



**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

***PRINCIPLES OF PRUDENCE IN DUTY AND AUTHORITY EXECUTION
OF NOTARY/LAND DEED OFFICIAL***

SKRIPSI

Oleh :

ELIT IGA DEWI

NIM. 150710101025

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**



**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

***PRINCIPLES OF PRUDENCE IN DUTY AND AUTHORITY EXECUTION
OF NOTARY/LAND DEED OFFICIAL***

SKRIPSI

Oleh :

**ELIT IGA DEWI
NIM. 150710101025**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**



**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

***PRINCIPLES OF PRUDENCE IN DUTY AND AUTHORITY EXECUTION
OF NOTARY/LAND DEED OFFICIAL***

SKRIPSI

Oleh :

ELIT IGA DEWI

NIM. 150710101025

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

MOTTO

“Kehidupan itu laksana lautan. Orang yang tiada berhati-hati dalam mengayuh perahu, memegang kemudian dan menjaga layar, maka karamlah ia digulung oleh ombak dan gelombang. Hilang di tengah samudera yang luas. Tiada akan tercapai olehnya tanah tepi ”

(Buya Hamka)¹



¹ Buya Hamka, Aktivist dan Sastrawan Indonesia 1908-1981

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis mempersembahkan penelitian hukum dalam bentuk skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Sulamin dan Ibu Sumami yang senantiasa memberikan dukungan, doa serta mencurahkan segenap jiwa dan raga untuk memprioritaskan pendidikan anaknya sampai detik ini dengan penuh kasih sayang;
2. Guru-guru penulis sejak Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA), serta Bapak/Ibu Dosen Pengajar di Tingkat Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran untuk mendorong penulis menjadi lebih baik hingga saat ini;
3. Almamater tercinta Universitas Jember, yang penulis banggakan.

SKRIPSI

**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

***PRINCIPLES OF PRUDENCE IN DUTY AND AUTHORITY EXCECUTION
OF NOTARY/LAND DEED OFFICIAL***

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :
ELIT IGA DEWI
NIM. 150710101025

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 13 Maret 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H.

NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. A'AN EFENDI S.H., M.H.

NIP.198302032008121004

Mengetahui,

**Ketua Bagian Hukum Tata Negara
Fakultas Hukum Universitas Jember**

TOTOK SUDARYANTO, S.H., M.S

NIP. 195701221982031002

PENGESAHAN

**PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

*PRINCIPLES OF PRUDENCE IN DUTY AND AUTHORITY EXCECUTION OF
NOTARY/LAND DEED OFFICIAL*

Oleh:

ELIT IGA DEWI
NIM. 150710101025

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

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

Dr. A'AN EFENDI S.H., M.H.
NIP.198302032008121004

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 : Senin

Tanggal : 12

Bulan : November

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Dosen Penguji,

Sekretaris Dosen Penguji,

ANTIKOWATI, S.H., M.H.
NIP. 196112021988022001

NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Dosen Anggota Penguji :

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

Dr. A'AN EFENDI S.H., M.H.
NIP.198302032008121004

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ELIT IGA DEWI
NIM : 150710101025
Fakultas : Hukum
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan judul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 Maret 2019

Yang menyatakan,

ELIT IGA DEWI

NIM. 150710101025

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi ini yang berjudul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”** dapat terselesaikan dengan baik, dengan hasil kerja keras, ketekunan dan ketelitian, serta dorongan semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moril.

Penulis menyadari bahwa banyak hambatan, tantangan dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa homat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, memberi nasehat, motivasi dan arahan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Dr. A'an Efendi S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, memberi nasehat, motivasi dan arahan dalam penyusunan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Ibu Antikowati, S.H., M.H., sebagai Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan evaluasi dalam skripsi penulis, sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Ibu Nurul Laili Fadhillah, S.H., M.H., sebagai Sekertaris Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan evaluasi dalam skripsi penulis, sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufro, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Prof.Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan bimbingannya selama penulis melaksanakan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan, pengalaman, nasehat dan motivasi selama penulis mengikuti perkuliahan yang sangat berharga bagi penulis;
11. Ayah Sulamin, Ibu Sumarmi dan Mbak Luluk tercinta, yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada penulis;
12. Sahabat yang selalu mendukung dan ada untuk penulis sejak dibangku SMA yaitu Linda;
13. Sahabat-sahabat selama masa perkuliahan saya hingga sampai selesainya penulisan skripsi ini Reina, Nia dan Mas Ganang;
14. Sahabat yang membantu penulis, Lovika Augusta dan Firdha yang telah memberikan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini;
15. Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini, yang penulis hormati dan banggakan.

Diatas segala ucapan syukur dan tiada balas jasa yang dapat penulis berikan, kecuali harapan semoga kebaikannya mendapat balasan dari Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Pemurah, serta penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat. Amin.

Jember, 21 Maret 2019

Penulis

RINGKASAN

Sering dijumpai kasus-kasus pemalsuan yang berujung pertengkar di kalangan keluarga serta berujungnya di Pengadilan, saat ini banyak orang-orang yang beritikad tidak baik karena memang sulit dalam memperoleh sertifikat dengan cara yang benar dan banyak kasus tersebut tersiar di media cetak maupun elektronik, pembeli tidak mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanahnya. Pemalsuan tersebut akan mengalami cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai pelaksanaan kewajiban Notaris dan PPAT dalam pemeriksaan pencegahan data serta sertifikat sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah, kewajiban Notaris dan PPAT dalam meneliti persyaratan jual beli tanah, dan tanggungjawab Notaris dan PPAT beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah tertentu tersebut terdapat data-data yang dipalsukan. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang dikaji. Suatu hukum normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) apabila dibantu dengan pendekatan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang akan menjadikan penelitian hukum ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Dalam Kongres INI (Ikatan Notaris Indonesia) yang diselenggarakan, inti dari tugas notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara manfaat meminta jasa notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan diantara para pihak yang bersengketa. Tugas notaris dalam menjalankan jabatannya adalah sebagai pihak yang mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dalam membuat akta. Itulah sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum notaris harus memperlakukan kliennya sama dalam proses pembuatan akta tanpa adanya salah satu pihak yang dipentingkan. Notaris dalam mengemban tugas dan jabatannya memang tidak mudah dan banyak permasalahan-permasalahan yang riskan bisa dihadapi sehingga notaris sering terjerat dalam permasalahan hukum, maka dari itu sangat penting bagi seseorang notaris menerapkan prinsip kehati-hatian dan bekerja sesuai peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya agar nantinya akta yang dibuatnya tidak berimplikasi pada permasalahan hukum di masa yang akan

datang. Sedangkan untuk peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

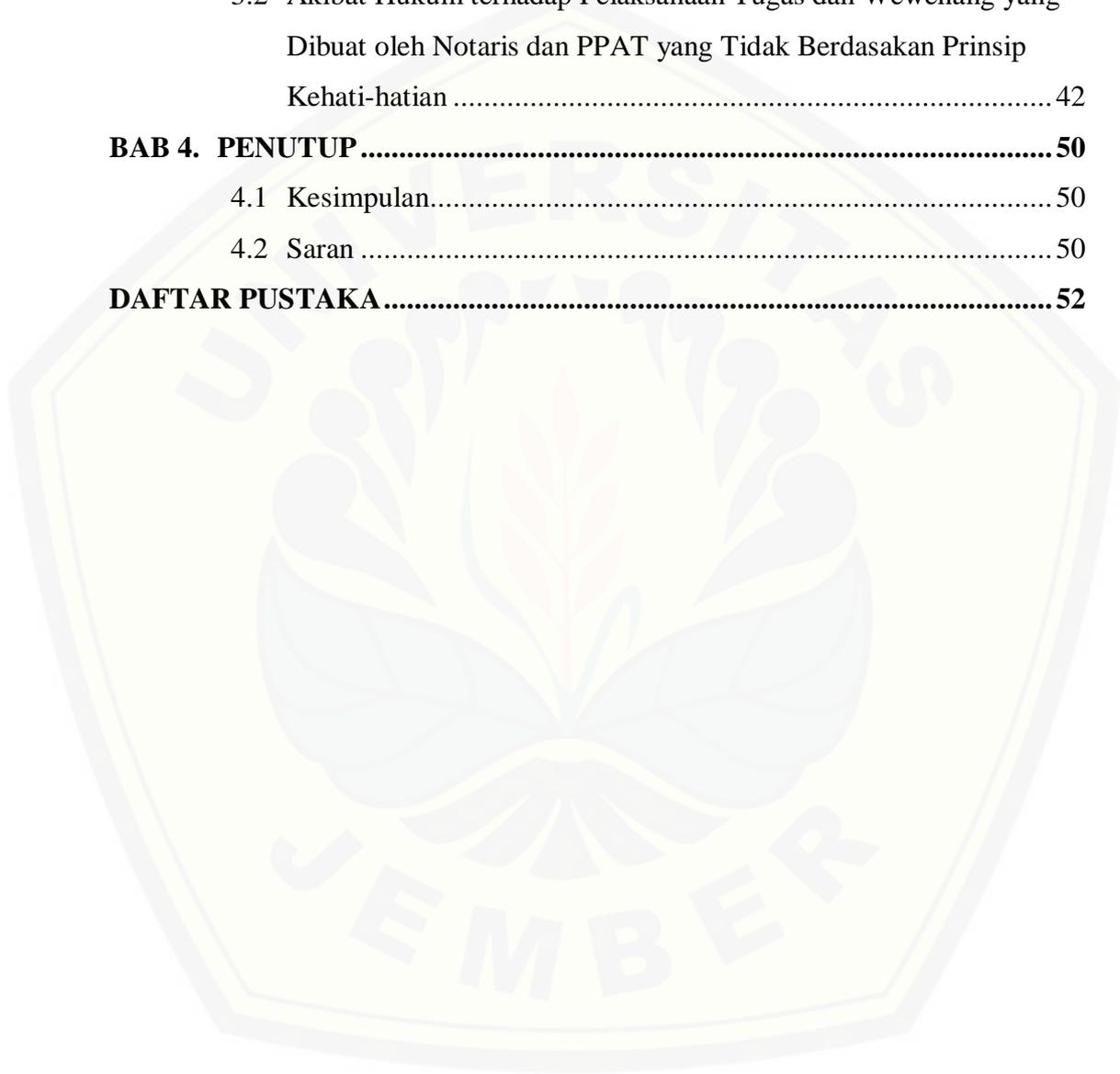
Hal tersebut menjadi landasan filosofis diadakannya kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Kepala Kantor dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. PPAT memiliki tugas pokok untuk 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. Akibat hukum perjanjian dalam isi akta notaris dan PPAT yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu sesuai Pasal 1320 ayat (4) dan Pasal 1335 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu adalah batal demi hukum dan akta yang dibuat kekuatan pembuktiannya terdegradasi dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan, akan tetapi tentang kebenaran formal yang terdapat dalam kepala dan penutup akta tersebut tetap mengikat para pihak yang membuatnya.

Diharapkan kepada Pemerintah selaku lembaga legislatif yaitu DPR agar memperjelas kembali pengaturan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris tentang kewajiban notaris untuk bertindak saksama dalam proses pembuatan akta, agar nantinya notaris dalam proses pembuatan akta memiliki pedoman dan tuntunan untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum dalam akta yang dibuatnya dikemudian hari. Sedangkan untuk PPAT diharapkan mampu memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Serta notaris dan PPAT dalam proses dan menerima permintaan pembuatan akta lebih berhati-hati, cermat dan teliti menerapkan aturan hukum yang akan dituangkan dalam akta, serta notaris lebih dahulu dapat memberikan *legal advice* (penyuluhan hukum) oleh penghadap agar akta yang dibuatnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
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	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Prinsip Kehati-hatian	10
2.2. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah	11
2.2.1 Pengertian Notaris.....	11
2.2.2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	13
2.2.3 Tugas dan Wewenang Noataris	16

2.2.4 Tugas dan Wewenang PPAT	19
BAB 3. PEMBAHASAN.....	26
3.1 Prinsip Kehati-hatian dalam Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Notaris dan PPAT	26
3.2 Akibat Hukum terhadap Pelaksanaan Tugas dan Wewenang yang Dibuat oleh Notaris dan PPAT yang Tidak Berdasakan Prinsip Kehati-hatian	42
BAB 4. PENUTUP	50
4.1 Kesimpulan.....	50
4.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA.....	52



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengakhiri masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia yaitu hukum Adat dan hukum Barat. Bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, dengan berlakunya UUPA hak-hak atas tanah yang berlaku pada waktu itu baik yang dahulu diatur dalam Hukum Adat maupun Hukum Barat, dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA dengan terciptanya unifikasi di bidang pertahanan di Negara kita memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 di dalam daerah kerjanya. Keharusan jual beli tanah dihadapan PPAT, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Kesatuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah) Pasal 1 ayat (1) menguraikan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat

tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya Hak milik adalah hak untuk menikmati secara bebas dan memperlakukan secara sesuai si pemilik hak yang sempurna, pemilik dapat menggunakannya, menikmatinya, memusnahkannya, membuangnya, menjualnya. Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria.²

Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli serta berfungsi sebagai syarat utama dalam diterimanya proses jual beli di kantor Pertahanan, pendapat tersebut sesuai dalam PP Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya, sedangkan tanpa akta PPAT seseorang tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertahanan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.³

Pendaftaran tanah di Kantor Pertahanan, tidak begitu saja persoalan di antara kedua belah pihak selesai melainkan kemungkinan pihak-pihak lain pun terkait di dalamnya, disebabkan karena itikad tidak baik dari salah satu pihak yang ingin menguasai tanah tersebut misalnya adanya pemalsuan kartu tanda penduduk atau kartu keluarga serta identitas lainnya yang telah dirubah identitasnya ataupun dengan mendatangkan orang lain yang sudah diubah identitasnya sesuai dengan nama disertifikat tersebut. Adapun fungsi akta PPAT dalam jual beli. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli serta berfungsi sebagai syarat utama dalam diterimanya proses jual beli dikantor

² A. Weng, Henry Lie, *Hukum Perdata*, Medan, Senat Fakultas Hukum USU, 1970. hlm 3

³ Adrian Sutedi, *Sertifikta Hak Atas Tanah*, Jakarta, Cet 3, Sinar Grafika, 2007. hlm 86

Pertahanan serta bukti syah secara hukum, pendapat tersebut sesuai dalam PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran jual beli hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya, sedangkan tanpa akta PPAT seseorang tidak akan memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁴

Banyak kasus mengenai data-data yang di palsukan yang berakhir pada sengketa sering mengemuka, di kota-kota besar pun sering dijumpai kasus-kasus pemalsuan yang berujung pertengkarannya dikalangan keluarga serta berujung pada Pengadilan apalagi saat ini banyak orang-orang yang beritikad tidak baik karena memang sulit dalam memperoleh sertifikat dengan cara yang benar dan banyak kasus tersebut tersiar di media cetak maupun elektronik, pembeli tidak mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanahnya. Pemalsuan tersebut akan mengalami cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya, dan secara nyata PPAT biasanya hanya diberi Foto copy saja serta Apabila PPAT dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di Pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya, disamping itu PPAT pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung. Posisi PPAT sebatas sebagai saksi dan PPAT tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila kesalahan disebabkan oleh para pihak.

⁴ *Ibid.* hlm67

Tapi bila PPAT dan Notaris terbukti bersalah maka ia dapat dikenakan sanksi administrative maupun sanksi pidana, juga tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata (Mahatman Filiano Sutawan). *Tanggungugat Notaris Selaku PPAT Dalam Sengketa Perdata Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.*⁵

Bagi para Notaris dan PPAT yang terbukti melanggar hal-hal tersebut maka akan dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Seorang Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. Philipus M. Hadjon, bahwa adanya sarana keberatan (*inspraak*) merupakan sarana perlindungan hukum preventif. Mengatur sanksi administrative tersebut dengan maksud memberikan rasa keadilan dan perlindungan hukum kepada Notaris dan PPAT untuk mengajukan pembelaan diri atas sanksi administrative yang diterimanya.

Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberikan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun dikemudian hari. Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah diubah dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun

⁵ Mahatma Filiano Sutawan. *Tanggungugat Notaris Selaku PPAT Dalam Sengketa Perdata Jual Beli Hak Milik Atas Tanah* <http://adln.lib.unair.ac.id> diakses pada 15 Oktober 2018

2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Perkaban 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai pelaksanaan kewajiban Notaris dan PPAT dalam pemeriksaan pencegahan data serta sertifikat sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah, kewajiban Notaris dan PPAT dalam meneliti persyaratan jual beli tanah, dan tanggungjawab Notaris dan PPAT beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah tertentu tersebut terdapat data-data yang dipalsukan. Maka hal-hal tersebut menjadi dasar dan latar belakang untuk mengkaji dalam sebuah penelitian hukum berjudul **“Prinsip Kehati-hatian Dalam Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Notaris dan PPAT”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas ditetapkan rumusan masalah bagaimana prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan Tugas dan wewenang Notaris dan PPAT. Rumusan masalah tersebut dibagi menjadi sub rumusan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa Notaris dan PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenang harus berdasarkan prinsip kehati-hatian?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan tugas dan wewenang yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

1. Memenuhi dan melengkapi tugas persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh secara teoritis selama perkuliahan serta mengembangkan analisa secara yuridis praktis.
3. Memberikan kontribusi pemikiran yang berguna khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, badan legislatif dan eksekutif serta bagi masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan tugas dan wewenang Notaris dan PPAT mengenai prinsip kehati-hatian.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap pelaksanaan tugas dan wewenang yang dibuat oleh Notaris dan PPAT jika tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah suatu metode yang sistematis dan terarah sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran, sebab nilai ilmiah suatu penelitian hukum tidak lepas dari metologi yang digunakan. Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:⁶

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif atau *doctrinal legal research*, yaitu penelitian melalui bahan-bahan hukum baik bersifat primer maupun sekunder. Bahan hukum disusun secara sistematis untuk mengkaji suatu isu hukum atau permasalahan hukum.

Penulis menggunakan tipe penelitian normatif yuridis dalam penelitian hukum ini, untuk menganalisa suatu permasalahan yang menjadi isu hukum dengan mengacu pada penerapan norma hukum positif atau kaidah hukum, sehingga hasil pembahasan dan kesimpulan didalam penelitian hukum ini mencapai kepenulisan hukum yang objektif dan rasional.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-12, Jakarta:Kencana, 2016, hlm 47

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan-pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dikaji.⁷ Suatu hukum normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) apabila dibantu dengan pendekatan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang akan menjadikan penelitian hukum ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Pada pendekatan konseptual, beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji. Pendekatan melalui pemahaman mengenai pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan cara bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi untuk memecahkan isu yang dikaji.⁸

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana atau alat dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan isu hukum dan merupakan sumber-sumber sebagai bahan rujukan guna mendukung argumentasi penelitian hukum ini. Sebagaimana menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskriptif mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan non-hukum. Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini, yaitu:

⁷*Ibid.* hlm . 53

⁸*Ibid.*hlm. 95.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.⁹

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian hukum ini, adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ialah semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atau putusan pengadilan.¹⁰

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks, karena buku teks bersisi mengenai prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹¹ Selain bahan hukum sekunder berupa buku teks, terdapat tulisan hukum dalam bentuk buku maupun jurnal.

Seorang peneliti akan lebih mudah memahami bahan hukum primer, ketika peneliti membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang didalamnya mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum, merupakan suatu metode atau cara untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Analisis bahan hukum

⁹*Ibid.*

¹⁰*Ibid.* hlm. 120

¹¹ *Ibid.* hlm. 124

yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah menggunakan analisis deduktif, yaitu cara melihat suatu permasalahan secara umum sampai dengan pada hal-hal yang bersifat khusus untuk mencapai perkara tulis atau maksud yang sebenarnya. Langkah selanjutnya yang digunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum adalah:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi terhadap isu hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dan menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan perkara tulis berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹²

Berdasarkan metode penelitian yang diuraikan di atas diharapkan di dalam penelitian skripsi ini mampu memperoleh jawaban atas rumusan masalah sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah dan dapat memberikan perkara tulis mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan diterapkan.

¹²*Ibid.* hlm. 213.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip Kehati-hatian

Kehati-hatian berasal dari kata hati-hati (*prudent*) yang erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. *Prudent* dapat juga diartikan bijaksana. Apabila dilihat dari prinsip kehati-hatian perbankan (*prudent banking principle*) sendiri merupakan suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya¹³.

Prinsip kehati-hatian digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama karena dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bunyi pasal tersebut belum menjelaskan kewajiban dan contoh tindakan seksama notaris dalam membuat akta autentik, sehingga kewajiban notaris untuk bertindak seksama yang dimaksud belum jelas dan menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu dalam menjalankan tugasnya notaris harus bertindak hati-hati lebih cermat serta teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan para pihak yang ingin membuat akta autentik agar tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari.

Dalam dunia perbankan istilah ini digunakan untuk prinsip kehati-hatian bank. Oleh karena itu di Indonesia muncul istilah pengawasan atau manajemen bank berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Prinsip kehati-hatian yang ada dalam perbankan (*Prudential Principle*) digunakan karena notaris sebagai pejabat umum, harus memegang teguh prinsip kehati-hatian tersebut, agar

¹³ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012. hlm 27

tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari.

2.2 Notaris Dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

2.2.1 Pengertian Notaris

Keberadaan notaris di Indonesia sangatlah penting bagi kehidupan masyarakat, karena notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Akta autentik yang dibuat oleh notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum didalam setiap perbuatan dan peristiwa hukum, sebab akta notaris bersifat autentik dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut. Notaris sebagai pejabat umum¹⁴ merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenare* yang terdapat dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN),¹⁵ dan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹⁶ Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan bahwa: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini¹⁷ Perhatikan uraian ketentuan Pasal 1 UUJN, maka dapat dijelaskan bahwa Notaris adalah:

- a. Pejabat umum;
- b. Berwenang membuat akta;
- c. Otentik; dan
- d. Ditentukan oleh undang undang.

Pengertian notaris menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya

¹⁴ http://hukum.unsrat.ac.id/mk/mk_9_14_2005.pdf, diakses pada tanggal 15 Oktober 2018

¹⁵ G. H. S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cetakan V, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999). hlm v

¹⁶ Pasal 1868 Burderlijk Wetboek (BW)

¹⁷ Lihat Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang *Jabatan Notaris*.

sebagaimana dimaksud dalam ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris mendapatkan kewenangan dari undang-undangan atau secara atributif. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan, dengan kata lain kewenangan atributif digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-undang Dasar. Kewenangan secara atributif merupakan kewenangan yang berasal dari undangundang.

Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan:

- (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

Selanjutnya, Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

2.2.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai warga negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan

Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akan pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat kta-akta tanah tertentu”. Dalam Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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”. Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan, PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu :

- 1) 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 (Pasal 1 angka 1).
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2).
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertahanan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

¹⁸ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003. hlm 486

- 4) Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti) yaitu yang menggantikan PPAT yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 ayat (3)).

Ada beberapa peraturan yang dapat diangkat menjadi PPAT, adalah :

- 1) Notaris;
- 2) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jendral Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- 3) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT;
- 4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jendral Agraria.¹⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan 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. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan. Akta yang dibuat PPAT sebagai pejabat umum merupakan akta otentik. PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang dimaksud adalah notaris, camat, dan kepala kantor pertanahan.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai penunjukan PPAT

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1991. hlm 8

sementara diatur dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu “Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT”. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2.2.3 Tugas dan Wewenang Notaris

Terbentuknya lembaga notaris karena adanya kebutuhan masyarakat baik pada zaman dahulu maupun zaman sekarang. Secara Kebahasaan Notaris berasal dari kata Notarius untuk tunggal dan Notarii untuk jamak. Notaris merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis, namun fungsi Notaris pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini.²⁰ Jaman Pemerintahan Republik Indonesia merdeka dibagi menjadi 2 (dua) periode atau masa berdasarkan pemberlakuan undang-undang tentang Notaris, yaitu :

- a) PJJN (Peraturan Jabatan Notaris), sejak merdeka sampai diberlakukannya UUJN (Orde Lama, Orde Baru, Reformasi sebelum Juni 2004); dan
- b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan sejak tanggal 6 Oktober 2004.²¹

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Jabatan Notaris) merupakan peraturan hukum dibidang pengaturan notaris. Notaris sebagai jabatan wajib bertindak professional dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan standar jabatan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat.²² Sebagaimana diatur dalam

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, Yogyakarta, UII Press, 2009. hlm 7-8

²¹ AA. Andi Prajitno, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Putra Media Nusantara, 2010. hlm 15

²² Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, Bandung, (Selanjutnya disebut Habib Adjie II), P.T. Citra Aditya Bakti, 2009. hlm 3

Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan 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.

Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat doumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khususnya bertalian dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum yang diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti diberikan kepada Notaris.²³

Aturan hukum sebagaimana tersebut diatas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya Notaris saja, PPAT juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum, Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum kepada pejabat lain selain Pejabat Umum, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.²⁴

Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu. Pegawai-pegawai umum yang berkuasa tersebut diantaranya adalah PPAT, Pejabat Lelang, Pejabat KUA, Pejabat Dinas Kependudukan, dan termasuk Notaris yang berkuasa mengeluarkan akta otentik sesuai kewenangannya masing-masing yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵

²³ *Ibid*

²⁴ Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember 2001. hlm 63

²⁵ *Ibid*

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain²⁶. Pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum, dan kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta, yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.²⁷

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris: seperti Notaris sebagai Pembuat Akta Koperasi berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 98/KEP/M.KUKM/IX/2004, tanggal 24 September 2004 tentang Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Koperasi, kemudian Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berdasarkan Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Pemberian sebutan lain kepada Notaris seperti tersebut di atas telah mencederai makna Pejabat Umum. Seakan-akan Notaris akan mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu aturan hukum dari instansi pemerintah.²⁸

²⁶ Lihat Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang *Jabatan Notaris*

²⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan 2, (Bandung: Refika Aditama, 2009). hlm 27

²⁸ *Ibid*

2.2.4 Tugas dan Wewenang PPAT

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut dengan PP Peraturan Jabatan PPAT) yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah.

Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
- 2) Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai:
 - a) Jual beli.
 - b) Tukar menukar.
 - c) Hibah.

- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
 - e) Pembagian hak bersama.
 - f) Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - g) Pemberian hak tanggungan.
 - h) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
2. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
 3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan 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. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya. 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 men Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya. Umpun sengketa dikemudian hari. Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) 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 seseorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

Pasal 3 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan PPAT adalah Ayat (1) berisi bahwa PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan 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 dalam daerah kerjanya. Ayat (2) berisi bahwa PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. Ayat (3) berisi mengenai PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah:

- (1) Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- (2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.

- (3) Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
- (5) Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
- (6) Membuka kantor setiap hari kerja kecuali cuti atau hari libur resmi.
- (7) Berkantor hanya di 1 kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- (8) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan eraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- (9) Melaksanakan Jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- (10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- (11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

- (a) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- (b) Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor di satu suatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan

ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu:

- (a) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- (b) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantorkantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Karena dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sanksi yang dikenakan berupa tindakan administratif, berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari

jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan tugas dan wewenang notaris dan PPAT harus berdasarkan prinsip kehati-hatian dikarenakan sudah seharusnya wajib dilaksanakan notaris dan PPAT agar nantinya notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya dikemudian hari. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dilakukan notaris dalam proses pembuatan akta yaitu, melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, melalui verifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta.
2. Akibat hukum perjanjian dalam isi akta notaris dan PPAT yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu, sesuai dengan Kode Etik Notaris Pasal 6, notaris mendapat sanksi yakni teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

4.2 Saran

1. Pemerintah selaku lembaga legislatif yaitu DPR agar memperjelas kembali pengaturan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris tentang kewajiban notaris untuk bertindak saksama dalam proses pembuatan akta, agar nantinya notaris dalam proses pembuatan akta memiliki pedoman dan tuntunan untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum dalam akta yang dibuatnya dikemudian hari. Sedangkan untuk PPAT diharapkan mampu memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya.
2. Notaris dan PPAT dalam proses dan menerima permintaan pembuatan akta lebih berhati-hati, cermat dan teliti menerapkan aturan hukum yang akan dituangkan dalam akta, serta notaris lebih dahulu dapat memberikan *legal advice* (penyuluhan hukum) oleh penghadap agar akta yang dibuatnya sesuai

dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.



DAFTAR PUSTAKA**A. Buku**

Adjie Habib, 2015, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Refika Aditama, Bandung.

_____, 2009, (Kumpulan Tulisan) *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia Tentang Notaris dan PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Artje Tehupeiry, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses, Jakarta.

Andi, AA. Prajitno, 2010, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Putra Media Nusantara.

Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.

Hutagalung, Arie S, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penulisan Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herziene Inlandsch Reglement (HIR)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

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

Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 98/KEP/M.KUKM/IX/2004

C. Internet

Mahatman Filiano Sutawan. Tanggungugat Notaris Selaku PPAT Dalam Sengketa Perdata Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (<http://adln.lib.unair.ac.id>) diakses pada tanggal 15 Oktober 2018