

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH DI KABUPATEN KENDAL
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Makin Amin, S.H)
SKRIPSI**

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :
Daffa Alvin Rachisa
NIM : 30302000086

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

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN KENDAL
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Makin Amin, S.H)**

PROPOSAL SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi Sebagai Syarat menyelesaikan Studi Strata I guna
memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum**

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Daffa Alvin Rachisa

NIM : 30302000086

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

2025

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN KENDAL
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Makin Amin, S.H)**



Diajukan oleh :

Daffa Alvin Rachisa

30302000086

Pada Tanggal, _____ telah disetujui

Oleh Dosen Pembimbing

.....

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

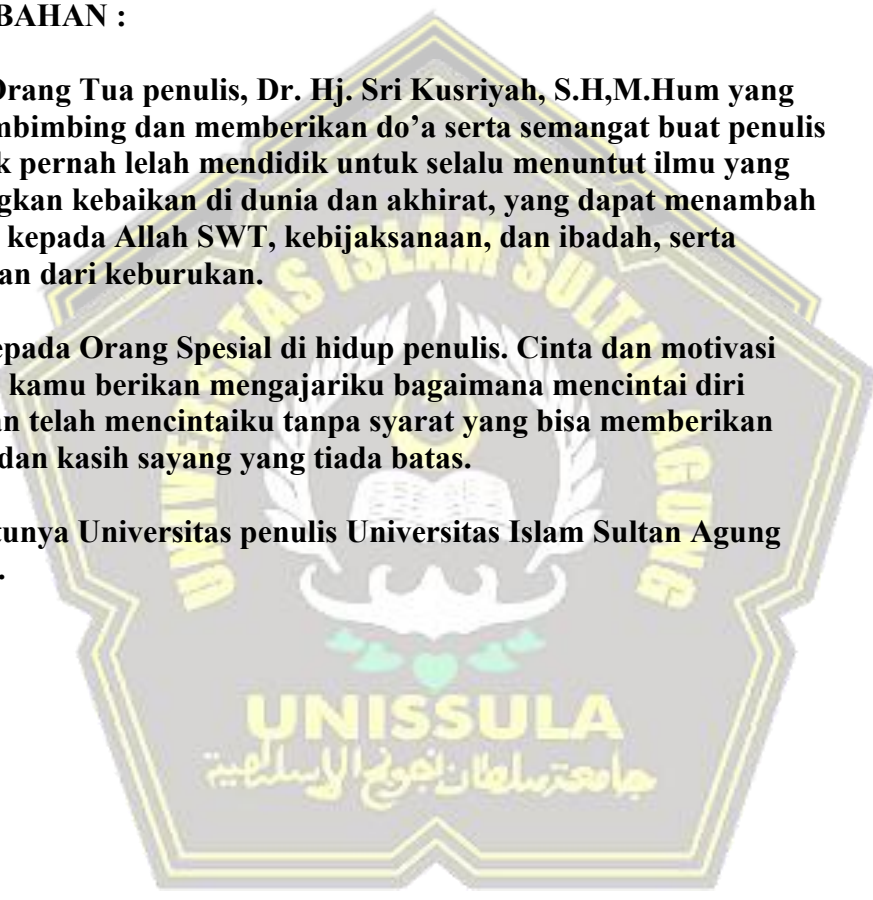
~ Maka Maha Tinggi Allah SWT yang sebenar-benarnya, dan janganlah kamu tergesa-gesa membaca Al-Qur'an sebelum di sempurnakan, Mewahyukan kepadamu, dan katakanlah : “Ya Tuhanku, tambahkanlah ilmu pengetahuan pada hambamu”.

PERSEMBAHAN :

~ Kedua Orang Tua penulis, Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H,M.Hum yang selalu membimbing dan memberikan do'a serta semangat buat penulis dengan tak pernah lelah mendidik untuk selalu menuntut ilmu yang mendatangkan kebaikan di dunia dan akhirat, yang dapat menambah rasa takut kepada Allah SWT, kebijaksanaan, dan ibadah, serta menjauhkan dari keburukan.

~ Serta Kepada Orang Spesial di hidup penulis. Cinta dan motivasi yang telah kamu berikan mengajarku bagaimana mencintai diri sendiri, dan telah mencintaiku tanpa syarat yang bisa memberikan semangat dan kasih sayang yang tiada batas.

~ Dan tentunya Universitas penulis Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr,wb

Syukur alhamdulillah saya sebagai penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya sebagai penulis dapat menyelesaikan hukum/skripsi yang berjudul “ **PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN KENDAL**” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh Gelar Sarjana Strata I (S-1) Ilmu Hukum. Selama Penyusunan Skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Kedua Orang Tua tercinta yaitu Bapak Dodik Juliawan, S.P. dan Ir. Mufidah, S.P. serta orang spesial saya Denia Adhira Paramita terimakasih dengan segala do'a, dukungan, dan kasih sayangnya telah membakar semangat saya untuk berjuang lebih keras dalam menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini.
9. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah

memberikan bantuan dalam bentuk apapun.

10. Teman-teman terdekat penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan dalam penulisan hukum/skripsi ini, oleh sebab itu segala kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga penulisan hukum/skripsi ini dapat bermanfaat dan membawa sumber pengetahuan bagi semua pihak yang membaca.



ABSTRAK

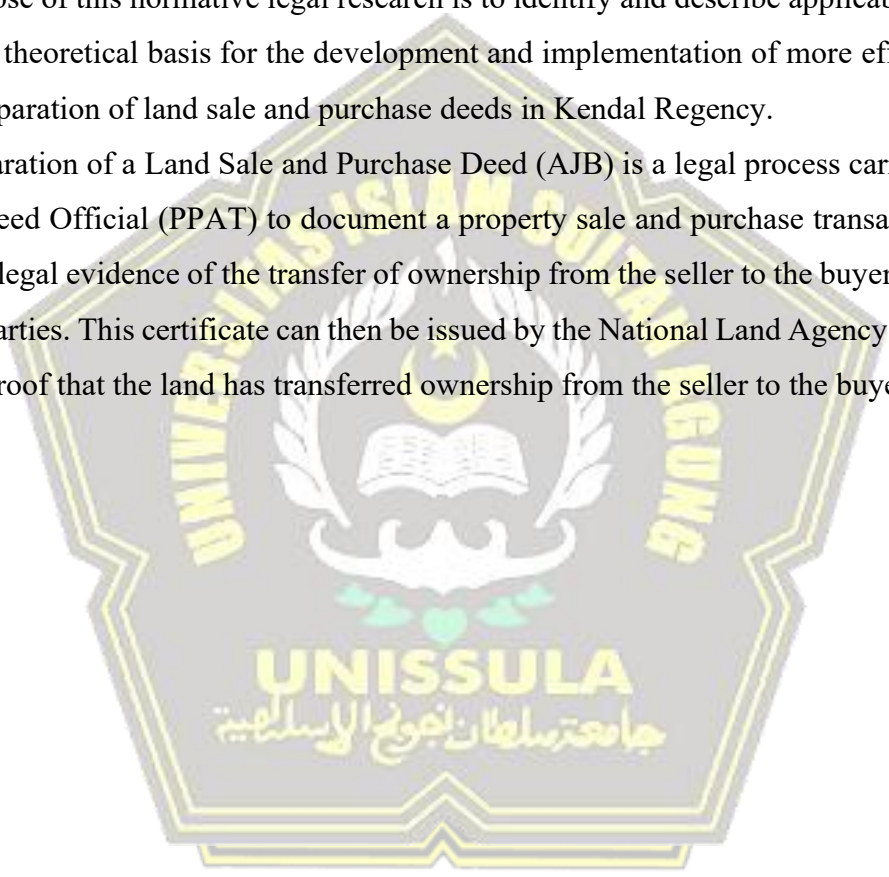
Tujuan penulisan hukum/skripsi ini adalah untuk Mengetahui Peran Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, serta untuk Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT di Wilayah kerja Kabupaten Kendal dalam kegiatan pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum/skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Tujuan penelitian yuridis normatif adalah mengidentifikasi dan mendeskripsikan hukum yang berlaku, Memberikan dasar teoritis untuk pengembangan dan penerapan hukum yang lebih efektif dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Kendal. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah adalah proses legal yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendokumentasikan transaksi jual beli properti, yang memiliki fungsi sebagai bukti sah perpindahan hak kepemilikan dari penjual ke pembeli yang merupakan kesepakatan kedua belah pihak agar bisa diterbitkan sertifikatnya oleh Badan Pertanahan Nasional dan kemudian menjadi bukti sah bahwa tanah telah berpindah tangan dari penjual ke pembeli.

ABSTRACT

The purpose of this legal paper/thesis is to understand the role of notaries and land deed officials (PPAT) in the preparation of land sale and purchase deeds, as well as to identify the obstacles faced by notaries and land deed officials in Kendal Regency in the preparation of land sale and purchase deeds.

The research method used in this legal paper/thesis is a normative legal research method. The purpose of this normative legal research is to identify and describe applicable law and provide a theoretical basis for the development and implementation of more effective law in the preparation of land sale and purchase deeds in Kendal Regency.

The preparation of a Land Sale and Purchase Deed (AJB) is a legal process carried out by a Land Deed Official (PPAT) to document a property sale and purchase transaction. This serves as legal evidence of the transfer of ownership from the seller to the buyer, as agreed by both parties. This certificate can then be issued by the National Land Agency and serves as legal proof that the land has transferred ownership from the seller to the buyer.



DAFTAR ISI

HALAMAN COVER

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

ABSTRACT

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian
- E. Terminologi
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB IV PENUTUP

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Hukum dalam bahasa Inggris “Law”, Belanda “Recht”, Jerman “Recht”, Italia “Dirito”, Perancis “Droit” bermakna aturan.¹ Terminology menurut black’s law dictionary hukum dalam arti umum adalah keseluruhan peraturan bertindak atau berperilaku yang ditentukan oleh kekuasaan pengendali, dan mempunyai kekuatan yang sah bersifat mengikat, atau hukum adalah apa yang harus ditaati dan diikuti oleh warga negara dengan akibat sanksi atau konsekuensi sah.² Menurut webster’s compact English dictionary, hukum adalah semua peraturan tingkah laku dalam suatu komunitas terorganisasi sebagai yang ditegakkan oleh yang berwenang.³

Pada prinsipnya hukum bersifat universal yang berkembang sesuai dengan dinamika masyarakat sehingga hukum menjadi tatanan permasalahan seiring berkembangnya pergaulan manusia. Sedangkan, peraturan ada setelah ditetapkan oleh otoritas yang berwenang. Peraturan (rechtsregel) adalah usaha mengekspresikan hukum dalam penataan masyarakat oleh otoritas negara. Peraturan itu sifatnya lokal dengan yurisdiksi teritorial dari otoritas itu. Hukum tidak sama dengan peraturan, hukum lebih luas maknanya dari peraturan, atau peraturan merupakan manifestasi bagi hukum.⁴ Meski hukum telah menjadi bagian tak

¹ Lukman Santoso Az Yahyanto, (2016), Pengantar Ilmu Hukum, Malang: Setara Press, hlm. 13

² Riduan Syahrani, (2013), Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm 19

³ Endrik Safudin, (2017), Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Malang; Setara Press, hlm. 2

⁴ Titon Slamet, (2009), Pengantar Sistem Hukum Indonesia, Bandung: PT Alumni, hlm. 4-6

terpisahkan dari kehidupan manusia. Hukum sulit untuk didefinisikan dengan tepat dan seragam dikarenakan sifatnya yang abstrak. Selain itu cakupan dari hukum sangat luas meliputi aspek kehidupan. Adapun memberikan definisi hukum mempunyai kelebihan dan kekurangannya. Kelebihan menggunakan definisi hukum bagi yang baru mempelajari hukum tentunya akan mampu memberikan gambaran awal tentang hal yang akan dipelajarinya. Bahwa kemudian kekurangannya menggunakan definisi hukum dapat memberikan kesan yang tidak tepat bagi orang-orang yang pertama kali mempelajari hal-hal berkenaan tentang hukum karena adanya kesalahpahaman, karena tidak mungkin memberikan definisi yang tepat berkenaan dengan hukum perihal kenyataan. Begitu pula kerugian-kerugianlainnya, tetapi sebagai pengenalan awal tentang hukum, diberikan juga pengertiannya.⁵ Menurut Satjipto Rahardjo Ilmu hukum adalah ilmu pengetahuan yang berupaya untuk menelaah hukum. Ilmu hukum mencakup dan membahas segala hal yang berhubungan dengan hukum. Ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri menjadikan semakin luasnya masalah yang dicakup oleh ilmu ini. Sehingga sempat menghasilkan diskursus bahwa “batas- batasnya tidak bisa ditentukan”.⁶ Sebenarnya ilmu hukum mempunyai ciri-ciri sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Dalam preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan dalam suatu hukum, baik buruk aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Sedangkan dalam ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan suatu prosedur, ketentuan- ketentuan, dan batasan-batasan dalam menegakan suatu aturan hukum. Sifat preskriptif ilmu hukum ini merupakan sesuatu yang substansial di dalam ilmu hukum. Banyak pakar yang berpendapat

⁵ L.J. van Apeldoorn, (2000), *Pengantar Ilmu Hukum*, diterjemahkan oleh Oetarid Sadino, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 1

⁶ Satjipto Rahardjo, (2014), *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 3

bahwa karakteristik ini tidak akan mungkin atau setidaknya sukar untuk dapat dipelajari oleh disiplin ilmu lain walaupun sama-sama mengkaji hukum sebagai objeknya.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan, dalam kajian penulisan proposal skripsi ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah ?
2. Apakah kendala-kendala dan solusi yang terjadi di Kantor Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dan solusi yang terjadi di Kantor Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Adapun kegunaan yang di harapkan dalam penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Diharapkan dapat memberikan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya

yang berkaitan dengan pembuatan akta jual beli tanah di Kab. Kendal.

- b. Diharapkan dapat digunakan sebagai referensi di bidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian yang sejenisnya.

2. Manfaat Praktis :

- a. Diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan peneliti dalam bidang hukum maupun untuk praktisi hukum.
- b. Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai wewenang dan tanggung jawab Notaris dalam jual beli tanah di Kab, Kendal dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

E. TERMINOLOGI

1. Peran

Peran adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa inggris peran disebut “role” yang definisinya adalah “person’s task or duty in undertaking”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik apabila hal itu diinginkan oleh para pihak yang berkepentingan, hal ini menjelaskan bahwa notaris tidak berwenang untuk membuat akta publik namun hanya berwenang akta keperdataan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah, untuk mewakili sebagian tugas negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penerbitan pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (public service) di bidang hukum keperdataan dengan objek tanah.

4. Tanah

Tanah adalah aset berharga dan berperan penting dalam kehidupan manusia, karena manusia sangat tergantung kepada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dari waktu ke waktu kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat sejalan dengan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan kepadatan penduduk.

5. Akta

Akta dalam hal ini adalah akta otentik, akta otentik yaitu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum, adapun akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang atas inisiatif dari pihak yang berkepentingan tersebut, contohnya adalah akta jual beli, akta hibah, dll.

F. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, Pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi yang riil dan

fungsional dalam system kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya yang bertujuan untuk mengetahui peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Kendal.

2. Spesifikasi Penelitian

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

3. Sumber Data Penelitian

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

a) Data Primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan.

b) Data Sekunder yaitu sumber data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan.⁷⁷ Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi :

⁷ M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985, hlm 9.

1). Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari :

- a). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata)
- b). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

2). Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan lainnya.

3). Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Alat Pengumpulan Data

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

5. Lokasi Dan Subjek Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian tentang peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah pada Notaris dan PPAT di Kabupaten Kendal.

Sample dari populasi yang akan diteliti penulis menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu metode yang mengambil sample melalui proses

penunjukan berdasarkan tujuan yang ingin diperoleh melalui responden.

6. Alat yang dipakai untuk Menjalankan Penelitian

Dalam pengumpulan data penelitian ini digunakan beberapa teknik, yaitu:

A. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan di Notaris bertujuan agar tercapainya penelitian ini.

B. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan data teoritik, dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, artinya menguraikan data yang diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat-kalimat (*deskriptif*). Berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu cara berpikir yang didasarkan pada fakta – fakta yang bersifat umum untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini yang berjudul Peran Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Kendal, maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 4 bab adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Pengertian Peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu Peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Kendal dan kendala-kendala yang di hadapi Notaris dan PPAT saat pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Kendal.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

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

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERAN

1. Pengertian tentang Peran

Peran secara terminology adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa Inggris peran disebut “role” yang definisinya adalah “person’s task or duty in undertaking”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.⁸ Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan. Nuruni dan Kustini, *Experiental Marketing, Emotional Branding, and Brand*, Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol.7 (1).(2011), diakses pukul 21.00.

Jenis-jenis Peran :

Peran atau role menurut Bruce J. Cohen, juga memiliki beberapa jenis, yaitu :

- a. Peranan nyata (Anacted Role) yaitu suatu cara yang betul-betul dijalankan seseorang atau sekelompok orang dalam menjalankan suatu peran.
- b. Peranan yang dianjurkan (Prescribed Role) yaitu cara yang diharapkan masyarakat dari kita dalam menjalankan peranan tertentu.
- c. Konflik peranan (Role Conflick) yaitu suatu kondisi yang dialami seseorang yang menduduki suatu status atau lebih yang menuntut harapan dan tujuan peranan yang saling bertentangan satu sama lain.

⁸ Syamsir, Torang, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 86.,

- d. Kesenjangan peranan (Role Distance) yaitu pelaksanaan peranan secara emosional.
- e. Kegagalan peran (Role Failure) yaitu kegagalan seseorang dalam menjalankan peranan tertentu.
- f. Model peranan (Role Model) yaitu seseorang yang tingkah lakunya kita contoh, tiru, diikuti.
- g. Rangkaian atau lingkup peranan (Role Set) yaitu hubungan seseorang dengan individu lainnya pada dia sedang menjalankan perannya.

B. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS

1. Pengertian tentang Notaris

Dalam pengertian harian notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila dia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa : Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Selanjutnya dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.

Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara atau Pemerintah dan

bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara atau Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara atau Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah. Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan- tulisannya mengenai perbuatan- perbuatan, persetujuan- persetujuan, dan ketetapan- ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 UUJN, yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris, beberapa syarat harus dipenuhi adalah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.
4. Sehat jasmani dan rohani.
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S-2) Kenotariatan.
6. 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.
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
8. 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.

Notaris dalam melakukan atau menjalankan Tugas dan jabatannya diatur dalam Pasal 17 UUJN. Jika notaris melanggar larangan, maka Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 85 UUJN. Selanjutnya Pasal 17 UUJN, melarang Notaris untuk :

1. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
3. Merangkap sebagai pegawai negeri.
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
5. Merangkap jabatan sebagai advokat.
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
7. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.
8. Menjadi Notaris Pengganti.
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Di dalam Pasal 17 UUJN disebutkan bahwa :

Notaris tidak diperbolehkan meninggalkan tempat kedudukannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut. Tentunya pasal tersebut diatas bila dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) UUJN yang menyebutkan bahwa :

Notaris tidak berwenang secara teratur dalam menjalankan tugas jabatannya diluar tempat/wilayah kedudukannya.

Menurut Habib Adjie, jika hal ini terjadi maka notaris mendapatkan sanksi

yang didasarkan ketentuan pasal 1868 dan 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dinilai tidak berwenangnya notaris yang bersangkutan yang berkaitan dengan tempat dimana akta dibuat, maka akta yang dibuat tidak diperlakukan sebagai akta otentik tapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, jika ditandatangani para pihak.⁹

Dalam Pasal 1 UUJN, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang- Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Tugas notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PPAT

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, op.cit. hal 91.

kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam peraturan ini yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Maksud dari “pejabat umum” ialah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. (Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.486.

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

Menurut Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998, ada 3 macam PPAT yaitu :

- a. 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. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulusan program spesialis Notaris (Sekarang:Magister Kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT. Lembaga yang saat ini telah menyelenggarakan pendidikan PPAT adalah STPN (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta).
- b. PPAT Sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya

untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, misal: camat dan kepala desa.

c. PPAT khusus, adalah pejabat BPN RI yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, contoh: Kepala Kantor Pertanahan.

Perbedaan antara PPAT, PPAT sementara dan PPAT Khusus adalah:

a. PPAT diangkat oleh menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri (Agraria)

b. Yang diangkat menjadi PPAT adalah orang perseorangan yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 6 PP Nomor 37

tahun 1998, sedangkan yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat dari BPN RI, yaitu Kepala Kantor Pertanahan.

c. PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas kewenangannya diijinkan untuk menerima honorarium yaitu setinggi-tingginya adalah 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, sedangkan PPAT Khusus yang tidak memungut biaya dalam menjalankan tugasnya. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Sebelum menjalankan tugasnya sebagai PPAT, PPAT dan

PPAT Sementara dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana ia akan bertugas.

(Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta- Akta PPAT, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hal.14)

Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Karya Media, Yogyakarta, 2014.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah

- dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk dijadikan dasar bagi perubahan data yuridis terhadap objek tanah yang didaftar. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:
- a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
 - g. Pemberian Hak Tanggungan
 - h. Pemberian surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

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

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”PPAT dapat membuat akta

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

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

PPAT memiliki hak menerima uang jasa (honorarium) termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi, dan memperoleh cuti. PPAT berkewajiban mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Memiliki kantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama. Mengenai fungsi administrasi, PPAT wajib membuat, menjilid, dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah-warkah pendukung, arsip laporan, dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT. Wajib menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Secara profesional menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak, dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi (Tesis Eka Febriyana)

D. TINJAUAN UMUM AKTA JUAL BELI

1. Pengertian Akta PPAT

Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau

perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta autentik.¹⁰

Secara konseptual, pengertian akta PPAT tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun yang dikemukakan oleh ahli. Pengertian akta PPAT, adalah sebagai berikut :

a. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan:

Alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Esensi akta PPAT, yaitu fungsi akta PPAT. Fungsi akta PPAT sebagai alat pembuktian. Di samping itu, di dalam definisi ini, juga memuat tentang akibat hukum akta PPAT. Sebuah akta PPAT dikatakan sah, apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, seperti adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan adanya kausula yang halal. Namun, apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, maka akta PPAT yang telah dibuatnya dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Apabila syarat objek tertentu dan

¹⁰ (Djoko Poernomo. Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga, 2006. Hal. 8)

kausa yang halal tidak terpenuhi, maka akta PPAT yang telah dibuatnya, maka akan batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta itu, dari semula dianggap tidak ada. Di dalam Pasal 45 ayat (1) memuat tentang :

1. Akta yang dibatalkan, dan
2. Pendaftaran akta.

Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Untuk membatalkan pendaftaran itu, maka diperlukan alat bukti lainnya yaitu sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan, atau
2. Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Kelemahan definisi yang tercantum dalam penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP nomor 24 Tahun 1997 ini, yakni akta PPAT dikonstruksikan sebagai alat pembuktian semata-mata, padahal akta PPAT juga berfungsi sebagai alat untuk melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak tanggungan.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT adalah:

“Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

c. Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal ini, Akta PPAT dikonstruksikan sebagai berikut:

“Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 adalah sama. Unsur-unsur akta PPAT dalam kedua definisi ini, yaitu:

1. Adanya pejabat yang membuatnya;
2. Manfaatnya; dan
3. Objeknya.

Pejabat yang membuat akta tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Manfaat akta yaitu sebagai alat pembuktian.

Objek akta PPAT sebagai berikut :

1. Hak atas tanah; atau
2. Hak milik atas satuan rumah susun.

Akta PPAT ialah surat tanda bukti yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Ada lima unsur dalam akta PPAT yang tercantum dalam definisi yang terakhir ini, yang meliputi:

1. Adanya surat tanda bukti;
2. Adanya PPAT;
3. Adanya subjek hukum;
4. Adanya objek hukum;
5. Memuat klausula-klausula atau aturan yang berlaku bagi para pihak.

Kelima unsur di atas, disajikan dalam masing-masing bab yang berkaitan dengan akta PPAT.(TESIS ASWAR)

2. Pengertian Akta Jual Beli

Jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek jual beli.

Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini meliputi, adanya persetujuan, adanya subyek hukum, obyek hukum, serta adanya levering. Persetujuan dikonsepsikan sebagai kesepakatan dari para pihak. Subyek hukum dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Penjualnya yaitu orang atau subyek hukum yang menyerahkan benda dan menerima uang dari pembeli.

Sedangkan pembeli yaitu orang atau subyek hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima barang. Obyek dalam jual beli yaitu barang dan harga. Walaupun terjadinya kesepakatan namun obyek dalam jual beli harus dilakukan penyerahan atas benda tersebut. Jual beli barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan untuk benda tidak bergerak dilakukan penyerahan dengan akta PPAT.

Akta Jual Beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT

berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.¹¹

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut di atas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.¹²

3. Landasan Hukum Akta Jual Beli

Pengaturan tentang Akta Jual Beli dapat ditemukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara meliputi ketentuan-ketentuan umum; kewajiban-kewajiban penjual; kewajiban pembeli; hak membeli kembali; serta ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak-hak tak berwujud yang lain (Pasal 1533 s.d. Pasal 1540).

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkaitan dengan 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.¹³

Hal-hal yang diatur dalam peraturan tersebut meliputi, bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT; pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan akta pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan, apabila dalam pembuatan aktanya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; penyiapan dan pembuatan akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT sementara, dan PPAT khusus; serta pengembalian blanko akta PPAT yang tidak dipergunakan lagi kepada

¹¹ Efendi Bachtiar, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 85.

¹² Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 67.

¹³ Salim HS (2), op. cit., hlm. 117.

Kantor Badan Pertanahan. Pengembalian itu, dilakukan dengan dibuatnya berita acara.¹⁴

4. Subyek dan Obyek Akta Jual Beli

Obyek Akta Jual Beli adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Indonesia mengenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja (walaupun ada bangunan di atasnya), namun mungkin juga ada jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual hanya bangunan maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta di bawah tangan atau dengan akta notaris. Mustofa, op. cit., hlm. 69.

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta Hak Guna Usaha. (tesis uii)

5. Fungsi Akta Jual Beli

Fungsi Akta Jual Beli ialah untuk lengkap dan sempurnanya suatu perbuatan hukum maka harus dibuat akta.¹⁵ Akta bukan merupakan syarat sahnya suatu perbuatan hukum namun akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Akta juga mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*) yang artinya akta dibuat untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya akta tidak membuat sahnya suatu perjanjian, tetapi hanya agar dapat dijadikan sebagai alat bukti dikemudian hari.¹⁶

Adanya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT membuat perjanjian

¹⁴ Salim HS (2), op. cit., hlm. 118.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 121.

¹⁶ Ibid., hlm. 122

pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan sampai terbit sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang mempunyai fungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu menjadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Tesis UIi

6. Syarat-syarat dalam Proses Jual Beli

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan sah tidaknya jual beli tanah. Penjual berhak atas tanah yang akan dijualnya karena memegang hak yang sah atas tanah yang akan dialihkan tersebut. Pemegang hak atas sebidang tanah tersebut apabila hanya satu orang, maka hanya dia saja yang berhak untuk menjual. Penjual yang sudah berkeluarga, maka pasangannya harus turut hadir untuk memberikan persetujuannya. Penjual atau pemegang hak di dalam bukti kepemilikan tanah terdapat dua orang atau lebih, maka yang berhak untuk menjual tanah tersebut ialah mereka secara bersama-sama dan tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual, apabila salah satunya berhalangan hadir harus dibuat kuasa untuk menjual kepada yang hadir dihadapan PPAT dengan kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris.

Pembeli berhak untuk membeli atau mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya atau memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah apabila hal tersebut dilanggar maka jual beli

batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Tanah yang akan dialihkkkan tersebut sedang tidak dalam sengketa.

Syarat materiil dalam jual beli ini harus dipenuhi dalam arti penjual orang yang berhak atas tanah yang akan dialihkan, pembeli telah memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah dan tanah yang akan dialihkan tersebut sedang tidak dalam sengketa, apabila semua syarat materiil itu tidak dapat terpenuhi, maka jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹⁷

b. Syarat Formil

Pasal 97 ayat (1) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebelum melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah, PPAT terlebih dahulu wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

Ketentuan mengenai bentuk akta telah mengalami perubahan dengan disahkannya Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012, sebelumnya pembuatan akta dilakukan dengan cara mengisi blanko yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan. Peraturan tersebut memberi keleluasaan bagi PPAT untuk menyiapkan dan membuat akta PPAT sendiri. Pasal 96 ayat (5) Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menyebutkan Kepala Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran akta

¹⁷ Adrian Sutedi, op. cit, hlm. 77.

PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1). Artinya Kantor Pertanahan akan menolak akta PPAT yang bentuk dan formatnya tidak sesuai dengan ketentuan dari Kantor Pertanahan.

Pasal 101 ayat (1) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 101 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang- kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Saksi disini dapat karyawan PPAT maupun orang lain.

Pasal 101 ayat (3) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. PPAT juga dapat memberikan pilihan kepada para pihak untuk dibacakan atau membaca sendiri akta tersebut.

Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut kelengkapan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilakukan proses pendaftarannya.

Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan kelengkapan berkas-berkas yang disyaratkan untuk kelangsungan proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Penerimaan sertifikat menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pasal 3 ayat (5) PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, berbunyi Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

Artinya PPAT tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli apabila belum

dibuktikan kepadanya bukti pembayaran pajak.

Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 34 Tahun 2016 terkait dasar pembayaran pajak dihitung dari nilai transaksi yang terjadi. Demikian bunyi pasal tersebut, nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli. Pembuatan Akta Jual Beli memiliki proses dan syarat-syarat yang harus dilengkapi sebelum akta dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT. PPAT meminta kepada penjual dan pembeli foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli beserta pasangan, foto kopi Akta Nikah bagi yang sudah menikah, foto kopi Kartu Keluarga penjual dan pembeli, foto kopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan bukti bayarnya (kantor pajak meminta bukti bayar atau print out PBB 10 tahun terakhir), Sertifikat asli (untuk pengecekan), serta foto kopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual dan pembeli. Semua syarat yang diminta tersebut para pihak menunjukkan aslinya di hadapan PPAT.

Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa menjual, surat kuasa membeli (bila dikuasakan), ijin pemindahan hak (bila diperlukan), Ijin Klarifikasi/ Ijin Penggunaan Tanah (bila diperlukan, misalnya pembeli adalah badan hukum).

PPAT melakukan pengecekan/pencocokan data sertifikat setelah syarat yang diperlukan sudah lengkap ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut sedang dalam sengketa atau tidak, bila tidak dalam sengketa maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data yang ada pada sertifikat tersebut telah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah di Kantor Pertanahan (yang dalam bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan

bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh pasal 97 Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya, PPAT meminta kepada penjual dan pembeli untuk membayar pajak (PPH dan BPHTB), setelah pembayaran pajak selesai barulah PPAT melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta yang harus dihadiri bersama oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi (paling sedikit) dan PPAT. PPAT, sebelum akta ditandatangani, berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani, bila ada pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib untuk menjelaskan kembali sampai para pihak mengerti.

Penjual dan pembeli harus mengerti akan maksud dan isi akta barulah dilakukan penandatanganan akta, setelah ditandatangani maka dalam waktu paling lambat 7 hari kerja PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke Kantor Pertanahan. Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli tersebut telah lengkap maka Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuatkan tanda penerimaan (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah diteruskannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama ke nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya.

Kewajiban untuk memberitahukan ini adalah amanat dari pasal 103 ayat 5 Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam praktek PPAT jarang dilakukan. Pada umumnya pembeli tidak mengurus sendiri proses balik namanya melainkan percaya sepenuhnya serta memberi kuasa kepada PPAT untuk

menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik namanya kepada pembeli selesai, lalu pembeli menerima sertifikat atas namanya dari kantor PPAT.

7. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli sebagai Akta PPAT

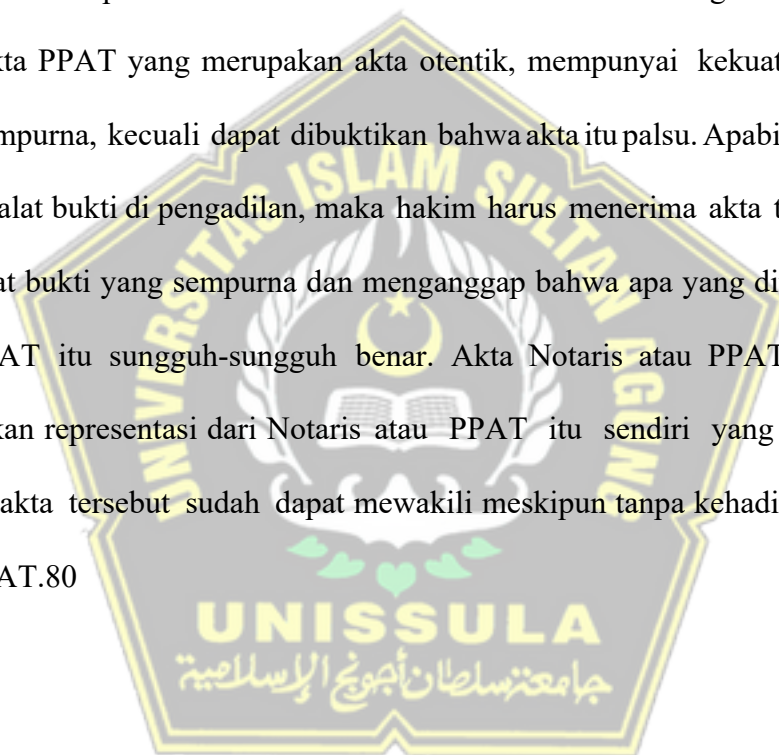
Akta PPAT mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian. Kekuatan pembuktian lahiriah artinya dengan sendirinya mempunyai kemampuan untuk membuktikan bahwa akta tersebut sebagai akta otentik. Pasal 1875 KUH Perdata menyebutkan kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta dibawah tangan karena akta dibawah tangan hanya berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang disebutkan dalam akta mengakui kebenaran tanda tangan miliknya. Kekuatan pembuktian lahiriah pada akta otentik pembuktiannya hanyalah mengenai keaslian tanda tangan pejabat didalam akta. Kekuatan pembuktian lahiriah dari akta otentik itu sempurna, berlaku mengikat terhadap para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum di dalam akta tersebut.

Kekuatan pembuktian formal artinya dari akta otentik tersebut dapat dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar yang merupakan kehendak dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian. Kehendak para pihak itulah yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya. Pembuktian formil artinya akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tandatangan, komparan, dan tempat akta dibuat. Akta Notaris atau PPAT di dalam arti formil ini pula membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu dilihat, didengar, dan dialami sendiri oleh Notaris atau PPAT sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.

Kekuatan pembuktian materiil artinya akta otentik merupakan suatu

kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kehendaknya kepada Notaris atau PPAT akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang telah tercantum dalam materi akta.

Kekuatan pembuktian akta Notaris atau PPAT menurut Pasal 1870, 1871 dan Pasal 1875 KUHPdata memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian bilamana yang tercantum dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta. Akta PPAT yang merupakan akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa akta itu palsu. Apabila dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan, maka hakim harus menerima akta tersebut sebagai suatu alat bukti yang sempurna dan menganggap bahwa apa yang dituangkan dalam akta PPAT itu sungguh-sungguh benar. Akta Notaris atau PPAT tersebut yang merupakan representasi dari Notaris atau PPAT itu sendiri yang artinya cukup dengan akta tersebut sudah dapat mewakili meskipun tanpa kehadiran dari Notaris atau PPAT.⁸⁰



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Berdasarkan hasil penelitian, peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Kendal dapat dikategorikan ke dalam beberapa aspek penting yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain.

1. Peran sebagai Pejabat Umum yang Berwenang

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan ini bersifat atributif yang diberikan langsung oleh undang-undang, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁸

Dalam praktiknya di Kabupaten Kendal, sebagaimana diungkapkan narasumber, PPAT tidak hanya sekedar membuat akta, tetapi juga melakukan serangkaian tindakan hukum yang komprehensif untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa peran PPAT bukan hanya administratif, tetapi juga substantif dalam memberikan kepastian hukum kepada para pihak.

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

a. Subjek Hak Atas Tanah

Berupa orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh

¹⁸ Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Makin Amin. S.H., M.Kn di kabupaten Kendal, Tanggal 10 Januari 2026 waktu 09.00 wib

suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah.

- b. Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili didalam atau diluar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Tetapi tidak setiap orang dapat bertindak sebagai subjek dalam hukum pertanahan karena hal ini akan dibatasi dengan kecakapan bertindak dalam hukum. Dalam pembuktian hukum tentang orang, di Indonesia ditentukan berdasarkan penggolongan penundukan hukum pribadi masingmasing, sebagai berikut

1) Bukti Kelahiran

- I. Golongan yang tunduk kepada hukum adat dapat dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil atau sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.
- II. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud dengan Pasal 29 CSI jo Pasal 35 CSKI jo Pasal 37 CSE jo Pasal 50 CST.

2) Bukti Perkawinan

- I. Golongan yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor urusan agama atau kantor catatan sipil, sebagaimana ketentuan Pasal 2, Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975
- II. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud Pasal 100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Bukti Perceraian

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

4) Bukti Kematian

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

Hukum selaku subjek hak atas tanah antara lain:

- 1) Badan Hukum Publik, merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan keputusan pejabat pemerintah Indonesia, pejabat negara asing atau pejabat badan internasional yang tujuannya yaitu untuk kepentingan umum, misalnya lembaga pemerintahan Indonesia, Kedutaan atau konsulat negara asing, badan persatuan bangsa-bangsa dan perwakilan internasional lainnya, sesuai azas timbal balik dan perlakuan hukum yang sama.
- 2) Badan Hukum Privat, merupakan badan hukum yang didirikan oleh dua

orang atau lebih dengan tujuan tertentu untuk kepentingan peseronya, misalnya perseroan terbatas, yayasan, koperasi.

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

b. Objek Hak Atas Tanah

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

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik,
- 2) Hak Guna Usaha,
- 3) Hak Guna Bangunan,
- 4) Hak Pakai;
- 5) Tanah Hak Pengelolaan;
- 6) Tanah Wakaf;
- 7) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- 8) Hak Tanggungan;
- 9) Tanah Negara;

Sementara itu, Notaris memiliki kewenangan yang lebih luas untuk membuat

akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharapkan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, kecuali ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁹Dalam konteks jual beli tanah, kewenangan Notaris dan PPAT dapat saling melengkapi, misalnya ketika diperlukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris sebelum akta jual beli definitif dibuat oleh PPAT.

2. Peran sebagai Penasihat Hukum

Dari hasil wawancara terungkap bahwa tahap konsultasi awal merupakan bagian penting dalam prosedur pembuatan akta jual beli tanah. Dalam tahap ini, PPAT memberikan penjelasan mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan, prosedur yang harus dilalui, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Peran sebagai penasihat hukum ini sangat penting karena masyarakat pada umumnya belum memahami sepenuhnya aspek hukum dari transaksi jual beli tanah. Narasumber menekankan bahwa PPAT wajib memberikan penjelasan yang komprehensif kepada para pihak untuk memastikan bahwa mereka memahami konsekuensi hukum dari tindakan yang akan dilakukan.

Peran penasihat hukum ini sejalan dengan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Meskipun ketentuan ini secara spesifik ditujukan kepada Notaris, dalam praktiknya PPAT juga menjalankan fungsi yang sama dalam konteks pembuatan akta pertanahan.

3. Peran sebagai Penjamin Netralitas dan Keadilan

¹⁹ Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Makin Amin. S.H., M.Kn di kabupaten Kendal, Tanggal 10 Januari 2026 waktu 09.00 wib

Salah satu prinsip fundamental yang ditekankan oleh narasumber adalah bahwa Notaris dan PPAT harus berada di tengah-tengah dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Prinsip netralitas ini merupakan jaminan bahwa kepentingan semua pihak akan dilindungi secara adil dan seimbang. Narasumber menjelaskan bahwa dalam praktiknya, PPAT harus memberikan penjelasan yang sama kepada penjual dan pembeli mengenai hak dan kewajiban masing-masing tanpa berpihak pada siapapun. Misalnya, PPAT harus menjelaskan kepada penjual mengenai kewajiban membayar PPh sebesar 2,5% dari harga transaksi, dan kepada pembeli mengenai kewajiban membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Prinsip netralitas ini bukan hanya kewajiban etis, tetapi juga kewajiban hukum yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mewajibkan Notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.²⁰

Dalam konteks perlindungan konsumen, netralitas PPAT menjadi sangat penting mengingat dalam transaksi jual beli tanah seringkali terdapat ketimpangan informasi dan kekuatan tawar-menawar antara penjual dan pembeli. PPAT sebagai pejabat umum yang netral dapat menjadi penengah yang memastikan bahwa transaksi dilakukan secara adil dan sesuai dengan kehendak bebas para pihak.

4. Peran dalam Verifikasi dan Validasi Dokumen

Salah satu peran penting yang dijalankan oleh PPAT adalah melakukan verifikasi dan validasi terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Narasumber menjelaskan bahwa setiap dokumen yang dibawa oleh para pihak harus diperiksa keasliannya dengan mencocokkan dokumen asli dengan fotokopinya.

²⁰ Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Makin Amin. S.H., M.Kn di kabupaten Kendal, Tanggal 10 Januari 2026 waktu 09.00 wib

Proses verifikasi ini tidak hanya terbatas pada pengecekan fisik dokumen, tetapi juga meliputi pengecekan substansi dan validitas hukum dokumen tersebut. Misalnya, dalam hal surat kuasa, PPAT harus melakukan verifikasi keabsahan tanda tangan pemberi kuasa untuk mencegah terjadinya pemalsuan atau penyalahgunaan surat kuasa.

Yang paling krusial adalah pengecekan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan. Narasumber menjelaskan bahwa pengecekan ini dilakukan untuk memastikan bahwa data dalam sertifikat sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan, serta untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain.

Proses verifikasi ini merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian (prudential principle) yang harus dilakukan oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.²¹Prinsip kehati-hatian ini sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak.

5. Peran dalam Memastikan Keabsahan Transaksi

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi jual beli yang akan dituangkan dalam akta adalah transaksi yang sah dan memenuhi syarat-syarat hukum yang ditentukan. Narasumber menjelaskan bahwa akta jual beli baru akan dibuat setelah pembayaran pelunasan dilakukan, yang menunjukkan bahwa transaksi telah sempurna. Dalam teori hukum perjanjian, jual beli tanah merupakan perjanjian riil yang baru sempurna setelah dilakukan penyerahan (levering). Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, penyerahan hak atas tanah dilakukan melalui pembuatan akta PPAT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.^[^26]

²¹ Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Makin Amin. S.H., M.Kn di kabupaten Kendal, Tanggal 10 Januari 2026 waktu 09.00 wib

PPAT harus memastikan bahwa syarat-syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Hukum Perdata telah terpenuhi, yaitu: (1) kesepakatan para pihak; (2) kecakapan para pihak; (3) suatu hal tertentu; dan (4) sebab yang halal.^[^27] Selain itu, PPAT juga harus memastikan bahwa syarat-syarat khusus dalam jual beli tanah telah terpenuhi, seperti pembayaran pajak dan kelengkapan dokumen.

6. Peran dalam Pendaftaran Peralihan Hak

Setelah akta jual beli dibuat, PPAT memiliki kewajiban untuk mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk diproses peralihan haknya. Narasumber menjelaskan bahwa setelah akta jual beli siap, akta tersebut langsung didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diproses peralihan haknya, dan setelah sertifikat baru terbit, diserahkan kepada pembeli.

Kewajiban pendaftaran ini diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan.²² Pendaftaran peralihan hak ini merupakan tahap yang sangat penting karena dalam sistem publikasi negatif yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia, pendaftaran merupakan syarat untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Tanpa pendaftaran, peralihan hak belum sempurna dan tidak dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga.

Dari hasil penelitian terungkap bahwa implementasi prinsip kehati-hatian merupakan kunci utama dalam mencegah terjadinya permasalahan dalam pembuatan akta

²² Hasil wawancara, Notaris dan PPAT, Makin Amin. S.H., M.Kn di kabupaten Kendal, Tanggal 10 Januari 2026 waktu 09.00 wib

jual beli tanah. Narasumber menekankan bahwa dengan melakukan setiap tahap secara teliti, permasalahan di kemudian hari dapat diminimalisir. Prinsip kehati-hatian ini diimplementasikan dalam beberapa aspek:

1. Kehati-hatian dalam Identifikasi Para Pihak

PPAT harus memastikan identitas para pihak dengan cermat melalui dokumen identitas yang sah seperti KTP dan KK. Kendala yang dihadapi terkait KTP yang belum terekam dalam sistem, khususnya untuk orang-orang tua, menunjukkan pentingnya verifikasi yang lebih mendalam untuk memastikan bahwa pihak yang menghadap adalah benar-benar pihak yang berhak. Dalam hal terdapat keraguan terhadap identitas para pihak atau kewenangan mereka untuk melakukan perbuatan hukum, PPAT dapat menolak untuk membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.1

2. Kehati-hatian dalam Verifikasi Dokumen

Setiap dokumen yang diserahkan harus diperiksa keasliannya dengan teliti. Narasumber menjelaskan bahwa ia selalu mencocokkan dokumen asli dengan fotokopi untuk memastikan kesesuaian data. Untuk surat kuasa, dilakukan verifikasi khusus terhadap keabsahan tanda tangan pemberi kuasa. Kehati-hatian dalam verifikasi dokumen ini sangat penting mengingat maraknya kasus pemalsuan dokumen dalam transaksi tanah. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik harus memastikan bahwa dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta adalah dokumen yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

3. Kehati-hatian dalam Pengecekan Status Tanah

Pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan merupakan tahap yang sangat krusial dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Narasumber menjelaskan bahwa

pengecekan dilakukan untuk memastikan bahwa tanah bebas dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain. Pengecekan ini tidak hanya terbatas pada pengecekan administrasi di Kantor Pertanahan, tetapi idealnya juga harus dilakukan pengecekan fisik di lapangan untuk memastikan kesesuaian antara data yuridis dan kondisi fisik tanah. Meskipun dalam wawancara tidak disebutkan secara eksplisit mengenai pengecekan fisik, hal ini merupakan praktik yang dianjurkan untuk memberikan perlindungan maksimal kepada para pihak.

4. Koordinasi dengan Instansi Terkait

Salah satu faktor yang mendukung kelancaran proses pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Kendal adalah koordinasi yang baik antara PPAT dengan instansi terkait seperti Kantor Pertanahan, kelurahan/desa, dan kantor pajak. Narasumber menyatakan bahwa koordinasi berjalan dengan baik karena telah tersedia Standard Operating Procedure (SOP) yang jelas.

Keberadaan SOP yang jelas memberikan kepastian mengenai prosedur yang harus dilalui, persyaratan yang harus dipenuhi, serta jangka waktu penyelesaian setiap tahap. Hal ini sejalan dengan prinsip pelayanan publik yang baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang mengamanatkan adanya standar pelayanan yang jelas dan pasti.² Koordinasi yang baik ini juga tercermin dalam mekanisme pembayaran pajak yang telah terintegrasi. BPHTB yang merupakan pajak daerah dibayarkan melalui Bappenda Kabupaten Kendal dan disetor ke kas daerah, sedangkan PPh yang merupakan pajak pusat dibayarkan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Integrasi sistem pembayaran pajak ini memudahkan para pihak dan mempercepat proses transaksi.

B. Kendala-Kendala dalam Praktik dan Solusinya

Dari hasil penelitian teridentifikasi beberapa kendala yang sering dihadapi dalam

praktik pembuatan akta jual beli tanah beserta solusi yang diterapkan:

1. Kendala Administratif

Kendala administratif terutama berkaitan dengan dokumen identitas seperti KTP yang belum terekam dalam sistem. Kendala ini menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara sistem administrasi kependudukan dengan kebutuhan pelayanan pertanahan. Solusi yang dapat diterapkan adalah dengan melakukan koordinasi yang lebih intensif dengan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil untuk memfasilitasi pembaruan data kependudukan, khususnya untuk orang-orang tua yang mungkin belum melakukan perekaman ulang KTP elektronik.

2. Kendala Yuridis

Kendala yuridis yang paling kompleks adalah ketika tanah yang akan dijual masih terdaftar atas nama orang yang telah meninggal. Dalam kasus seperti ini, harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu sebelum dapat dilakukan jual beli. Narasumber menceritakan pengalaman menangani kasus dengan ahli waris yang sangat banyak (50-60 orang) karena sudah turun hingga generasi cucu dan cicit. Kompleksitas kasus seperti ini memerlukan ketelitian dan kesabaran yang tinggi untuk mengidentifikasi semua ahli waris yang berhak, mendapatkan persetujuan mereka, dan menyelesaikan proses peralihan hak secara tertib. Solusi yang diterapkan adalah dengan melakukan identifikasi ahli waris secara komprehensif melalui penelusuran silsilah keluarga, melakukan musyawarah keluarga untuk mendapatkan kesepakatan, dan membuat akta keterangan waris atau surat keterangan waris dari kelurahan/desa sebagai dasar pembuatan akta pembagian hak bersama. Proses pewarisan ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengharuskan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sebelum dapat dialihkan lebih lanjut kepada pihak lain.³ Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai siapa

yang berhak atas tanah setelah pemilik meninggal dunia.

3. Kendala Teknis

Kendala teknis berkaitan dengan verifikasi keabsahan dokumen, terutama surat kuasa. Dalam praktik, seringkali terjadi penggunaan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formal atau bahkan pemalsuan surat kuasa. Solusi yang diterapkan adalah dengan melakukan verifikasi yang ketat terhadap surat kuasa, termasuk verifikasi tanda tangan pemberi kuasa. Dalam hal terdapat keraguan, PPAT dapat meminta klarifikasi langsung kepada pemberi kuasa atau bahkan menolak surat kuasa yang tidak memenuhi syarat. Persyaratan surat kuasa untuk pembuatan akta PPAT diatur dalam Pasal 98 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 yang mensyaratkan bahwa surat kuasa harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta di bawah tangan yang dibuat di hadapan Kepala Desa/Lurah.⁴

Berdasarkan hasil wawancara, narasumber menyatakan bahwa apabila terjadi sengketa di kemudian hari, penyelesaian akan dilakukan melalui musyawarah terlebih dahulu. Pernyataan ini menunjukkan bahwa PPAT memiliki komitmen untuk bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab hukum PPAT dapat dibedakan menjadi beberapa jenis:

1. Tanggung Jawab Perdata

Secara perdata, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan PPAT. Tanggung jawab perdata ini dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum.⁵ Namun perlu dicatat bahwa tanggung jawab PPAT terbatas pada aspek formil akta, yaitu kesesuaian akta dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT tidak bertanggung jawab atas kebenaran

materiil dari keterangan yang diberikan oleh para pihak, sepanjang keterangan tersebut telah dituangkan dalam akta sesuai dengan yang disampaikan oleh para pihak.⁶

2. Tanggung Jawab Administratif

Secara administratif, PPAT yang melanggar ketentuan dalam menjalankan jabatannya dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.⁷ Sanksi administratif ini dijatuhkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Mekanisme penjatuhan sanksi diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸ Berdasarkan hasil penelitian, dapat dianalisis bahwa praktik pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Kendal pada umumnya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Kesesuaian Prosedur

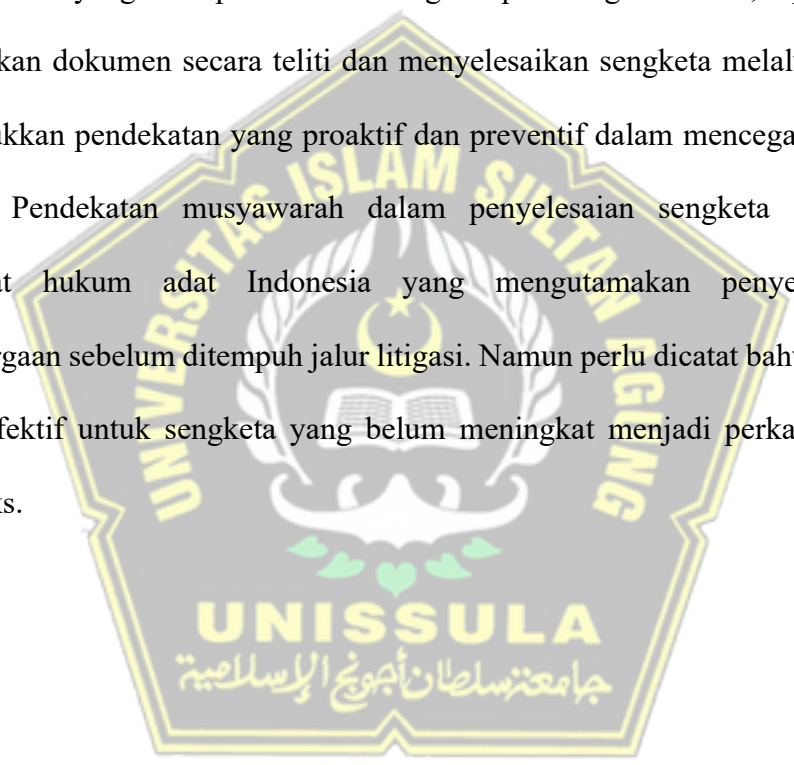
Prosedur yang dijelaskan oleh narasumber, mulai dari konsultasi awal, pengecekan sertifikat, pembayaran pajak, pembuatan akta, hingga pendaftaran di Kantor Pertanahan, telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019. Khususnya mengenai kewajiban pengecekan sertifikat dan verifikasi dokumen, praktik yang dilakukan telah mengimplementasikan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

4. Kesesuaian Prinsip Netralitas

Komitmen narasumber untuk tidak memihak kepada salah satu pihak dan memberikan penjelasan yang seimbang kepada penjual dan pembeli telah sesuai dengan prinsip netralitas yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Prinsip netralitas ini sangat penting untuk menjaga integritas PPAT sebagai pejabat umum dan memberikan kepercayaan kepada masyarakat bahwa kepentingan mereka akan dilindungi secara adil.

5. Kesesuaian Penanganan Kendala

Solusi yang diterapkan dalam menghadapi berbagai kendala, seperti melakukan pengecekan dokumen secara teliti dan menyelesaikan sengketa melalui musyawarah, menunjukkan pendekatan yang proaktif dan preventif dalam mencegah permasalahan hukum. Pendekatan musyawarah dalam penyelesaian sengketa sejalan dengan semangat hukum adat Indonesia yang mengutamakan penyelesaian secara kekeluargaan sebelum ditempuh jalur litigasi. Namun perlu dicatat bahwa musyawarah hanya efektif untuk sengketa yang belum meningkat menjadi perkara hukum yang kompleks.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa :

1. Peran dan Tanggung jawab Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran tanah. Dan oleh sebab itu, sangat diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai semangat dan mental yang baik serta profesionalisme dalam menjalankan jabatannya melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah, agar tercipta rasa aman dan nyaman dari masyarakat serta tujuan pendaftaran tanah itu sendiri bisa terwujud.
2. Kendala dan solusi yang di hadapi adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi berbagai kendala atau permasalahan seperti pertama, buku tanah yang sering tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga untuk melakukan pengecekan sertipikat dan pendaftaran balik nama membutuhkan waktu yang lama, kedua, terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan semakin besarnya kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat sehingga juga diperlukan waktu yang lama untuk melakukan pengukuran (survey cadastral), ketiga, persyaratan yang mengharuskan untuk
3. melegalisir formulir pembayaran PBHTB maupun kewajiban membayar PBB tahun berjalan merupakan kendala tersendiri bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seringkali SPPT-PBB tahun berjalan belum dikeluarkan oleh kantor PBB, ataupun prosedur yang berbelit-belit dalam pembayaran BPHTB, keempat, dalam hal kerja camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang juga selaku kepala wilayah yang banyak melakukan pelanggaran dan tidak mengerti hakekat tugas dan tanggung

jawab jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini dikarenakan padatnya beban kerja sebagai kepala wilayah pemerintahan juga kurangnya pengetahuan dan pemahaman mengenai teknik pembuatan akta karena banyak camat yang berasal dari latar belakang pendidikan yang beragam.

B. SARAN

1. Bagi Notaris / PPAT / PPAT(Sementara), maupun kantor pertanahan menjalankan tugas jabatannya dengan baik, profesional, jujur serta berpegang pada ketentuan perundang-undangan yang ada. sistem pengawasan dan sanksi baik terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Pegawai Kantor Pertanahan dapat diterapkan dan berfungsi dengan baik, agar tidak terjadi lagi berbagai jenis pelanggaran yang sangat merugikan tersebut.
2. Bagi kantor pertanahan membuat sebuah kebijakan yang dapat mempermudah tugas Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti mengizinkan pembayaran BPHTB tanpa harus melegalisirnya terlebih dahulu pada kantor PBB, serta menerapkan sistem satu pintu melalui loket penerimaan resmi dalam melayani masyarakat untuk proses pendaftaran tanah agar tidak terjadi kecurangan dan menciptakan sistem manajemen dan administrasi yang baik dan teratur.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Indroharto, Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993.
- Jayadi Setiabudi. Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya. Yogyakarta. 2009 Penerbit Buku Pintar.
- Louis A. Allen Wewenang, Tanggung Jawab dan Pendelegasian Wewenang.
- Made Anggara Giri. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- M. Ali, Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi, Sinar Pagi, Jakarta, 1985.
- Prajudi Atmosudirdjo, Hukum Administrasi Negara, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981.
- Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Prosedur dan Strategi, Jakarta, Sinar Pagi : 198
- Salim HS. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Cetakan Ke 1. Jakarta, 2016. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.
- SF. Marbun, Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1997.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika, 2008.
- Soerjono Sukanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : Universitas Indonesia Pers, 1986 .
- Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Tan Thong Kie, Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van

Hoeve Jakarta,2000.

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

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

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

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

