



**SKRIPSI**

**KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM MENGURUS SURAT – SURAT TANAH**

*AUTHORITY OF A NOTARY AND A LAND DEED OFFICIAL TO ADMINISTER  
LAND DOCUMENTS*

**SETIAWATI HEMAS UTAMI**  
**130710101231**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**SKRIPSI**

**KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM MENGURUS SURAT – SURAT TANAH**

*AUTHORITY OF A NOTARY AND A LAND DEED OFFICIAL TO ADMINISTER  
LAND DOCUMENTS*

**SETIAWATI HEMAS UTAMI**  
**130710101231**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**MOTTO**

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya.”<sup>1</sup> (Q.S. Al-Baqarah: 286)



---

<sup>1</sup> Al Qur'an Surat Al – Baqarah ayat 286

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tua saya Bapak Agus Supriyanto dan Ibu Yayah Nurhayati atas untaian do'a curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan ikhlas;
2. Almamater Universitas Jember yang kubanggakan;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Taman Kanak – kanak sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM MENGURUS SURAT – SURAT TANAH**

*AUTHORITY OF A NOTARY AND A LAND DEED OFFICIAL TO ADMINISTER  
LAND DOCUMENTS*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**SETIAWATI HEMAS UTAMI**  
**130710101231**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2018**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 12 Juli 2018

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.  
NIP: 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota,



ADAM MUHSHI, S.H., S.Ap., M.H.  
NIP: 198210042006041015

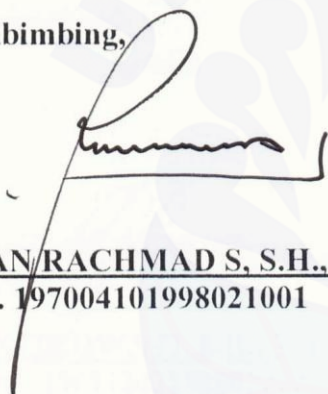
PENGESAHAN

KEWENANGAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM MENGURUS SURAT – SURAT TANAH

Oleh :

SETIAWATI HEMAS UTAMI  
NIM. 130710101231

Pembimbing,



IWAN RACHMAD S, S.H., M.H.  
NIP. 197004101998021001

Pembantu Pembimbing



ADAM MUHSHI, S.H., S.Ap., M.H.  
NIP. 198210042006041015

Mengesahkan,  
Kementrian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.  
NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 20

Bulan : Juli

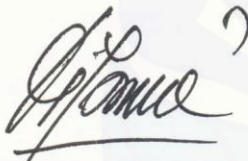
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**



**ANTI KOWATI, S.H., M.H.**  
NIP. 196112021988022001



**Dr. AAN EFENDI, S.H., M.H.**  
NIP. 198302032008121004

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **IWAN RACHMAD S, S.H., M.H.**  
NIP. 197004101998021001

: (.....)

2. **ADAM MUHSHI, S.H., S.Ap., M.H.**  
NIP. 198210042006041015

: (.....)



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Setiawati Hemas Utami

NIM : 130710101231

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mengurus Surat – Surat Tanah ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 Juli 2018

Yang menyatakan,



**SETIAWATI HEMAS UTAMI**  
**130710101231**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mengurus Surat – Surat Tanah** ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan serta bantuan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan masukan, ilmu serta petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
2. Bapak Adam Muhshi, S.H., S. Ap., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan masukan, ilmu serta petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberikan pengarahan kepada penulis;
4. Bapak Dr. Aan Efendi, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi yang telah menguji dan memberikan masukan serta pengarahan kepada penulis;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan, Ibu Dr. Dyah Ochterina, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., serta Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H, selaku Pejabat Pembantu Dekan I, Pejabat Pembantu Dekan II, dan Pejabat Pembantu Dekan III yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ibu Dwi Endah Nurhayati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan ilmu, nasihat dan bimbingan kepada penulis;
7. Bapak dan Ibu civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan;
8. Bapak Totok Sudaryanto S.H., M.S., dan Ibu Warah Atika, S.H., M.Hum., selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Hukum Tata Negara atas segala kesempatan dan fasilitas yang diberikan selama menempuh perkuliahan;
9. Keluarga penulis, Ayah Agus Supriyanto, S.Ptnh, Ibu Yayah Nurhayati, adik – adikku, Irfan Hafidz Dwi Riyanto & Alief Yusron Syafa'at. Serta kerabat terdekat atas do'a, semangat, dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini;
10. Bapak Budi Aripin, S.Sos., S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kota Cirebon yang telah memberikan masukan kepada penulis;
11. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis Fakultas Hukum, Rasikhah Adilah, S.H., Gracia Ken Sekar Satriani, S.H., Niswara Ghitha Razana, S.H., terimakasih telah berjuang sejak awal kuliah sampai akhir menyelesaikan skripsi ini;
12. Sahabat-sahabat terdekat semasa sekolah: Ratih, Audria, Desy, Ayu, Rianti, Alma, Pury, Anggi, Oca, Annisa, Day, Ratna, Alin, Inten, Adhitya, Rangga terimakasih atas saran, dukungan, do'a, dan semangatnya. Semoga kita selalu diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menjalani kehidupan ini;
13. Teman – teman penulis: Tete Herlin, Feby, Ajeng, Chairil, Yessi A, Tanti, Anis, Balqis, Yessy N, Nabil, Ashfian, Dimas, Randa, Marcel, Prasetyo, dan teman – teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
14. Teman – teman angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Jember, yang bersama berjuang menyelesaikan perkuliahan dan skripsi. Dan teman – teman kekhususan Agraria angkatan pertama yang telah memberi bantuan, dukungan dan semangat kepada penulis;

15. Teman – teman seperjuangan KKN Reguler 32 Desa Clarak Kabupaten Probolinggo; Lita, Erlin, Rizky, Gibran dan Tito;

16. Semua pihak yang tidak bias disebutkan satu persatu, terima kasih telah membantu dan mendukung penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT dan semoga segala bantuan serta kebaikan yang telah diberikan dapat memberikan arti yang berguna bagi kita semua.

Semoga semua do'a, bimbingan, pengarahan, nasehat, bantuan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, Juli 2018

Penulis

## RINGKASAN

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik yang kewenangannya diatur oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku saat ini. Selain itu Notaris dan PPAT merupakan profesi hukum yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Kedua profesi ini saling berkaitan satu sama lain, karena pada kenyataannya Notaris biasanya merangkap jabatan pula dengan PPAT. Di mana diantara salah satu kewenangannya adalah membuat akta tentang pertanahan. Karena kewenangannya dalam membuat akta tentang pertanahan, maka akta tersebut dapat menjadi dasar untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor pertanahan seharusnya dilakukan oleh pemohon atau pemegang hak atas tanah tersebut. Tetapi pada kenyataannya pemohon atau pemegang hak yang telah menggunakan jasa hukum notaris dan PPAT untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan tanah, menunjuk notaris atau PPAT untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Sedangkan kewenangan untuk mendaftarkan tanah tidak tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan PP Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut: *pertama*, apakah Notaris dan PPAT berwenang menerima kuasa dari klien sebagai pemegang hak dalam mengurus surat – surat tanah. *Kedua*, bagaimana hubungan hukum antara Notaris dan PPAT dengan klien yang dalam hal ini klien sebagai pemberi kuasa dalam mengurus surat – surat tanah.

Tipe penelitian yang digunakan yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif. Tipe ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi. Dalam skripsi ini peraturan yang digunakan yaitu, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, 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 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Hasil pembahasan dan kesimpulan dari skripsi ini yakni bahwa Notaris berwenang untuk menerima kuasa dari klien untuk mengurus surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah apabila Notaris menerima kuasa secara tertulis yang diberikan oleh klien. Sedangkan dalam hal ini PPAT tidak dapat menerima kuasa

dari klien untuk melakukan pengurusan surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah karena adanya larangan untuk melakukan pengurusan surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah. Kewenangan PPAT yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang terbatas pada membuat akta tentang pertanahan dan menyampaikan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan. Notaris yang dalam hal ini berwenang menerima kuasa dari klien memiliki hubungan hukum yang dilandasi oleh surat kuasa yang diberikan klien kepada Notaris. Karena adanya hubungan hukum antara Notaris dengan klien, maka melekat hak dan kewajiban diantara klien dan Notaris. Sedangkan PPAT yang dalam hal ini tidak berwenang menerima kuasa tidak memiliki hubungan hukum dengan klien. Maka karena tidak adanya hubungan hukum diantara PPAT dengan klien, tidak melekat hak dan kewajiban diantara PPAT dengan klien.

Saran penelitian ini adalah: *Pertama*, perlu adanya regulasi yang mengatur tentang kewenangan Notaris dan PPAT sehingga tidak terjadi kontraiksi antara aturan mengenai jabatan Notaris dan jabatan PPAT. Serta perlu adanya regulasi yang mengatur tentang kewenangan Notaris dan PPAT terkait dengan pengurusan surat – surat tanah di Kantor Pertanahan. *Kedua*, adanya pemisahan antara jabatan fungsional Notaris dan PPAT agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan diantara keduanya.

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Kewenangan .....	10

2.1.1 Pengertian Kewenangan .....	10
2.1.2 Sumber Kewenangan .....	11
2.2 Notaris.....	13
2.2.1 Pengertian Jabatan Notaris .....	13
2.2.2 Kewenangan Notaris .....	14
2.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	16
2.3.1 Pengertian Jabatan PPAT .....	16
2.3.2 Kewenangan PPAT .....	17
2.4 Hubungan Hukum .....	18
2.4.1 Pengertian Hubungan Hukum .....	18
2.4.2 Macam – Macam Hubungan Hukum.....	21
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>22</b>
3.1 Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Mengurus Surat – Surat Tanah .....	22
3.2 Hubungan Hukum antara Notaris dan PPAT dengan klien sebagai Pemberi Kuasa dalam Mengurus Surat – Surat Tanah .....	32
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>42</b>
4.1 Kesimpulan .....	42
4.2 Saran .....	43
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>44</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*). Begitu juga dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang merupakan Negara hukum yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945. Makna dari Indonesia sebagai Negara hukum adalah setiap perbuatan dalam masyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada norma – norma hukum dan tidak boleh melanggar norma – norma hukum yang ada. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Definisi hukum itu sendiri adalah kumpulan peraturan atau kaidah dalam suatu kehidupan bersama: keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>2</sup> Hukum yang berlaku di Negara Indonesia pada waktu sekarang di suatu tempat atau wilayah tertentu disebut Hukum Positif, artinya hukum yang dipositifkan berlaku untuk masyarakat tertentu dan dalam waktu tertentu. Berdasarkan hukum positif dan kepastian hukum bagi masyarakat, maka dalam lalu lintas hukum diperlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Sebagai subjek hukum dalam masyarakat, seseorang dapat melakukan perbuatan hukum yang terbagi dalam hukum privat dan hukum publik. Dalam melaksanakan dan menentukan hak dan kewajiban subjek hukum dalam hukum privat, diperlukan adanya alat bukti secara tertulis yang salah satunya berupa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Salah satu bentuk perbuatan hukum dalam

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo. 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta. Liberty. Hlm. 38

hukum privat yaitu membuat perjanjian yang dilakukan di depan pejabat yang berwenang untuk menjamin hak dan kewajiban tiap – tiap pihak yang bersepakat untuk melakukan perjanjian tersebut. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam perjanjian adalah Notaris. Selain jabatan, Notaris merupakan profesi hukum yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Akta yang dibuat oleh notaris merupakan salah satu alat bukti yang kuat dalam menentukan hak dan kewajiban subjek hukum, selain itu akta yang dibuat notaris juga dapat dijadikan alat bukti dalam persidangan. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan dan kepastian hukum.

Pentingnya jabatan Notaris dalam menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum setiap perbuatan yang dilakukan oleh setiap warga masyarakat juga telah dikemukakan oleh Markus<sup>3</sup> yang menyatakan bahwa agar tercipta suatu perlindungan dan kepastian hukum serta dalam hal ketertiban maka harus ada kegiatan dalam pengadministrasian hukum atau yang disebut (*law administrating*) yang diharapkan bisa tercapai tujuan yang tepat dan tertib. Hal ini dibutuhkan guna menghindari segala bentuk perbuatan yang dapat menyebabkan terjadinya suatu hubungan hukum yang tidak baik dan dapat merugikan subjek hukum itu sendiri dan masyarakat, maka dengan adanya notaris dapat memberi kepastian hukum dalam bentuk akta otentik.

Pengertian notaris itu sendiri tercantum dalam Pasal 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang – Undang Jabatan Notaris), ditentukan bahwa Notaris merupakan sebuah jabatan umum yang kewenangannya diberikan oleh undang-undang untuk menjalankan jabatannya membuat akta otentik dan melaksanakan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Jabatan Notaris.

Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang

---

<sup>3</sup> Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung. Rafika aditama, hlm. 110

dikecualikan tidak dibuat oleh Notaris.<sup>4</sup> Dalam melaksanakan kewenangannya, Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang – Undang Jabatan Notaris, Notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya. Dalam kewenangan yang diberikan oleh negara kepada Notaris, maka dalam pelaksanaan kewenangannya notaris diatur oleh undang – undang yang berlaku saat ini.

Selain Notaris, ada pula pejabat atau profesi yang berwenang untuk membuat akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT dapat dijadikan alat bukti yang dapat menjamin adanya kepastian hukum. PPAT merupakan profesi yang sangat erat kaitannya dengan Notaris, hingga kewenangan Notaris dan PPAT terkadang menimbulkan kekaburan makna atau kekaburan hukum (*vague norm*). Terlebih salah satu kewenangan Notaris dan PPAT adalah membuat akta berkaitan pertanahan.

PPAT pada saat ini diberikan kewenangan oleh peraturan perundang – undangan yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998. Hal ini berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA).

Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam pengertian tersebut PPAT telah diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan tanah. Dan dijelaskan secara eksplisit dalam Pasal 3 angka 1 dan angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998.

Notaris dan PPAT merupakan profesi atau jabatan yang sangat erat kaitannya dengan pembuatan akta otentik dan kedua profesi tersebut memiliki kewenangan yang berkaitan satu sama lain. Sehingga pada kenyataannya, seseorang yang berprofesi sebagai Notaris juga menjabat sebagai PPAT. Hal

---

<sup>4</sup>Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta. Dunia Cerdas. Hlm. 92

tersebut tidak dilarang dan diperbolehkan oleh peraturan perundang – undangan. Tercantum dalam Pasal 19 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu tempat kedudukan Notaris sebagai PPAT wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris. Dalam melaksanakan jabatannya, yang tidak di perbolehkan adalah Notaris merangkap jabatan PPAT diluar wilayah jabatannya.

Kedua profesi tersebut berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah, yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan terbagi menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997, mengemukakan pengertian pendaftaran tanah:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan seharusnya dilakukan oleh pemohon atau pemegang hak atas tanah tersebut. Tetapi pada kenyataannya pemohon atau pemegang hak yang telah menggunakan jasa hukum Notaris dan PPAT untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan tanah, menunjuk Notaris atau PPAT untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Sedangkan kewenangan untuk mendaftarkan tanah tidak tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan PP Nomor 37 Tahun 1998. Selain hal itu, penetapan honorarium atas jasa hukum notaris atau PPAT terkait pendaftaran tanah di kantor pertanahan tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan PP Nomor 37 Tahun 1998.

---

<sup>5</sup> Wibowo Tunardy, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah”, [www.jurnalhukum.com](http://www.jurnalhukum.com), 17 November 2013. Di akses pada tanggal 5 April 2018 Pukul 10.29 WIB.

Berdasarkan permasalahan di atas penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mengurus Surat – Surat Tanah.**

## 1.2 Rumusan Masalah

Dengan bertitik tolak dari latar belakang masalah dan pemilihan judul sebagaimana tersebut di atas maka pembahasan selanjutnya akan bertumpu pada rumusan masalah yaitu :

1. Apakah Notaris dan PPAT berwenang menerima kuasa dari klien sebagai pemegang hak dalam mengurus surat – surat tanah?
2. Bagaimana hubungan hukum antara Notaris dan PPAT dengan klien yang dalam hal ini klien sebagai pemberi kuasa dalam mengurus surat – surat tanah?

## 1.3 Tujuan Penelitian

### 1.3.1 Tujuan umum :

Secara umum tujuan penulisan ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Jember.
2. Penulis sumbangkan pada Almamater tercinta dalam menambah perbendaharaan tulisan atau karya ilmiah.
3. Hasil tulisan ini nantinya diharapkan oleh penulis agar dapat bermanfaat bagi penulis maupun pihak lain, serta diharapkan agar tulisan ini dapat dijadikan sebagai refrensi umum yang membahas mengenai penyelenggaraan rumah susun di Indonesia.

### 1.3.2 Tujuan khusus :

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa terkait sesuai tidaknya kewenangan Notaris dan PPAT dalam mendaftarkan tanah milik pemegang hak di Kantor Pertanahan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan PP Nomor 37 Tahun 1998.

2. Untuk mengkaji dan menganalisa terkait hubungan hukum antara Notaris atau PPAT dengan klien yang dalam hal ini bertindak sebagai pemberi kuasa.

#### 1.4 Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan hasil atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit. Menggunakan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Sedangkan, penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Sedangkan penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>6</sup>

##### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*legal research*) yaitu suatu metode penulisan yang digunakan dengan jalan mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan. Penulisan ini menggunakan metode yang sistematis dan terarah dengan menggunakan undang-undang sebagai dasar hukum sekaligus pedoman untuk analisis, yang kemudian serangkaian kegiatan penulisan yang pada dasarnya pengumpulan bahan hukum tersebut diolah dan dihubungkan dengan konsep-konsep hukum kemudian hasilnya dituangkan dalam bentuk pemikiran yuridis serta dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

##### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam skripsi ini, yaitu:

Pendekatan Undang-undang (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group: hlm. 35.

hukum yang sedang ditangani, dengan menelaah semua undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>7</sup>

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), beranjak dari pendapat para sarjana dan doktrin – doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan demikian akan ditemukan ide – ide yang melahirkan pengertian – pengertian hukum, konsep – konsep hukum dan asas – asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

#### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sebagai sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber hukum yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>8</sup>

##### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
2. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
3. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
4. Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 93

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 171.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
7. 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.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh dari semua publikasi tentang hukum bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang dapat membantu memahami bahan hukum primer. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas.<sup>9</sup> Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan yang harus relevan dengan pengkajian dan pemecahan atas isu-isu hukum yang dibahas.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan metode untuk memperoleh gambaran singkat tentang permasalahan tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan pada analitis yang diuji dengan norma-norma dan kaidah hukum yang terkait dengan masalah yang dibahas. Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam melakukan penelitian hukum dilakukan dengan langkah-langkah:<sup>10</sup>

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas permasalahan yang akan dibahas yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 143.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *op.cit*, hlm.171.



- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab permasalahan yang ada;
- e. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Dari hasil analisis bahan penelitian yang kemudian dibahas untuk mendapatkan pemahaman serta jawaban atas permasalahan pokok sehingga dari pembahasan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dengan metode deduktif yang berarti berpangkal dari hal umum ke hal yang khusus. Penggunaan metode deduktif ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan. Sehingga penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan diterapkan.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 206

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Kewenangan

##### 2.1.1 Pengertian Kewenangan

Dalam menjalankan suatu pemerintahan, dalam melakukan segala sesuatu harus dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Indonesia menganut adanya asas legalitas, asas legalitas ini dikenal didalam hukum pidana yang mengatakan “*nullum delictum sine praevia lege poenali*”, yang artinya tidak ada suatu perbuatan hukum yang dapat dipidana tanpa ada peraturannya.<sup>12</sup> Sedangkan didalam hukum administrasi negara juga digunakan asas legalitas yang mempunyai makna “*dat het bestuur aan de wet is onderworpen*”, yang artinya bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang.<sup>13</sup> Asas legalitas yang dimiliki oleh hukum administrasi negara mengatakan bahwa pemerintah dalam melakukan segala sesuatu harus tunduk kepada undang-undang dan pemerintah hanya dapat melakukan perbuatan hukum jika memiliki legalitas atau didasarkan kepada undang-undang yang merupakan perwujudan dari aspirasi masyarakat.

Setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan harus memiliki legitimasi, yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang – undang. Beda antara kekuasaan dan wewenang (*authority*) adalah bahwa setiap kemampuan untuk mempengaruhi pihak lain dapat dinamakan kekuasaan, sedangkan wewenang adalah kekuasaan yang ada pada seseorang atau kelompok orang yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan dari masyarakat.<sup>14</sup>

Wewenang menurut H.D. Stout adalah keseluruhan aturan – aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang – wewenang pemerintah

---

<sup>12</sup> Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta. RajaGrafindo Persada. hlm. 94.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 95.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto. 2003. *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta. RajaGrafindo Persada. Hlm. 91-92

oleh subjek hukum publik dalam hubungan hukum publik.<sup>15</sup> Sedangkan Nicolai memberikan pengertian kewenangan berarti kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (tindakan yang dimaksud untuk menimbulkan akibat hukum, mencakup timbul dan lenyapnya akibat hukum tertentu).<sup>16</sup>

Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan untuk orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap bidang pemerintahan tertentu yang berasal dari kekuasaan legislatif maupun dari pemerintah.<sup>17</sup> Secara umum kewenangan merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan atau perbuatan hukum publik. Wewenang pemerintah adalah kekuasaan yang ada pada pemerintah untuk menjalankan fungsi dan tugasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, wewenang merupakan kekuasaan yang mempunyai landasan untuk mengambil tindakan atau perbuatan hukum agar tidak timbul akibat hukum yakni terwujudnya kesewenang-wenangan.

### 2.1.2 Sumber Kewenangan

Berdasarkan sumbernya, wewenang dibedakan menjadi dua, yaitu wewenang personal dan wewenang resmi. Wewenang personal yaitu wewenang yang bersumber pada intelegensi, pengalaman, nilai atau norma, dan kesanggupan untuk memimpin. Sedangkan wewenang resmi merupakan wewenang resmi yang diterima dari wewenang yang berada di atasnya.<sup>18</sup> Berdasarkan prinsip negara hukum, yaitu adanya asal legalitas yang dianut di Indonesia, maka wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Secara teori, kewenangan yang diperoleh pemerintah yang berasal dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

---

<sup>15</sup> Lukman Hakim. 2012. *Filosofi Kewenangan Organ dan Lembaga Daerah (Perspektif Teori Otonomi & Desentralisasi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Hukum dan Kesatuan)*. Malang. Setara Press. Hlm. 118-119

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Sadjijono. Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi Negara (Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2008), hlm. 20

<sup>18</sup> Ridwan HR. *Op. Cit.* hlm. 73

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan dibedakan menjadi tiga macam, antara lain:<sup>19</sup>

### 1. Atribusi

Kewenangan atribusi, adalah bentuk kewenangan yang didasarkan atau diberikan oleh UUD atau undang – undang kepada suatu lembaga negara/pemerintahan. Kewenangan tersebut terus menerus dan dapat dilaksanakan atas prakarsa sendiri setiap waktu diperlukan, sesuai dengan batas-batas yang diberikan.

### 2. Delegasi

Delegasi adalah pelimpahan tanggung-jawab dan wewenang kepada anak buah atau rekan kerja. Delegasi memiliki dua unsur penting yaitu:

- a. Tanggung jawab adalah kewajiban yang harus dilakukan
- b. Wewenang adalah kekuasaan untuk menunaikan kewajibannya

Seseorang yang menyerahkan tugas dan kewenangannya kepada seseorang lain dalam batas kepemimpinannya, yang dipercayainya mampu merampungkan atau menjaga tugas dan kewenangannya itu, secara hukum dan moral harus ikut bertanggung jawab atas segala kejadian yang dilakukan oleh orang (dan pembantu-pembantunya) yang menerima delegasi itu, berapa kecilpun akibat kejadian tersebut terhadap organisasi.

### 3. Mandat

Mandat adalah perintah atau arahan yang diberikan oleh orang banyak (rakyat, perkumpulan dan sebagainya) kepada seseorang (beberapa orang) untuk dilaksanakan sesuai dengan kehendak orang banyak itu. Sehingga contohnya ketika kepala daerah memerintahkan bawahannya mengeluarkan uang daerah untuk suatu kepentingan, maka konsekuensi tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat (kepala daerah).

---

<sup>19</sup>Philipus M Hadjon. 2014. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. hlm.15.

## 2.2 Notaris

### 2.2.1 Pengertian Jabatan Notaris

Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi hukum di bidang pengaturan notaris. Selain diatur dalam undang – undang, jabatan Notaris diatur dalam Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I). Notaris sebagai jabatan wajib bertindak sesuai dengan standard jabatan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, yaitu memberikan pelayanan sebaik – baiknya kepada masyarakat. Dalam pasal 1 angka 1 Undang – Undang Jabatan Notaris mengemukakan

“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.”

Menurut Habib Adjie, Notaris sebagai pejabat publik dimana dalam hal ini publik yang bermakna hukum, bukan publik sebagai khalayak umum.<sup>20</sup> Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara. Notaris meskipun merupakan profesi hukum yang menangani hukum negara dengan masyarakat namun bukanlah pejabat negara atau dibiayai atau digaji oleh negara. Hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat umum, produk akhirnya adalah akta autentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Notaris mendapatkan kelayakannya atau honorarium dari klien yang merupakan masyarakat untuk mengurus keautentikan akta.

### 2.2.2 Kewenangan Notaris

Wewenang Notaris penting untuk diuraikan, dengan mengacu pada wewenang yang diberikan secara atributif oleh Undang – Undang Jabatan Notaris.

---

<sup>20</sup> A.A. Andi Prajitno. 2010. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*. Putra Media Nusantara. Surabaya. hlm. 27.

Walaupun secara administrasi negara, Notaris tidak mungkin dijadikan sebagai pejabat publik yang apabila melakukan tugas dan kewenangan bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku atau asas umum pemerintahan yang baik. Dalam hal kewenangan notaris ini, diatur dalam pasal 15 Undang – Undang Jabatan Notaris:

**“Pasal 15**

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Penjelasan pasal 15 ayat (1) hanya disebutkan cukup jelas. Penjelasan pasal 15 ayat (3) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan “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.

Kewenangan Notaris telah ditentukan oleh Undang – Undang Jabatan Notaris sendiri sebagaimana tersebut dalam pasal 15 tersebut. Khususnya dalam

membuat akta, yaitu untuk perbuatan atau tindakan hukum yang diperintahkan oleh:<sup>21</sup>

1. Undang – undang, atau
2. Para pihak sendiri yang datang menghadap Notaris dikehendaki dalam bentuk akta notaris.

Kewenangan Notaris dibagi menjadi kewenangan umum dan kewenangan khusus.

1. Kewenangan Umum Notaris<sup>22</sup>

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum Notaris, dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang – undang.
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat ayau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Jabatan Notaris bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris.

2. Kewenangan Khusus Notaris<sup>23</sup>

Selain yang ada pada Pasal 15 ayat (2) sebenarnya ada kewenangan khusus Notaris lainnya, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta

---

<sup>21</sup> Habib Adjie. 2015. *Penafsiran Tematik (Hukum Notaris Indonesia)*. Refika Aditama. Bandung. Hlm. 3.

<sup>22</sup> A.A. Andi Prajitno. *Op.Cit.* hlm. 78

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 81

yang telah ditandatangani, dengan cara membuat Berita Acara Pembetulan, dan Salinan atas Berita Acara Pembetulan tersebut Notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak.

## **2.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.<sup>24</sup>

PPAT merupakan profesi yang erat kaitannya dengan Notaris. Menurut PP Nomor 37 Tahun 1998, 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.

Berdasarkan pengertian diatas menunjukkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum. Istilah pejabat umum dalam pengertian PPAT terdapat hampir diseluruh peraturan perundang – undangan. Menurut Boedi Harsono, pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan wewenang memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.<sup>25</sup>

Berbeda dengan Notaris, PPAT berada dibawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan Notaris berada dibawah naungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Oleh karena itu, aturan yang mengatur profesi PPAT dan Notaris pun berbeda.

Dalam menjalankan jabatannya PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga diatur oleh Kode Etik Profesi PPAT. Menurut Pasal 1 angka 2 Kode Etik Profesi PPAT dan untuk selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang

---

<sup>24</sup> Reza Febriantina. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Otentik”. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang. 2010. Hlm. 27

<sup>25</sup> Boedi Harsono. “PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangan”. *Majalah Renvoi*, Nomor 8.44.IV. Jakarta, 3 Januari 2007. Hlm. 11



ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT pengganti.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta tanah tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan serta pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan akta kuasa untuk Hak Tanggungan.

### **2.3.2 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Kewenangan PPAT dijabarkan cukup jelas dalam PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT terdapat dalam pasal 2, pasal 3 dan pasal 4. Kewenangan PPAT dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak terlepas dari tugas pokok PPAT.

#### **“Pasal 2**

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

#### **Pasal 3**

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

#### **Pasal 4**

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
- (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.”

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta – akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akat otentik.

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

## **2.4 Hubungan Hukum**

### **2.4.1 Pengertian Hubungan Hukum**

Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain.<sup>26</sup> Hukum mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain, antara orang dengan masyarakat, antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Jadi hubungan hukum terdiri atas ikatan-ikatan antara individu dengan individu dan antara individu dengan masyarakat dan seterusnya. Hukum sebagai himpunan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan sosial memberikan suatu hak kepada subjek hukum untuk

---

<sup>26</sup> R. Soeroso. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta. Hlm. 269

berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu, dan terlaksananya kewenangan/hak dan kewajiban tersebut dijamin oleh hukum.<sup>27</sup>

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum. Hal itu berarti hubungan yang tidak diatur oleh hukum bukan merupakan hubungan hukum. Hubungan hukum dapat terjadi di antara sesama subjek hukum dan antara subjek hukum dengan barang.<sup>28</sup> Dilihat dari sifat hubungannya, hubungan hukum bias dibedakan antara hubungan hukum yang bersifat privat dan hubungan hukum yang bersifat publik. Dalam menetapkan hubungan hukum apakah bersifat publik atau privat yang menjadi indikator bukanlah subjek hukum yang melakukan hubungan hukum itu, melainkan hakikat hubungan itu atau hakikat transaksi yang terjadi (*the nature of transaction*).<sup>29</sup>

Mengenai hubungan hukum ini, Logemann sebagaimana dikutip oleh Soeroso berpendapat bahwa dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berwenang/berhak meminta prestasi yang disebut dengan *prestatie subject* dan pihak yang wajib melakukan prestasi disebut *plicht subject*.<sup>30</sup>

Hubungan hukum yang diciptakan oleh para pihak mengenai sesuatu yang berada dalam ruang lingkup keluarga dan harta kekayaan merupakan hubungan yang bersifat privat. Hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum keluarga hanya dapat diciptakan oleh subjek hukum manusia. Sedangkan hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum harta kekayaan dapat terjadi antara subjek hukum manusia dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hubungan antara negara dengan individu terdapat hubungan – hubungan yang bersifat politis, sosial dan administratif masuk kedalam bilangan hukum yang bersifat publik. Berbeda halnya dengan hubungan hukum yang bersifat privat yang terjadi karena diciptakan oleh para pihak, hubungan hukum yang bersifat publik terjadi karena diciptakan oleh negara.

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hlm. 270

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group: hlm. 254.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> “*Arti Peristiwa Hukum dan Hubungan Hukum*”. [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). 7 Mei 2018. Di akses pada tanggal 12 Mei 2018 Pukul 20.00 WIB.

Arti penting mengetahui hakikat hubungan hukum adalah untuk mengetahui rezim hukum yang menguasai hubungan itu. Hal ini mempunyai arti penting untuk menentukan pengadilan mana yang mempunyai kompetensi absolut untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari masalah itu. Apabila hakikat hubungan itu bersifat privat, maka hubungan itu dikuasai oleh hukum privat. Apabila dalam hubungan itu timbul sengketa, siapapun yang menjadi pihak dalam sengketa itu, sengketa itu berada dalam kompetensi peradilan perdata kecuali sengketanya mempunyai sifat khusus, misalnya kepailitan, yang berkompoten mengadili adalah pengadilan khusus. Demikian apabila hakikat hubungan itu bersifat publik, yang menguasai adalah hukum publik. Dalam hal penanganan sengketa yang memiliki kompetensi adalah pengadilan dalam ruang lingkup hukum publik, apakah peradilan administrasi, peradilan pidana dan lain – lain.<sup>31</sup>

Jadi setiap hubungan hukum mempunyai dua segi yaitu segi *bevoegdheid* (kekuasaan / kewenangan atau hak) dengan lawannya *plicht* atau kewajiban. Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum (orang atau badan hukum) dinamakan hak. Dengan demikian hukum sebagai himpunan peraturan – peraturan yang mengatur hubungan sosial memberikan suatu hak kepada subjek hukum untuk berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu, dan terlaksananya kewenangan atau hak dan kewajiban tersebut dijamin oleh hukum. Sedangkan *plicht* atau kewajiban adalah segi pasif daripada hubungan hukum. Hak dan kewajiban ini kedua – duanya timbul dari satu peristiwa hukum dari satu pasal hukum objektif.<sup>32</sup> Hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi dapat dikenakan sanksi menurut hukum.

#### 2.4.2 Macam – Macam Hubungan Hukum

Hubungan hukum memiliki tiga macam / jenis, yaitu:<sup>33</sup>

1. Hubungan hukum yang bersegi satu (*eenzijdige rechtsbetrekkingen*)

Dalam hal hubungan hukum yang bersegi satu hanya satu pihak yang berwenang. Pihak lain hanya berkewajiban. Jadi dalam hubungan hukum yang

---

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* Hlm. 256

<sup>32</sup> R. Soeroso. *Op. Cit.* Hlm. 270

<sup>33</sup> *Ibid.* Hlm. 272

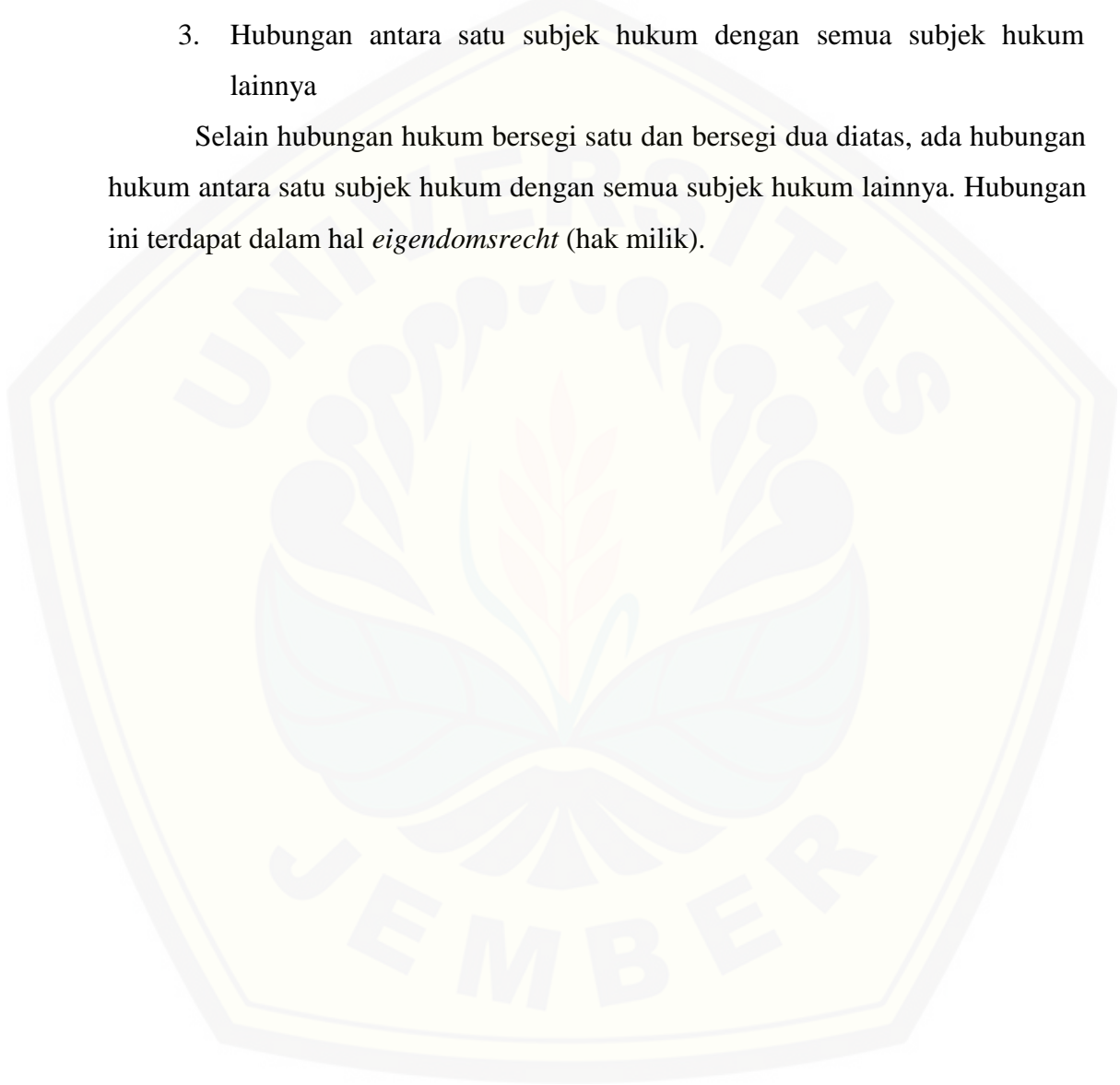
bersegi satu ini hanya ada satu pihak saja berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

2. Hubungan hukum bersegi dua (*tweezijdige rechtsbetrekkingen*)

Terjadi apabila kedua belah pihak (masing-masing) berwenang / berhak dan berkewajiban terhadap pihak yang lainnya. Dengan kata lain pihak pertama memiliki hak dan kewajiban kepada pihak kedua, begitupun sebaliknya.

3. Hubungan antara satu subjek hukum dengan semua subjek hukum lainnya

Selain hubungan hukum bersegi satu dan bersegi dua diatas, ada hubungan hukum antara satu subjek hukum dengan semua subjek hukum lainnya. Hubungan ini terdapat dalam hal *eigendomsrecht* (hak milik).



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Mencermati dari uraian diatas maka, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kewenangan Notaris dalam mengurus surat – surat tanah milik klien terkait pendaftaran tanah diperbolehkan atau dengan kata lain Notaris berwenang dalam mengurus surat – surat tanah milik klien meskipun dalam Undang – Undang Jabatan Notaris tidak diatur kewenangan untuk hal tersebut. Perbuatan hukum tersebut tetap dapat dilakukan meskipun tidak tercantum dalam Undang – Undang Jabatan Notaris selama Notaris mendapatkan kuasa secara tertulis dari klien atau pemegang hak untuk mengurus surat – surat tanah milik klien untuk pendaftaran tanah. Seperti tercantum dalam Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah atau pengurusan surat – surat tanah dapat dilakukan oleh pemegang hak atau dapat dikuasakan.

PPAT tidak diperbolehkan untuk mengurus surat – surat tanah milik klien karena dalam Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT hanya terbatas pada penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan dan untuk kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertipikat harus dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Karena dengan adanya larangan tersebut dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku, maka secara otomatis PPAT tidak dapat menerima kuasa dari klien untuk mengurus surat – surat tanah milik klien terkait pendaftaran tanah.

2. Hubungan hukum dalam hal pengurusan surat – surat tanah antara Notaris dengan klien merupakan hubungan hukum kontraktual. Meskipun dalam hal ini tidak ada perjanjian yang disepakati dalam bentuk akta, tetapi kuasa yang diberikan klien kepada Notaris menimbulkan hak dan kewajiban diantara Notaris dan klien. Hak dan kewajiban yang timbul merupakan hubungan hukum kontraktual yang harus dipenuhi oleh Notaris dan klien. Dalam hal ini Notaris menerima kuasa dari klien untuk melakukan pengurusan surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah dengan adanya surat

kuasa dari klien. Surat kuasa tersebut yang melandasi terjadinya hubungan hukum antara Notaris dengan klien. Selama kuasa tersebut belum berakhir maka hubungan hukum antara klien dengan Notaris pun tetap ada dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Ada larangan PPAT dalam melaksanakan pengurusan surat – surat tanah terkait Pendaftaran tanah, PPAT tidak dapat menerima kuasa dari klien sehingga PPAT dengan klien yang dalam hal ini mengurus surat – surat tanah tidak terjadi hubungan hukum. Hubungan hukum yang terjadi antara PPAT dengan klien terkait dalam pengurusan surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah terjadi ketika PPAT membuat akta tentang pertanahan milik klien yang menggunakan jasa hukumnya. Maka apabila tidak terjadi hubungan hukum dalam hal pengurusan surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah, maka tidak pula melekat hak dan kewajiban antara PPAT dengan klien.

#### **4.1 Saran**

1. Perlu adanya regulasi yang mengatur kewenangan Notaris dan PPAT sehingga tidak terjadi kontradiksi antara aturan mengenai jabatan Notaris dan jabatan PPAT karena dalam hal ini Notaris dan PPAT memiliki fungsi dan tugas yang berkaitan satu sama lain. Selain itu perlu adanya regulasi yang mengatur tentang kewenangan Notaris dan PPAT dalam mengurus surat – surat tanah terkait pendaftaran tanah karena pada kenyataannya, para pemegang hak lebih banyak menggunakan jasa hukum Notaris dan PPAT untuk melakukan proses pengurusan surat – surat tanah di Kantor Pertanahan.
2. Perlu adanya pemisahan antara jabatan fungsional Notaris dan PPAT karena dalam hal ini Notaris dan PPAT berada dalam naungan Kementerian yang berbeda, sehingga menyebabkan fungsi dan tugas Notaris dan PPAT sulit dibedakan. Ada beberapa kesamaan antara kewenangan Notaris dan PPAT sehingga menyebabkan kekaburan makna dalam menafsirkan jabatan tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

**A. Buku**

- A.A. Andi Prajitno. 2010. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*. Surabaya. Putra Media Nusantara.
- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung. Rafika Aditama.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Penafsiran Tematik (Hukum Notaris Indonesia)*. Bandung. Refika Aditama.
- Al Quran Surat Al – Baqarah Ayat 286
- Hakim, Lukman. 2012. *Filosofi Kewenangan Organ dan Lembaga Daerah (Perspektif Teori Otonomi & Desentralisasi dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Hukum dan Kesatuan)*. Malang. Setara Press.
- Hartanti Sulihandari - Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta. Dunia Cerdas.
- Mertokusumo, Sudikno. 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta. Liberty.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005, *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana: Prenada Media Group.
- Philipus M Hadjon. 2014. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta. RajaGrafindo Persada
- Sadjijono. 2008. *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta : Laks Bang Pressindo.
- Setiawan, Yudhi. 2009. *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*. Jakarta. RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Jakarta. PT. Grafinda Persada.
- \_\_\_\_\_. 2003. *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta. RajaGrafindo Persada.
- Soeroso, R. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.



Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya. Arloka.

Syahrani, Riduan. 2013. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

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.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

**C. Jurnal – jurnal**

Abdulloh. *“Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berkaitan dengan Pertanahan dalam Konteks Pendaftaran Tanah”*. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Malang. 2016.

Boedi Harsono. *“PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangan”*. *Majalah Renvoi*, Nomor 8.44.IV. Jakarta, 3 Januari 2007.

Reza Febriantina, *“Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Otentik”*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang. 2010.

**D. Internet**

*“Arti Peristiwa Hukum dan Hubungan Hukum”*. [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). 7 Mei 2018. Di akses pada tanggal 12 Mei 2018 Pukul 20.00 WIB.

*“Layanan Pertanahan”*. [www.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx](http://www.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx) . Diakses pada tanggal 21 Juni 2018 Pukul 13.52 WIB

Wibowo Tunardy. *“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah”*. [www.jurnalhukum.com](http://www.jurnalhukum.com), 17 November 2013. Di akses pada tanggal 5 April 2018 Pukul 10.29 WIB.