yang memiliki banyak manfaat dan menguntungkan. Banyaknya orang pada masa itu belajar Kenotariatan, baik melalui pendidikan maupun secara otodidak sebab banyak karya yang dibuat untuk keperluan tersebut. Diatur dalam 0.S. Al-Bagarah (2) Ayat 282.

Profesi Notaris merupakan salah satu praktisi hukum yang diberikan wewenang oleh hukum untuk mendorong adanya kepastian hukum melalui pencatatan setiap perbuatan hukum dalam suatu akta autentik. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris tidak boleh memihak dalam melakukan tindakan hukum terkait perbuatan akta autentik untuk menghindari terjadinya sengketa. Notaris hanya dapat memberikan nasihat hukum berupa saran bukan keberpihakan pada salah satu pihak.

Konsep Islam dalam mengatur perbuatan hukum manusia dalam melakukan perjanjian, termasuk akhirnya mengatur siapa yang bertugas sebagai pejabat yang menjaganya tau mencatatnya bisa dilihat dari Al-Qur'an Surat Al Bagarah 282, yang antara lain menyebutkan, "Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan hutang piutang untuk waktu pembayaran yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya untuk melindungi hak masing-masing dan untuk menghindari perselisihan." Untuk pembuatan aktanya sendiri, dapat dilihat Firman Allah, "*Dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki*", mengandung ketentuan bahwa dalam melaksanakan akad/transaksi dihadiri oleh 2 (dua) saksi laki-laki atau 1 (satu) saksi laki-laki dan 2 (dua)

saksi perempuan adalah selaras dengan asas dalam hukum: unus lestis nullus testis (satu saksi bukanlah saksi).⁴⁶

Surat An Nisa ayat 58, menyatakan, "Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya secara adil." Ayat ini sangat relevan dengan kewajiban Notaris untuk tidak memihak. Notaris diberi amanat para pihak yang harus dijaga, yaitu merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf E UU Jabatan Notaris. Jadi, ayat ini secara tegas mewajibkan Notaris menggunakan wajib ingkar kepada pihak yang tidak berkepentingan. Notaris adalah jabatan kepercayaan.

Penerapan prinsip mujahid untuk Notaris sebagai seorang yang senantiasa bersungguh dalam menjalankan tugasnya dan penuh dengan tanggung jawab. Mujahid adalah orang yang berjuang demi membela agama Islam. Notaris juga termasuk melaksanakan peran Mujahid, karena Notaris harus selalu dapat menciptakan suatu keadaan baru yang tidak pasti menjadi pasti, dan memiliki dasar pijakan hukum yang jelas. Notaris juga melaksanakan peran Mujtahid karena Notaris juga harus selalu mengikuti perkembangan iptek yang tidak mengurangi perannya dalam penegakan kepastian hukum. Prinsip Mujahid membuat Notaris harus berjuang menegakkan kebenaran sebagai penyampai amanah meskipun dalam tugasnya penuh dengan tantangan dan godaan.⁴⁷

⁴⁶ Linggar Pradipta Sari, 2017, Sinegritas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA), Jurnal Akta, Semarang, hal 2-4

⁴⁷ "Avoiding Plagiarism", <https://www.unisba.ac.id/writing-and-communication-center/avoiding-plagiarism/diakses> tanggal 23 Oktober 2023 pkl. 22.54.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta, memiliki peranan dan tanggungjawab sebagai berikut:⁴⁸

1. Notaris/PAT dalam memberikan pelayanan harus professional, dalam arti bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri berarti Notaris/PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional. Notaris/PPAT dalam memberikan pelayanannya selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar hobi belaka. Bertanggungjawab kepada masyarakat berarti bersedia memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesi, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata hanya bertujuan untuk mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab berarti pula berani menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanan yang diberikan. Segala profesi yang berkaitan dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesi. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa seorang Notaris/PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh

⁴⁸ Rini Sulistyo, Arpangi, Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 15 Maret 2023, ISSN: 2963-2730, hal 505

pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan diri sendiri.

2. Pada dasarnya, tanggungjawab Notaris/PPAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang Notaris/PAT dalam menjalankan tugas profesiya melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban Notaris/PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan -sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban Notaris/PPAT diatur dalam PP nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-BPN nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika PPAT baik di dalam ataupun di luar jabatannya diatur oleh suatu organisasi profesi yang disebut Ikatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PAT sebagai peraturan pelaksanaan ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP nomor 37 tahun 1998 dan PMNA/Ka-BPN no. 4 tahun 1999.

Peranan Notaris Dan PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat secara garis besar adalah (1) Memberikan informasi atau

mengedukasi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat; (2) Memeriksa kelengkapan dokumen baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli; (3) Proses pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN);

(4) Pembuatan akta jual beli; (5) Mendaftarkan ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses balik nama sertifikat.⁴⁹

Peranan Notaris/PPAT yang paling mendasar adalah memberikan informasi serta mengedukasi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat, mengingat masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui prosedur pembuatan akta jual beli dan proses balik nama serta menganggap prosedur yang harus dilalui sulit sehingga menyebabkan banyak masyarakat yang enggan untuk melewati prosedur tersebut.

Padahal, terdapat banyak kerugian yang dapat diterima masyarakat jika mereka tidak melakukan proses balik nama sertifikat ketika melakukan suatu transaksi jual beli. Kerugian tersebut yaitu pembeli menguasai kondisi fisik rumah dan dokumen rumah tetapi legalitas dokumen masih atas nama penjual sehingga apabila si pembeli akan menjual rumah tersebut harus melibatkan pihak penjual yang namanya masih tertera di sertifikat tersebut dan juga pihak pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikat tersebut kepada pihak bank apabila pembeli membutuhkan dana pinjaman ke bank karena sertifikat tersebut masih atas nama penjual.⁵⁰

Dalam melaksanakan perannya tersebut PPAT hanya berwenang untuk membuat akta dimana objek sertifikat terletak sesuai dengan wilayah kerja PPAT berdasarkan Surat Keputusan (SK) Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Peranan awal Notaris/PPAT sebelum dilakukan jual beli akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli yaitu dengan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli. Dokumen-dokumen yang harus disiapkan oleh pihak

⁴⁹ Wawancara dengan Notaris/PPAT Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN, Perumahan Grand Mahakam Blok C Nomor 2 Jalan Siradj Salman, Samarinda, Senin, 7 Agustus 2023, Jam 10.00 WITA

⁵⁰ *Ibd.*

penjual adalah asli sertifikat, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami-istri (jika penjual telah menikah), asli Surat Persetujuan Suami atau Istri, fotokopi Surat Nikah (jika penjual telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTSPBB) 5 (lima) tahun terakhir, fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), asli rekening pembayaran listrik dan air PDAM 3 (tiga) bulan terakhir, dan asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Persyaratan berupa asli sertifikat dan asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTSSPBB) diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara luas tanah di sertifikat dengan luas tanah dan bangunan untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispensa). Pemeriksaan asli sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang dan sesuai dengan data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan. Pemeriksaan STTSSPBB dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya karena jika ada tunggakan maka pihak pemilik sertifikat/penjual harus melakukan pembayaran/pelunasan terlebih dahulu terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) rumah tersebut. Jika terhadap rumah tersebut belum mempunyai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka pihak pemilik sertifikat/penjual harus mengurus dulu ke kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispensa). Berkaitan dengan Persetujuan Suami atau Istri, hal ini perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli, yaitu adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Pada suatu pernikahan, akan terjadi pencampuran harta bersama kekayaan yang dimiliki oleh masing-masing suami dan istri, begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah

merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus dalam hal ini suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani akta jual beli. Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka hal tersebut harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh kantor Kelurahan atau Rumah Sakit untuk dibuatkan Akta Kematian di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil). Pada kondisi meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari pernikahan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli sebagai ahli wars mengantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal. Adapun dokumen-dokumen yang harus dilengkapi oleh pihak pembeli adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli, fotokopi Surat Nikah (jika pembeli telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).⁵¹

Setelah kelengkapan dokumen persyaratan telah dipenuhi, peranan Notaris/PPAT yang selanjutnya adalah pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN). Sertifikat asli dibawa ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk memperoleh Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), kemudian sertifikat melalui proses Pindah Kelurahan tau Pindah Kecamatan apabila terhadap objek sertifikat tersebut mengalami proses pemekaran wilayah. Selanjutnya, sertifikat melalui proses *plotting* (proses pemetaan/menyamakan letak tanah yang terdapat di sertifikat dengan letak tanah yang terdapat di peta di Buku Tanah milik BPN). Apabila saat proses *plotting* terdapat

⁵¹ Wawancara dengan Notaris/PPAT Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN, Perum Grand Mahakam Blok C No 2

⁵¹ Wawancara dengan Notaris/PPAT Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN, Perumahan Grand Mahakam Blok C Nomor 2 Jalan Siradj Salman, Samarinda, Selasa, 8 Agustus 2023, Jam 13.00 WITA

ketidakcocokan antara sertifikat dan peta di buku tanah, maka harus dilakukan tinjau lokasi oleh juru ukur BPN. Setelah proses *plotting* selesai dilanjutkan dengan proses pengecekan sertifikat, kemudian dilanjutkan dengan pembayaran pajak yaitu Surat Setoran Pajak Final (SSP) kewajiban penjual yang disetorkan oleh Notaris/PPAT ke Bank Pemerintah dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSBPHTB) kewajiban pembeli yang disetorkan oleh Notaris/PAT ke Bank Daerah yang terletak di Kantor Dispenda. Setelah semua tahapan selesai maka dapat dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli berdasarkan dokumen-dokumen persyaratan yang telah dilengkapi oleh pihak penjual dan pembeli. Penandatanganan wajib dilakukan dihadapan PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi yaitu staf/karyawan kantor PPAT yang turut hadir saat PPAT membacakan akta jual beli. Setelah akta jual beli dibacakan oleh PPAT kemudian akta jual beli beserta dokumen-dokumen pendukung ditandatangani oleh pihak penjual (suami dan isteri), pihak pembeli, PPAT, dan dua orang staf/karyawan kantor PPAT sebagai saksi-saksi. Untuk penomoran Akta Jual Beli juga dapat dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli apabila bukti pengecekan sertifikat telah keluar dari BPN dan SSP serta SSBPHTB telah dibayar. Kemudian oleh Notaris/PPAT bukti bayar SSBPHTB yang berisi 5 rangkap dibawa ke kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispnda) untuk divalidasi/dilegalisir dengan melengkapi persyaratan yaitu fotokopi Akta Jual Beli, fotokopi KTP pembeli, dan fotokopi PBB serta asli bukti bayar SSBPHTB 5 rangkap. Ketika legalisir sudah selesai, dilakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses balik nama secara daring, di mana dokumen fisik persyaratan tetap diserahkan kepada BPN setelah 7 (tujuh) hari pendaftaran daring. Dokumen persyaratan tersebut berupa asli minuta lembar kedua Akta Jual Beli, fotokopi KTP penjual suami-istri, fotokopi Surat Nikah, fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi NPWP,

fotokopi PBB yang sudah terbayar, asli SSP, dan asli SSBPHTB lembar ketiga dengan semua persyaratan tersebut sudah dilegalisir oleh Notaris/PPAT.⁵²

Selain harga jual beli tanah, biaya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan yang berupa SSP (Surat Setoran Pajak) yang wajib dibayar oleh penjual sebesar 2.5 % dari harga tertinggi (antara nilai transaksi jual beli dan Nilai Jual Objek Pajak/NJOP) yang disetorkan ke Bank Pemerintah sedangkan SSBPHTB yang wajib dibayar oleh pembeli sebesar 5 % dari harga tertinggi (antara nilai transaksi jual beli dan Nilai Jual Objek Pajak/NJOP) dikurangi 60.000.0000,- (enampuluhan juta rupiah) yang disetorkan ke Bank Daerah yang ada di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda).⁵³

Setelah penandatanganan akta jual beli berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih 1 (satu) sampai 3 (tiga) bulan. Pendaftaran akta jual beli beserta kelengkapannya dilakukan secara daring/online sedang penyerahan dokumen fisik ke kantor pertanahan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak pendaftaran secara daring/online. Berkas-berkas yang harus diserahkan adalah asli lembar kedua (2) minuta Akta Jual Beli, asli sertifikat, fotokopi ktp penjual (suami+isteri), fotokopi Surat Nikah, fotokopi Kart Keluarga, fotokopi NPWP, fotokopi STTSPBB, asli SSP, fotokopi ktp pembeli, fotokopi NPWP pembeli, asli Surat Pernyataan 5 (lima) bidang diatas

⁵² *Ibid.*

⁵³ Wawancara dengan Notaris/PPAT Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN, Perumahan Grand Mahakam Blok C Nomor 2 Jalan Siradj Salman, Samarinda, Rabu, 9 Agustus 2023, Jam 09.00 WITA

materai Rp. 10.000,- , Asli Surat Kuasa untuk mengurus balik nama dari pembeli ke PPAT diatas materai Rp.10.000,- , asli SSBPHTB.⁵⁴

B. Kendala yang dihadapi oleh Notaris Dan PPAT dalam Transaksi Jual Beli dan Proses Balik Nama Sertifikat dan Solusinya

Proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat terdiri dari beberapa tahapan yang harus dilalui. Tidak jarang, dalam pelaksanaanya terdapat beberapa kendala atau hambatan yang dihadapi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat, yaitu persyaratan yang cukup banyak yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat dan masyarakat juga mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran seperti dalam hal melengkapi kekurangan data, biaya yang diperlukan tidak sedikit untuk proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat, kurangnya informasi bagi penjual dan pembeli mengenai prosedure pembuatan akta jual beli, penjual dan pembeli selaku klien selalu ingin semua selesai dengan cepat padahal harus ada kelengkapan dokumen sebagai persyaratan dan tahapan yang harus dilalui, dibutuhkan waktu yang tidak sebentar atau lama hingga selesai seluruh tahapan pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat, hambatan dari segi fasilitas yang kurang memadai yaitu alat pengukuran yang kurang memadai mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang relatif lama dan dengan lamanya waktu pengukuran menyebabkan biaya yang dikeluarkan akan semakin bertambah besar serta teknologi yang menunjang dalam proses pembuatan Akta Jual beli dan balik nama sertifikat yang kurang memadai.⁵⁵

Kendala pertama yang ditemui adalah persyaratan yang cukup banyak yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat yang seringkali slit dipenuhi oleh masyarakat. Persyaratan yang

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Wawancara dengan Notaris/PPAT Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN, Perumahan Grand Mahakam Blok C Nomor 2 Jalan Siradj Salman, Samarinda, Kamis, 10 Agustus 2023, Jam 10.00 WITA

harus disiapkan oleh pihak penjual adalah dokumen-dokumen yang terdiri dari asli sertifikat, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami-istri (jika penjual telah menikah), asli Surat Persetujuan Suami tau Istri jika suami atau Istri tidak turut hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli, fotokopi Surat Nikah (jika penjual telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTSPBB) 5 (lima) tahun terakhir, fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), asli rekening pembayaran listrik dan air PDAM 3 (tiga) bulan terakhir, dan asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Adapun persyaratan yang harus dilengkapi oleh pihak pembeli adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli, fotokopi Surat Nikah (jika pembeli telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan ini harus dipenuhi baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam membantu masyarakat yang merasa kesulitan dalam memenuhi persyaratan yang cukup banyak untuk pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat adalah membimbing dan membantu pihak penjual dan pembeli dalam melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus disiapkan. Selain itu, dapat pula dilakukan penyuluhan langsung dari pemerintah kepada masyarakat mengenai persyaratan yang harus dipersiapkan dalam melakukan transaksi jual beli dan balik nama sertifikat.

Kendala kedua yang sering ditemui adalah biaya yang mahal untuk proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat. Biaya harus dikeluarkan oleh masyarakat dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat meliputi SSP (Surat Setoran Pajak) yang merupakan kewajiban dari penjual, cara perhitungannya adalah diambil nilai tertinggi dari harga jual beli dan nilai jual objek pajak dalam PBB dikalikan dengan 2,5% yang hasil akhirnya disetorkan kepada Bank Pemerintah. Kemudian terdapat SSBPHTB yang merupakan kewajiban dari pembeli, cara perhitungannya adalah merupakan nilai tertinggi dari harga transaksi jual beli dan NJOP dikurangi dengan Rp. 60.000.000,00 dikali dengan 5%

yang hasil akhrinya disetorkan kepada Bank Daerah yang bertempat di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Selanjutnya adalah biaya yang harus dibayarkan ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah), pindah kelurahan atau kecamatan apabila terhadap objek tanah di sertifikat tersebut mengalami pemekaran wilayah, proses ploting yaitu proses pemetaan sertifikat dengan di buku tanah di Badan Pertanahan Nasional/kantor pertanahan, apabila terhadap objek tanah sertifikat tersebut tidak sesuai dengan di peta buku tanah di kantor pertanahan maka harus dilakukan tinjau lokasi yang dilakukan oleh juru ukur kantor pertanahan dan pengecekan sertifikat. Ada pun biaya lain yang harus dibayarkan adalah honorarium Notaris/PAT. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi biaya tinggi yang harus dikeluarkan untuk SSP bagi penjual dan SSBPHTB bagi pembeli adalah Notaris/PPAT melalui organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pertemuan dengan kepala Dispnda dan kepala BPN serta Walikota untuk meninjau kembali perhitungan pajak yang harus dibayarkan. Adapun upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi biaya yang dibayarkan kepada BPN adalah dilakukannya penyederhanaan prosedur yang harus dilewati untuk proses balik nama di BPN, di mana prosedur yang semakin singkat dapat mengurangi biaya yang harus dikeluarkan untuk proses balik nama tersebut.⁵⁶ Mengenai uang jasa (honorarium) PPAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah pasal 32 ayat 1.⁵⁷ Jadi solusi untuk uang jasa (honorarium) PAT termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ Sulchan., et.al., 2018, Buku 1 Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 155

boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi membuat biaya proses akta jual beli bisa dijangkau oleh masyarakat/klien.

Kendala selanjutnya yang sering terjadi adalah waktu yang dibutuhkan untuk proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan cukup lama dari mulai tahapan pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat. Waktu yang biasa dibutuhkan untuk proses pembuatan Akta Jual beli dan balik nama sertifikat kurang lebih selama 1 (satu) sampai 3 (tiga) bulan. Terdapat beberapa hal yang dapat mempengaruhi lamanya proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat yaitu jika penulisan nama penjual atau pembeli tidak sesuai antara di Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan di asli sertifikat atau di dokumen pendukung lainnya seperti di surat nikah solusinya harus mengurus Surat Keterangan Orang yang Sama di Kantor Kelurahan, adanya pindah kelurahan atau kecamatan apabila terhadap objek tanah di sertifikat tersebut mengalami pproses pemekaran wilayah, sertifikat belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sehingga diperlukan peninjauan lokasi tanah oleh juru ukur kantor pertanahan, adanya ketidaksesuaian antara sertifikat dan peta di Buku Tanah dalam proses plotting sehingga diperlukannya peninjauan lokasi tanah oleh juru ukur kantor pertanahan. Solusi yang dapat dilakukan memberikan penyuluhan dan pemahaman kepada penjual dan pembeli bahwa prosedur tersebut memang harus dilalui mengingat asli sertifikat milik penjual adalah sertifikat yang belum melalui tahapan-tahapan yang diharuskan oleh kantor pertanahan seperti proses Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), pindah kelurahan/pindah kecamatan, ploting, dan pengecekan sertifikat. Penyuluhan dan pemahaman ini bertujuan agar penjual dan pembeli atau masyarakat dapat memahami bahwa untuk terjadinya proses balik nama sertifikat memang dibutuhkan waktu yang lama.

Kendala lain yang sering dihadapi adalah hambatan dari segi fasilitas dan teknologi yang menunjang dalam proses pembuatan Akta Jual beli dan balik nama sertifikat. Seperti contoh adalah fasilitas pengukuran

yang kurang memadai yang mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang lebih lama. Waktu pengukuran yang bertambah lama dapat mengakibatkan biaya yang dikeluarkan juga akan semakin bertambah besar.⁵⁸ Selain itu, terdapat beberapa prosedur dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat yang dilakukan secara daring. Prosedur daring yang awalnya dimaksudkan untuk mempermudah dan mempersingkat pekerjaan, pada praktiknya justru sering menyulitkan dan malah menghambat jalannya proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat karena sangat bergantung pada kekuatan dan kestabilan koneksi internet serta sering kali ditemukan laman website yang digunakan mengalami error. Kendala dari segi fasilitas dan teknologi ini berkaitan pula dengan kendala waktu dan biaya yang telah dijelaskan sebelumnya. Fasilitas dan teknologi yang kurang memadai dapat menyebabkan waktu pengerjaan yang dibutuhkan semakin lama sehingga dapat menyebabkan biaya yang dibutuhkan juga semakin besar. Solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan ini adalah peningkatan kuantitas dan kualitas dari fasilitas serta teknologi penunjang yang diperlukan dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat. Selain itu, diperlukan juga sumber daya manusia yang cukup dari segi jumlah, pengetahuan, dan keterampilan sehingga ketika terjadi kendala dari segi fasilitas dan teknologi dapat segera ditangani dengan tepat.⁵⁸

⁵⁸ Wawancara dengan Notaris/PPAT Sri Rahaju Sjurjany, SH, SpN, Perumahan Grand Mahakam Blok C Nomor 2 Jalan Siradj Salman Samarinda, Jum'at, 11 Agustus 2023, Jam 09.00 WITA

BAB IV

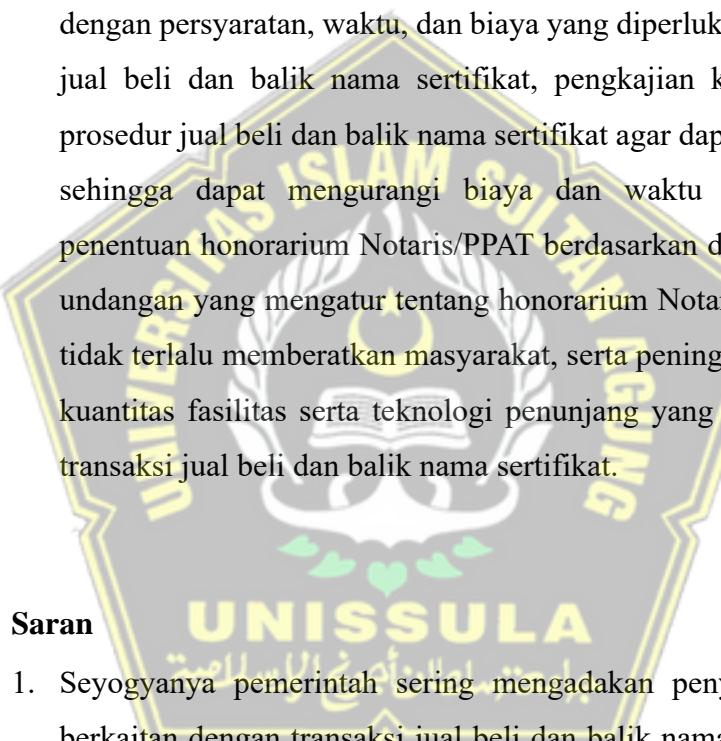
PENUTUP

A. Kesimpulan

Pada bagian akhir dari skripsi ini, penulis akan mengemukakan beberapa kesimpulan dan saran yang didasarkan pada temuan hasil penelitian dan uraian pada bab-bab sebelumnya mengenai masalah yang diteliti, yaitu studi analisis deskriptif kualitatif mengenai Peranan Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat.

Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data, peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Seorang Notaris/PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal ang akta kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan diri sendiri. Pada dasarnya, tanggungjawab Notaris/PAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dan yang dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peranan Notaris/PAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat adalah memberikan informasi atau mengedukan transaksi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat, memeriksa kelengkapan dokumen baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, melakukan proses pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahanan Negara (BPN), pembuatan akta jual beli, dan mendaftarkan ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses balik nama sertifikat;

- 
2. Kendala yang sering dihadapi oleh Notaris/PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat di antaranya adalah persyaratan cukup banyak yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli, biaya yang mahal, waktu yang dibutuhkan cukup lama, serta hambatan dari segi fasilitas dan teknologi yang diperlukan untuk menunjang transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat. Ada pun solusi yang dapat dilakukan untuk meminimalkan kendala-kendala tersebut adalah penyuluhan langsung dari pemerintah kepada masyarakat berkaitan dengan persyaratan, waktu, dan biaya yang diperlukan untuk transaksi jual beli dan balik nama sertifikat, pengkajian kembali mengenai prosedur jual beli dan balik nama sertifikat agar dapat disederhanakan sehingga dapat mengurangi biaya dan waktu yang diperlukan, penentuan honorarium Notaris/PPAT berdasarkan dengan perundang-undangan yang mengatur tentang honorarium Notaris/PPAT sehingga tidak terlalu memberatkan masyarakat, serta peningkatan kualitas dan kuantitas fasilitas serta teknologi penunjang yang dibutuhkan untuk transaksi jual beli dan balik nama sertifikat.

B. Saran

1. Seyogyanya pemerintah sering mengadakan penyuluhan langsung berkaitan dengan transaksi jual beli dan balik nama sertifikat kepada masyarakat agar masyarakat lebih mengerti serta dapat menyiapkan persyaratan, waktu, serta biaya yang dibutuhkan;
2. Sebaiknya diperlukan peningkatan sumber daya manusia melalui pendidikan dan pelatihan untuk meningkatkan pengetahuan teknologi, mengingat perkembangan teknologi informasi sangat cepat, maka. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan masih jauh dari yang diharapkan tingkat kemampuan operator, yang akan menjadi pengguna langsung sistem teknologi informasi, sehingga masih perlu banyak

pelatihan dan pendidikan yang menunjang pengolahan data dan keterampilan mengenai penggunaan sistem teknologi dan informasi.



A. Buku

- A.A Andi Prajitno, Apa dan Siapa Notaris di Indonesia
Abdulkadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, Penerbit PT Citra Aditya Bakti,
Bandung, 2006.
- AP. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit CV
Mandar Maju, Medan, 1991.
- Asyifa Fitri Maulida, Kebudayaan Indonesia Plus Undang-Undang Dasar 1945
Dan Amandemen, Penerbit Pustaka Ilmu Semesta, 2014.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-
Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannva, Penerbit Universitas
Trisakti, Jakarta, 2015.
- G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Penerbit Erlangga, Jakarta,
1983.
- Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-

- Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, 2008.
- _____, Merajut Pemikiran Dalam Dunia, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenofariatan, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Irwansyah Lubis, dik, Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2, Mitra Wacana Media, 2018.
- _____, Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 3, Mitra Wacana Media, 2019.
- Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Malang, 1981.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, PT Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009.
- R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, CV Rajawali, Jakarta, 1982.
- Reality Publisher, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Surabaya, 2008.
- Rudi Indrajaya, dkk, Notaris dan PPAT Suatu Pengantar, PT Refika Aditama, Bandung, 2020.
- Salim, Peraturan Jabatan Notaris, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2018.
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1987.
- Sulchan, dkk, Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 1, Mitra Wacana Media, 2018.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Jurnal

- I Komang Edi Susanto, dkk, Kedudukan Notaris dan PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak, Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No.2, 2020.
- Linggar Pradipta Sari, 2017, Sinegritas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi (MEA), Jurnal Akta, Semarang.
- Rini Sulistyo, dkk, Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan, Jurnal Ilmiah Sultan Agung Semarang, 15 Maret 2023, ISSN: 299302730

D. Lain-lain

"Avoiding Plagiarism"
tanggal 23 Oktober 2023 pkl.22.00.

