

**Wewenang Pembuatan Akta Tanah oleh Notaris dalam Prespektif
Kepastian Hukum**

Bagus Leo Wahyudi

Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
Jl. Brigjend H. Hasan Basri Banjarmasin Indonesia 70123
baguswahyudi40@gmail.com

ABSTRACT

*One of the authorities given to a notary as a public official is to create authentic deeds, in addition to other powers determined by law. According to Article 1868 of the Civil Code, an authentic deed is one made by an authorized official in a form specified by law. Both notaries and PPAT (Land Deed Officials) have the authority to create land deeds in accordance with applicable regulations. They play crucial roles and bear significant responsibilities in property transactions, ensuring the validity and legal force of these documents. This research employs a normative legal research method, which examines legal norms. The author aligns with Peter Mahmud Marzuki's view that legal research, or Dutch **rechtsonderzoek**, is inherently normative. Legal research involves searching for and uncovering hidden truths. Based on the discussion, and referring to the source of authority for Notaries through Article 15 paragraph (2) of UUJN, a Notary's authority in creating land deeds should be considered attribution or genuine authority. However, in practice, Notaries cannot make land deeds in the same manner as PPAT because PPAT is a partner of BPN (National Land Agency), posing the biggest limitation for Notaries in creating land deeds. For a Notary to create a land deed, they must hold the same position as a PPAT and obtain permission as a PPAT. Among the eight types of land deeds mentioned in Article 2 paragraph (2) of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning PPAT Position Regulations, deeds that can be made by a Notary include, among others, the Deed of Sale and Purchase Agreement and the Deed of Power of Attorney to Sell, with the object being land, and the Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT). These deeds may be made by a Notary, but their creation must adhere to the laws and regulations governing each position.*

Keywords: *authority to make land deeds, notary, legal certainty*

ABSTRAK

Salah satu wewenang yang dimiliki notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik, selain wewenang lainnya yang diatur oleh undang-undang. Menurut pasal 1868 KUHPdata, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Baik notaris maupun PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keduanya memainkan peran penting dalam transaksi properti untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum dokumen-dokumen tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji norma-norma hukum. Penulis sependapat dengan Peter Mahmud Marzuki mengenai istilah *legal research* atau dalam bahasa Belanda *rechtsonderzoek*, yang menunjukkan bahwa penelitian hukum selalu bersifat normatif, di mana *legal research* berarti mencari dan menemukan kebenaran koherensi. Berdasarkan hasil pembahasan, mengacu pada sumber kewenangan yang dimiliki Notaris melalui Pasal 15 ayat (2) UUJN, seharusnya kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan adalah kewenangan atribusi atau asli. Namun dalam praktiknya, Notaris tidak dapat membuat akta tanah seperti PPAT karena PPAT merupakan

rekan kerja dari BPN, yang membatasi Notaris dalam pembuatan akta tanah. Agar Notaris dapat membuat akta tanah tersebut, mereka harus merangkap jabatan sebagai PPAT untuk mendapatkan izin sebagai PPAT. Dari delapan jenis akta tanah menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, akta tanah yang dapat dibuat oleh Notaris antara lain Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual yang objeknya tanah, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta-akta ini boleh dibuat oleh Notaris, namun harus memperhatikan tata cara pembuatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci: wewenang pembuatan akta tanah, notaris, kepastian hukum

PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bertujuan untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang sejahtera, aman, tertib, dan adil. Dengan aparat penegak hukum yang efektif, Negara berupaya mengatur kehidupan bermasyarakat yang adil melalui peraturan hukum guna mencapai kesejahteraan sosial yang diinginkan

Keberadaan hukum dalam masyarakat teratur sangat penting untuk menjaga ketertiban dan keadilan, karena tanpa hukum, masyarakat bisa menjadi kacau seperti segerombolan serigala, di mana yang kuat akan mendominasi yang lemah.

"Di mata hukum, tidak ada perbedaan antara tersangka, terdakwa, dan aparat penegak hukum. Mereka semua yaitu warga negara yang memiliki hak, kedudukan, dan kewajiban yang sama di hadapan hukum, dengan tujuan bersama untuk mencari kebenaran dan keadilan. Setiap pelanggaran hukum akan diberi perlakuan yang adil dan sama, yang juga dikenal sebagai perlakuan yang setara atau perlakuan yang sama, *equal treatment or equal dealing*".

penegak hukum, seperti hakim, jaksa, notaris, dan polisi, memiliki peran krusial sebagai pembela kebenaran dan keadilan. Oleh karena itu, mereka harus melaksanakan tugas mereka dengan itikad baik dan ikhlas. Profesi hukum dianggap sebagai profesi yang terhormat dan mulia (*officium nobile*). Sebagai profesional yang mengemban tanggung jawab yang besar, mereka memandang profesi ini bukan sekadar pilihan karir, melainkan panggilan hidup untuk melayani masyarakat di bidang hukum. Hal yang serupa berlaku untuk profesi notaris, di mana tanggung jawab individu dan sosial, serta ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kode etik profesi, menjadi sangat penting untuk memperkuat keberadaan norma hukum positif yang berlaku.

Sebagai sebuah negara hukum seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945, semua proses yang terkait dengan penyelenggaraan negara dan pemerintahan harus didasarkan pada hukum. Hukum menjadi standar untuk menilai apakah suatu tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Di Indonesia, bidang penanganan hukum privat dikelola oleh pejabat umum, yang mencakup beberapa wilayah seperti hukum perdata yang mencakup transaksi seperti jual-beli, tukar-menukar, dan sewa-menyewa. Ada dua jenis pejabat umum di Indonesia: yang dipegang oleh Non PNS seperti Notaris, PPAT, dan Pejabat Lelang kelas II, serta yang dipegang oleh PNS seperti pejabat catatan sipil dan pejabat lelang kelas 1 di direktorat keuangan negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, bertanggung jawab terhadap hukum privat yang mengatur masalah hukum Agraria, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT bertanggung jawab kepada kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Tugas dan wewenang PPAT mencakup pembuatan berbagai produk hukum seperti akta jual beli, tukar menukar, akta pemberian hak tanggungan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, hibah, dan pembagian hak bersama.

Di sisi lain, Pejabat Lelang (PL) juga merupakan jabatan umum yang cukup banyak di Indonesia. Jabatan ini terbagi menjadi dua kelas, yaitu PL kelas I yang hanya dapat dipegang oleh Pegawai Negeri Sipil di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, dan PL kelas II yang dapat dipegang oleh Notaris, Penilai, dan Pensiunan PNS Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dengan masa jabatan lima tahun yang dapat diperpanjang. Berbeda dengan Notaris dan PPAT yang masa jabatannya berakhir saat mencapai usia 65 tahun. Bila dilihat dari uraian di atas maka sebenarnya Notaris yaitu sebagai jabatan awal saja, dan bukan satu satunya Pejabat Umum. Padahal semestinya dalam menjalankan wewenangnya sebagaimana diatur pada Pasal 15 UUJN, dalam ayat ke (3) diatur bahwa “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan”. Pasal 15 UUJN inilah sebenarnya cukup untuk mewakili kewenangan dan tugas seorang pejabat umum, tanpa ada lagi pemisahan jabatan dan pertanggung jawaban ke berbagai pihak. Menurut Philipus M. Hadjon, pejabat umum itu seharusnya diangkat dan diberhentikan oleh kepala negara dan bukan lah oleh menteri.

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum yaitu membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan kewenangan itu maka Notaris dianggap berwenang langsung untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan juga akta otentik tanpa harus menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal inipun didukung oleh Undang-undang Jabatan Notaris, yakni Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN) Pasal 15 ayat (2) huruf (f) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, bertanggung jawab terhadap hukum privat yang mengatur masalah hukum Agraria, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT bertanggung jawab kepada kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Tugas dan

wewenang PPAT mencakup pembuatan berbagai produk hukum seperti akta jual beli, tukar menukar, akta pemberian hak tanggungan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, hibah, dan pembagian hak bersama.

Di sisi lain, Pejabat Lelang (PL) juga merupakan jabatan umum yang cukup banyak di Indonesia. Jabatan ini terbagi menjadi dua kelas, yaitu PL kelas I yang hanya dapat dipegang oleh Pegawai Negeri Sipil di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, dan PL kelas II yang dapat dipegang oleh Notaris, Penilai, dan Pensiunan PNS Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dengan masa jabatan lima tahun yang dapat diperpanjang. Berbeda dengan Notaris dan PPAT yang masa jabatannya berakhir saat mencapai usia 65 tahun. Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dalam bentuk akta otentik dalam hal itu diatur oleh undang-undang. Dalam konteks akta tanah, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli, pemberian hak, serta akta-akta lainnya terkait dengan transaksi properti. Sedangkan PPAT yaitu pejabat yang memiliki tugas membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta memberikan pelayanan dan perlindungan hukum yang bersangkutan dengan pembuatan akta tersebut. PPAT memiliki kewenangan khusus terkait dengan transaksi tanah dan bangunan, termasuk pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, serta peralihan hak atas tanah. Bisa dilihat pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jadi, baik notaris maupun PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keduanya memiliki peran dan tanggung jawab yang penting dalam proses transaksi properti untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum dari dokumen-dokumen tersebut.

Akan tetapi dihadapkanlah suatu perdebatan terkait dengan adanya kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini. Hal ini di picu karena adanya PPAT yang juga mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Terkait pembuatan akta oleh kedua pejabat umum ini maka muncul pertanyaan siapa diantara notaris dan PPAT yang lebih berhak mengambil peran lebih banyak terkait pembuatan akta tanah. Maka dengan tumpang tindihnya kewenangan jabatan Notaris dan PPAT tersebut penulis ingin mengangkat judul proposal tesis ini “Wewenang Pembuatan Akta Tanah oleh Notaris dalam Prespektif Kepastian Hukum”.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengkaji norma-norma hukum. Kemudian Penulis sependapat dengan Peter Mahmud Marzuki mengenai istilah *legal research* atau Bahasa Belanda *rechtsonderzoek*, di mana penelitian hukum pada dasarnya selalu normatif. Di mana *legal research* berarti mencari dan menemukan kebenaran keherensi. Hal ini mengacu pada bagaimana mencermati apakah suatu aturan hukum

yang sejalan dengan norma hukum dan apakah ada peraturan lainnya (baik lisan maupun tertulis) sejalan dengan norma hukum, bukan hanya sejalan dengan aturan atau prinsip hukum saja.

Jenis Bahan Hukum dengan Bahan hukum primer dan Bahan hukum sekunder Langkah-Langkah melalui tahapan yakni Menentukan Fakta Hukum, Menetapkan Isu Hukum, Mengumpulkan bahan-bahan hukum, Melakukan analisis hukum, Membuat kesimpulan dan Memberikan preskripsi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Pertanahan Menurut Pasal 15 Ayat (2) Huruf (F) UUJN, Dikaitkan dengan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

1. Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Pertanahan menurut Pasal 15 Ayat (2) Huruf (f) UUJN, Dikaitkan dengan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur tentang peran Notaris, yang didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta autentik dan melakukan kewenangan lain sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Notaris bertanggung jawab untuk menyediakan alat bukti otentik terkait dengan keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu, dengan tujuan melayani kepentingan masyarakat secara menyeluruh.

Selain itu, Undang-undang tersebut juga menjelaskan dalam Pasal 1 angka 7 bahwa akta otentik atau akta Notaris yaitu dokumen resmi yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, mengikuti prosedur yang ditetapkan secara hukum. Konsep ini juga dikenal dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa akta otentik diperlukan untuk keperluan pembuktian di hadapan pengadilan, tanpa memerlukan bukti tambahan lainnya, memastikan kekuatan pembuktian yang utuh terkait dengan isinya.

Ini menunjukkan pentingnya akta otentik sebagai instrumen hukum yang sah untuk menguatkan bukti dalam proses peradilan, memastikan keabsahan dan kekuatan hukumnya dalam mendukung penyelesaian sengketa secara adil dan transparan.

Pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstaan) atau seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik tersebut.

Akta yang dibuat oleh (door) Notaris dalam praktik Notaris disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris yang

dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan (ten overstaan) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam bentuk akta Notaris.

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum, oleh karena itu kerangka akta Notaris harus terdiri dari:

1. Kepala atau awal akta, yang memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris, dan wilayah abatan Notaris,
 - e. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - f. keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap,
 - g. nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dan tiap-tiap saksi pengenal.
2. Badan akta; yang memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan dihadapan Notaris atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan.
3. Penutup atau akhir akta, yang memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;
 - c. nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiapsaksi akta, dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan

prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.

Kewenangan notaris bukan hanya sebatas membuat akta otentik jika merujuk pada Pasal 15 ayat 1 UUJN, menjamin kepastian tanggal dalam pembuatan akta juga termasuk kewenangan Notaris. Menjamin, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan ensure, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan verzekeren, yaitu menanggung tentang kebenaran atau kepastian tanggal pembuatan akta. Tanggal yang tertulis dalam akta merupakan momentum dibuatnya akta.

Menyimpan akta juga merupakan kewenangan Notaris. Menyimpan akta, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan save the deed, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan besparen daad, yaitu menaruh akta di tempat yang aman supaya tidak rusak. Akta yang disimpan itu, yaitu minuta akta. Minuta akta merupakan akta asli, yang ditandatangani oleh:

- a. para pihak,
- b. saksi, dan
- c. notaris.

Struktur minuta akta terdiri atas

- a. judul akta,
- b. para pihak,
- c. substansi akta, dan
- d. penutup akta.

Selanjutnya ada memberikan grosse, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan giving grosse, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan geven grosse, yaitu menyerahkan salinan akta pengakuan hutang kepada yang berhak menerimanya.

Kemudian ada salinan akta yaitu salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai Salinan yang sama bunyinya".

Ada dua ciri salinan akta, yang meliputi:

- a. hanya ditandatangani oleh notaris, dan
- b. diberikan kepada para pihak.

Kutipan akta yaitu kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa "diberikan sebagai kutipan".

Akta di bawah tangan yang disahkan merupakan akta yang harus ditandatangani dan disahkan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna dilakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan yaitu:

- a. notaris menjamin bahwa benar orang yang tercantum namanya dalam kontrak yaitu orang yang menandatangani kontrak, dan

- b. notaris menjamin bahwa tanggal tanda tangan tersebut dilakukan pada tanggal disebutkan dalam kontrak.

Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, disebut dengan gewarmeken. Akta di bawah tangan yang dibukukan (gewarmeken) merupakan akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebut dalam akta oleh para pihak, dan tanda tangan tersebut bukan di depan notaris/pejabat yang berwenang, Makna akta di bawah tangan yang dibukukan yaitu:

- a. bahwa yang dijamin oleh notaris yaitu bahwa akta tersebut memang benar telah ada pada hari, dan
- b. tanggal dilakukan pendaftaran/pembukuan oleh notaris.
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta itu, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada Pihak Kedua. Pengertian akta PPAT, disajikan berikut ini.

1. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT yaitu: "Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".
3. Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal ini, Akta PPAT dikonstruksikan sebagai: "Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

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

1. adanya pejabat yang membuatnya;
2. manfaatnya; dan
3. objeknya.

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

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

Sehingga, ketiga definisi di atas, perlu disempurnakan. Akta PPAT merupakan:

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

Akar dari permasalahan antara jabatan Notaris dan PPAT terdapat pada kedua pengaturan perundang-undangannya, yang di mana Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta tanah yang berdasar pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf (f).

Berdasarkan sumber kewenangan yang dimiliki oleh Notaris ini, maka seharusnya kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan yaitu kewenangan yang atribusi atau kewenangan yang asli, artinya memang kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini menjadi kewenangan Notaris.

Akta di sini merupakan akta-akta yang dibuat oleh notaris dan PPAT merupakan akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Memang pada dasarnya Notaris dan PPAT dapat membuat akta otentik namun dengan jenis yang berbeda. Notaris berwenang dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian dan/atau ketentuan lainnya guna menjamin kepastian dari suatu perbuatan hukum. Sedangkan, PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Akan tetapi jika dianalisis terhadap kewenangan Notaris di dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) UJN, yang menjadi kata penghubung merupakan kata “atau”. Kata “atau” ini bermakna pilihan untuk Notaris antara tujuh kewenangan yang ada diatur didalam Pasal 15 ayat (2). Berarti kewenangan tersebut tidak mencakup seluruhnya, bisa hanya salah satu dari kewenangan tersebut.

Namun demikian tetap harus adanya batasan-batasan tertentu yang untuk Notaris dalam membuat akta pertanahan. Batasan yang dimaksud untuk notaris dalam membuat akta tanah yaitu dalam Pasal 15 ayat (1) UJN itu sendiri yang mana pembatasan ini ada karena PPAT sebagai salah satu pejabat yang ditugaskan membuat akta otentik khususnya dalam bidang pertanahan yang juga memiliki kewenangan yang bersifat atribusi melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Batasan lain yang tertera seperti pada Pasal 18 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004

Batasan yang terbesar dan perlu diperhatikan pula untuk membedakan kedua profesi hukum ini pun terdapat pada dasar hukum dan lembaga yang berwenang dalam pengangkatan dan pemberhentian jabatan dari kedua profesi ini. Pengangkatan dan pemberhentian jabatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang didasarkan pada Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan Notaris. Kemudian untuk PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya.

Wewenang Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN secara yuridis memang berwenang dalam pembuatan akta tanah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat karena berlandaskan pada Undang-Undang. Kendati demikian, Secara empiris, Notaris tidak dapat melaksanakan pembuatan akta tanah seperti halnya PPAT membuat akta tanah dikarenakan PPAT merupakan rekan kerja dari BPN dan sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Agar Notaris dapat membuat akta tanah tersebut, maka Notaris harus mengikuti ujian PPAT untuk mendapat izin sebagai PPAT.

Akan tetapi Notaris dan PPAT sendiri dalam kewenangannya untuk membuat akta pertanahan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris dan PPAT dapat dikenakan sanksi berupa administratif, perdata bahkan hingga sanksi pidana jika tidak cermat dan lalai dalam membuat akta tanah.

Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Mengenai Jabatan Notaris dalam Pasal 84 ditentukan ada ketentuan sanksi bagi notaris yang melakukan pelanggaran dalam membuat akta yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta hanya menjadi batal demi hukum dapat menjadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

Dapat juga dikatakan bahwa suatu akad dibuat antara notaris dengan salah satu atau kedua belah pihak. Apabila dalam akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris terdapat cacat hukum yang diakibatkan oleh kesalahan, kelalaian atau kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notaris bertanggung jawab atas kesalahan yang diakibatkan oleh kelalaian atau kesengajaan tersebut.

2. Sanksi Bagi Notaris Dan PPAT Yang Membuat Kesalahan Dalam Membuat Akta Tanah

1) Sanksi Administratif bagi Notaris dan PPAT

Sanksi administratif merupakan sanksi atau hukuman yang dijatuhkan kepada notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sementara itu, pengertian sanksi administratif tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif terhadap Notaris. Sanksi Administratif yaitu:

“Hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.”

Ada empat unsur yang tercantum dalam definisi sanksi administratif, yang meliputi adanya

- a. hukuman,
- b. pejabat,
- c. subjek yang terkena sanksi, dan
- d. pelanggaran.

Hukuman dikonsepsikan sebagai siksaan atau keputusan yang dijatuhkan oleh pejabat kepada notaris yang disebabkan karena melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan. Pejabat yang berwenang menjatuhkan sanksi administratif kepada notaris, yaitu:

- 1) Majelis Pengawas Wilayah Notaris,
- 2) Majelis Pengawas Pusat Notaris (MPN), dan
- 3) Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Subjek sanksi administratif, yaitu notaris. Penyebab dijatuhkan sanksi itu karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya yang berkaitan UUJN dan berbagai peraturan pelaksanaannya. Dalam hal ini pembuatan akta tanah oleh Notaris.

Berdasarkan aturan yang tercantum dalam Kode Etik PPAT, PPAT sebagai pejabat umum harus berlandaskan sikap teliti, cermat, dan kehati-hatian dalam menjalankan wewenang atau tugasnya, karena PPAT telah mempunyai profesionalitas baik secara teoritis maupun praktisi. Oleh karena itu apabila seorang PPAT telah melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, sehingga mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum, maka dapat dikatakan telah melakukan penyalahgunaan kewenangan, karena PPAT bersangkutan mengetahui bahwa setiap pejabat umum yang kewenangannya diberikan oleh undang-undang, maka seorang PPAT dituntut untuk melakukan perbuatan hukum sesuai kewenangannya. Keadaan menyalahgunakan wewenang ini semakin jelas apabila adanya unsur kerugian yang diderita oleh pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan maupun kelalaiannya dalam membuat akta autentik yang tidak terpenuhinya syarat

formil maupun syarat materiil prosedur pembuatan akta PPAT, maka sanksi yang dapat dikenakan PPAT dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 (1) Kode Etik PPAT menyatakan sanksi sebagai berikut:

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- 4) Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT

Menurut Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa seorang PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai seorang PPAT, Pelanggaran berat ini dapat berupa:

- 1) Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 2) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- 3) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 4) Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak.

Mengenai pemberhentian PPAT karena alasan dalam Pasal 10 ayat (2), (3) PP No. 24 Tahun 2016 tentang PPAT, dilakukan setelah PPAT yang dalam diperiksa diberi waktu kesempatan mengajukan pembelaan diri kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sedangkan apabila PPAT yang berhenti atau mengundurkan atas permintaan pribadi dapat diangkat lagi menjadi PPAT.

2) Sanksi Perdata

Sanksi perdata merupakan sanksi yang dijatuhkan kepada notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 84, yang menyatakan bahwa:

"Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris".

Ada tiga hal yang diatur dalam Pasal 84 di atas, yang meliputi:

- 1) pasal-pasal yang dilanggarnya,
- 2) kekuatan pembuatan akta,
- 3) alasan-alasan tuntutan ganti rugi.

Selain dikenakan sanksi secara administratif, PPAT juga dapat dikenakan sanksi secara keperdataan, hal ini karena adanya kerugian pihak yang bersangkutan, oleh perbuatan hukum seorang PPAT yang tidak sesuai dengan syarat formil dan materil dalam pembuatan akta. Dalam kaitannya dalam kasus yang diteliti, bahwa di dalam pertimbangan hakim sudah jelas menyatakan bahwa adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan PPAT tersebut. Dalam aturan yurisprudensi ada 4 (empat) kriteria kualifikasi sebagai unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum yaitu melaksanakan atau tidak melaksanakan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedahkaedah kesusilaan, melanggar kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup masyarakat terhadap orang maupun barang. Dari uraian atas, dikatakan sebagai suatu tindakan melawan hukum tidak diisyaratkan dengan harus adanya keempat kriteria itu, akan tetapi salah satu dari kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula sebagai tindakan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” berdasarkan ketentuan ini, PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Hal ini dapat dilakukan bila:

- a. Akta PPAT hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan;
- b. Akta PPAT batal demi hukum.

Terkait bila PPAT dapat dijatuhi penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, harus dibuktikan terlebih dahulu apabila:

- a. Adanya kerugian yang diderita;
- b. Antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari PPAT;
- c. Pelanggaran atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT yang bersangkutan.

Karena para PPAT secara bersamaan dan telah terbukti telah membuat akta autentik yang tidak diketahui oleh si pemilik asli sertifikat hak milik atas tanah yaitu Ir. Sugandi, maka PPAT tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban dengan meminta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya.

3) Sanksi Pidana

Sanksi pidana merupakan sanksi yang dijatuhkan kepada pelaku yang telah melakukan perbuatan pidana atau pelanggaran pidana. Perbuatan pidana merupakan "Perbuatan yang oleh suatu aturan hukum dilarang dan diancam pidana, asal saja dalam pada itu diingat bahwa larangan ditujukan kepada perbuatan, yaitu suatu keadaan atau kejadian yang

ditimbulkan oleh kelakuan orang, sedangkan ancaman pidananya ditujukan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu."

Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada pelaku kejahatan dapat digolongkan menjadi dua macam, yang meliputi:

- 1) pidana pokok, dan
- 2) pidana tambahan.

Sanksi pidana tidak diatur secara dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Namun, di dalamnya hanya satu pasal yang membahas tentang pemberhentian notaris dengan tidak hormat oleh Menteri, yang diatur dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa "Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena 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.

Ada tiga hal yang diatur dalam pasal ini, yang meliputi

- 1) jenis sanksi yang dijatuhkan,
- 2) penyebab dijatuhkan sanksi,
- 3) jenis perbuatan pidana yang dilakukannya.

Jenis sanksi yang dijatuhkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia kepada notaris yang telah melakukan perbuatan pidana yaitu pemberhentian dengan tidak hormat. Perbuatan pidana yang telah dilakukan, yaitu diancam dengan pidana 5 (lima) tahun atau lebih. Hukuman yang telah dijatuhkan kepada Notaris yaitu berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Tindak pidana yang dilakukan oleh notaris yaitu tindak pidana yang diatur di dalam KUHP maupun diluar KUHP.

Penjatuhan sanksi dapat dilakukan terhadap seorang PPAT sepanjang PPAT tersebut telah melakukan kejahatan atau tindak pidana lainnya seperti pemalsuan akta autentik. Syarat formil dan materil merupakan aspek yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik mengenai akta jual beli tanah sebagai tugas PPAT. Jadi, PPAT dapat dikenakan sanksi Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 KUHPidana diancam pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun, dan 378 KUHPidana diancam pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun.

B. Kriteria Akta Tanah yang Menjadi Kewenangan Notaris

1. Kriteria Akta Tanah yang Menjadi Kewenangan Notaris

Di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 diterangkan mengenai pengertian pejabat Notaris bahwa Notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat

akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kemudian masih Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan akta autentik atau akta Notaris yaitu akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

Menurut bentuk ketentuan untuk Notaris membuat akta otentik tertera pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris yaitu terdiri dari:

- 1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
- 2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- 3) Badan Akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- 4) Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya
- 5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik ditentukan bentuknya juga di dalam KUHPerdara antara lain:

- 1) Akta Perjanjian Kawin, dalam Pasal 147 KUHPerdara
"Perjanjian kawin harus dibuat dengan akta notaris sebelum pernikahan berlangsung, dan akan menjadi batal bila tidak dibuat demikian. Perjanjian itu akan mulai berlaku pada saat pernikahan dilangsungkan, tidak boleh ditentukan saat lain untuk itu."
- 2) Akta Penyerahan Piutang-piutang atas nama dan Barang-barang Lain yang Tidak Bertubuh dalam Pasal 613 KUPerdara
Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada. akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; Penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.
- 3) Akta Penjualan, Akta Hibah Akta Pembagian, Akta Pembebanan Dan Atau Akta Pemindah Tanganan Barang Tak Bergerak pada Pasal 617 KUHPerdara
"Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindah tanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantara kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik."
- 4) Akta Pemisahan Harta Kekayaan pada Pasal 618 KUHPerdara
"Semua akta pemisahan harta kekayaan, sepanjang itu mengenai barang tak bergerak, harus diumumkan juga dengan cara sebagaimana diatur dalam Pasal 620."
- 5) Surat Wasiat atau Testamen pada Pasal 875 KUHPerdara
"Surat wasiat atau testament yaitu sebuah akta yang berisi pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya terjadi setelah ia meninggal, yang dapat dicabut kembali olehnya."

Berlanjut pada pengertian akta PPAT dijelaskan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dibuat oleh PPAT disini merupakan akta otentik, ketentuan akta otentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Suatu akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan yang dibuat oleh atau di hadapan

pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Jadi jelas bahwa akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT yaitu akta otentik yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Akta PPAT ini terdiri dari 8 akta otentik yang sudah diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terdiri dari.

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari kedelapan akta tanah di atas masing-masing akta memiliki kriteria mengenai pengesahan atau peralihan hak dari akta tersebut sebagai akta otentik melalui peraturan perundang-undangan yang lain dan menunjuk pejabat tertentu untuk membuat akta tersebut menjadi akta otentik sebagai alat bukti yang kuat.

Akta-akta tersebut dibuat sebagai proses peralihan hak dimana hak atas tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain sebagai pemegang hak milik yang sah. Pengertian Hak Milik disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang- Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu: "Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 5 Tahun 1960".

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dapat dijelaskan, yaitu:

- a. Sifat-sifat Hak Milik, yaitu:
 - Turun temurun yaitu Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
 - Terkuat yaitu Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai bataswaktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.
 - Terpenuh yaitu Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.
- b. Hak Milik atas tanah dapat dimiliki orang. Adapun yang dimaksud orang di sini yaitu orang per orang atau badan hukum. Orang perorang yang

dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yaitu hanya warga negara Indonesia. Badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yaitu badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah yaitu bank yang dimiliki oleh pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

- c. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Ketentuan-ketentuan dalam fungsi sosial hak atas tanah, yaitu:
- Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat;
 - Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bagi masyarakat dan negara;
 - Kepentingan perseorangan tidak akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 memperhatikan pula kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya;
 - Tanah harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara ini tidak saja dibebankan kepada pemegang haknya, melainkan menjadi beban pula bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki suatu hubungan hukum dengan tanah itu.

Ciri-ciri Hak Milik atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu:

- a. Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh;
- b. Hak Milik dimiliki oleh hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- c. Hak Milik dapat digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan dan atau dimanfaatkan untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan;
- d. Dalam mempergunakan tanah Hak Milik harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah;
- e. Hak Milik dapat terjadi menurut hukum adat, penetapan Pemerintah, atau ketentuan undang-undang;
- f. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- g. Tanah Hak Milik dapat digunakan oleh bukan pemiliknya;
- h. Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- i. Hak Milik dapat hapus.

Bagi seorang pemegang hak milik atas tanah wajib untuk mendaftarkan hak milik untuk pertama kali untuk mendapatkan kepemilikan yang kuat atas tanah tersebut yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagai surat tanda bukti hak merupakan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Diterbitkannya sertifikat hak milik ini bertujuan supaya pemilik atas tanah tersebut dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya atas sebidang tanah. Sertifikat hak milik ini yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

a. Akta Jual Beli Tanah, Akta Tukar Menukar Tanah, Akta Hibah Tanah Dan Akta Pemasukan Dalam Perusahaan

Pada akta jual beli tanah, akta tukar menukar tanah, akta hibah tanah dan akta pemasukan dalam Perusahaan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal tersebut di atas jika ditafsirkan terkait kewenangan PPAT dalam membuat akta tanah pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka akta jual beli tanah, akta tukar menukar tanah, akta hibah tanah dan akta pemasukan dalam Perusahaan tidak dapat didaftarkan jika tidak dibuat oleh PPAT sehingga secara tidak langsung juga tidak akan bisa diperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah yang berupa sertifikat.

Karena sejatinya PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sebelum itu, pengertian jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan jual beli merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Menurut Salim HS. Jual beli yaitu suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Subjek dalam konsep jual beli ini yaitu penjual dan pembeli sedang objeknya merupakan barang atau harta. Barang disini bisa dikategorikan menjadi barang bergerak dan barang tidak bergerak dalam pokok pembahasan ini yaitu tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas Salim HS mengonsepan secara teoritis tentang akta jual beli yaitu akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan/atau dihadapan PPAT, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Unsur-unsur yang meliputi di dalam pengertian di atas antara lain:

1. adanya akta atau bukti tertulis;
2. di buat dihadapan PPAT;
3. adanya subjek hukum;
4. adanya objek; dan
5. adanya hak dan kewajiban yang timbal balik.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB. Dalam hal jual beli tanah terdapat konsep transaksi jual beli tanah yaitu terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat.

Akan tetapi, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai ini seringkali belum bisa dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa atau tidak dapat dilakukan. Ada hal lain yang dapat dilakukan, yakni dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai perjanjian pendahuluan atau pengikat untuk menandakan terjadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu hal lain yang belum selesai.

Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara yaitu:

1. Akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PJB Belum Lunas);
2. Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai (PJB Lunas).

Jika PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka Notaris atau PPAT langsung membuatkan Akta Jual Beli untuk kemudian memroses balik nama sertifikatnya.

Jika Kuasa Menjual dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu asset tanpa terkait dengan akta PJB tersebut maka jika sudah dibaliknama berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan negeri jika berwenang memberikan kuasa.

Perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual ini tidak secara spesifik diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, prinsip-prinsipnya dapat ditemukan dalam ketentuan mengenai perjanjian pada umumnya. Sebagaimana menurut Pasal 1320 KUHPerdara, menyebutkan syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Selanjutnya didalam Pasal 1338 KUHPerdara: Menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti PPJB dan kuasa menjual yang objeknya yaitu tanah yang sudah disepakati secara sah oleh para pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terlebih lagi dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris atau PPAT.

Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang objeknya yaitu tanah juga merupakan akta otentik yang di buat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan bunyi Pasal 1868 KUHPerdara.

b. Akta Pembagian Hak Bersama

Selanjutnya tentang akta pembagian hak bersama yang mengingat pewarisan berupa tanah sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat di

Indonesia, melihat harta waris yang berbentuk tanah dapat memiliki nilai dalam hal ekonomis. Hal ini tidak jarang memicu perselisihan antar para ahli waris. Penguasaan secara individu yaitu salah satu keinginan para ahli waris untuk menguasai suatu hak atas tanah. Kepenguasaan hak atas tanah secara individu apabila jumlah ahli warisnya lebih dari satu, maka dibutuhkan alas hak yang mendasarinya yaitu Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dituangkan dalam peraturan yang berlaku juga membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Yang dapat dijadikan dasar untuk mengurus pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat salah satunya yaitu akta pembagian hak bersama. Jika para ahli waris hanya membawa surat keterangan waris, maka hak atas tanah tersebut masih berstatus kepemilikan bersama-sama. Namun, apabila ahli waris menyerahkan akta pembagian hak bersama ke kantor pertanahan, maka hak atas tanah tersebut sudah bisa berstatus sebagai hak milik perorangan tergantung dari isi yang disepakati oleh para ahli waris dengan mencantumkan di dalam akta pembagian hak bersama tersebut.

Akta pembagian hak bersama ini memiliki tafsir yang sama dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada kalimat “perbuatan hukum pemindahan hak lainnya”. Secara umum, pembagian hak Bersama diatur dalam Pasal 573 KUHPerdara yang menyatakan “pembagian suatu barang yang dimiliki oleh lebih dari seorang, harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan.” Secara khusus Pasal ini menyebutkan merujuk kepada harta peninggalan, akan tetapi jika menggunakan pemikiran analogi ketentuan ini juga dapat diterapkan kepada pembagian hak Bersama atas benda yang dimiliki oleh lebih dari seorang selain dari pewarisan.

Yang diatur dalam Pasal 574 KUHPerdara ini memang tidak merujuk langsung pada hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, akan tetapi merujuk pada hak kepemilikan dari suatu benda bergerak ataupun tidak bergerak yang salah satunya yaitu tanah.

Dalam pembagian hak bersama atas benda yang tidak bergerak yang berupa tanah, maka sesuai yang telah dinyatakan dalam Pasal 573 KUHPerdara ini bahwa pembagian tersebut harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan, hal ini merujuk pada pembuatan akta pembagian hak Bersama oleh PPAT sesuai isi dari Pasal 51 ayat (1) yang menyatakan “Pembagian hak bersama atas tanah atau milik atas satuan rumah susun

menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.”

- c. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
Selanjutnya pembahasan mengenai akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik yang terdapat dalam pasal 2 ayat (2) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, pengaturan tentang pejabat yang membuat akta tersebut terdapat dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah yang berbunyi “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah” dan pada Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah yang menyatakan “Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Secara otomatis Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik yang tercantum dalam dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan membuatnya pada PPAT dalam Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.

- d. Akta Hak Tanggungan

Akta hak tanggungan merupakan akta yang tercantum menjadi kewajiban dari PPAT dalam Pasal 2 ayat 2 huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Berikut pengertian hak tanggungan dari beberapa ahli:

1. Prof. Boedi Harsono, S.H. mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan yaitu penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya."
2. Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan yaitu salah satu jenis dari hak jaminan di samping

- hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila cedera janji."
3. Kartini Muljadi, S.H., M.H. dan Gunawan Widjaja S.H. mengemukakan bahwa "Hak Tanggungan yaitu suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria."
 4. Menurut Sutarno, bahwa "Hak Tanggungan yaitu jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan, yaitu Hak Tanggungan/Hypotheek. Sebagaimana disebutkan bahwa Hak Tanggungan yaitu hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan Hak Tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditur, karena kreditur berada pada posisi yang diutamakan daripada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan."
 5. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan yaitu: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya."
 6. Di dalam Penjelasan Umum angka 4 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan yaitu hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Dengan adanya pasal ini di dalam Undang-undang Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan kembali tugas dari PPAT dalam membuat akta tanah dimana Notaris tidak boleh membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan karena sudah ada pejabat lain yang memperoleh wewenang tersebut.

e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Kemudian didalam praktik pembuatan akta tanah oleh PPAT terdapat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Undang-undang ini menyatakan pada Pasal 15 ayat (1) bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.

Dari kedelapan akta tanah yang diuraikan di atas, hanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (1) ini yang memuat keterangan dimana akta ini boleh di buat dengan akta Notaris.

Membahas lebih lanjut tentang Surat Membebaskan Hak Tanggungan, bahwa SKMHT yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus wajib mengikuti ketentuan yang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dapat ditegaskan bahwa Perkaban tersebut hanya berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, khususnya dalam pembuatan SKMHT, dan tidak berlaku untuk SKM HT yang dibuat di hadapan Notaris. SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris harus mengikuti ketentuan tentang bentuk akta yang tersebut dalam Pasal 38 UUJN-P.

Jika Notaris dalam membuat SKMHT tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN-P, maka Notaris telah cacat dari bentuknya, sehingga SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, tapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan demikian Notaris yang berwenang untuk membuat akta Notaris, tapi ternyata membuat SKMHT berdasarkan Perkabam tersebut, hal tersebut menunjukkan bahwa Notaris yang bersangkutan tidak memahami pelaksanaan tugas jabatan Notaris, maka jika tindakan Notaris seperti itu telah menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya tersebut dalam akta, yang tadinya berharap akta yang diinginkan dalam bentuk akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, tetapi karena melanggar ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara, yaitu cacat dalam bentuknya, dan menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pihak yang Namanya tersebut dalam akta dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan negeri terhadap Notaris, agar Notaris dijatuhi sanksi perdata, berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Pelanggaran terhadap Pasal 38 UUJN-P akan dikenakan sanksi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 41 UUJN-P, yaitu: Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Bahwa konsumen paling besar yang mempergunakan SKMHT yaitu perbankan (bank) yang berkedudukan sebagai kreditor, tidak dapat dibayangkan jika ternyata ada debitor yang mengetahui dan memahami kedudukan SKMHT sebagaimana tersebut di atas, maka debitor yang bersangkutan dapat mengajukan pembatalan pinjamannya (kreditnya) dengan alasan SKMHT bukan akta Notaris dan tidak memenuhi syarat dan ketentuan sebagai akta Notaris berdasarkan Pasal 38 UUJN - P, dan sudah tentu peluang seperti ini terbuka untuk dilakukan oleh debitor, kemudian Notaris digugat oleh bank secara perdata, karena membuat akta yang hanya kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Jika Notaris masih ingin membuat akta kuasa membebaskan hak tanggungan untuk kreditor dan debitor, dibuatkan saja SKMHT yang sesuai dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta (Pasal 15 ayat (1) UUJN-P), dan sesuai dengan syarat dan ketentuan akta Notaris berdasarkan Pasal 38 UUJN-P, dan tentu sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara.

Kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan bisa disimpulkan sangat terbatas jika di lihat dengan kewenangan PPAT dalam membuat akta pertanahan. Akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan wewenang notaris hanya terdapat dalam akta ikatan jual beli dan juga kuasa untuk jual yang obyeknya hak atas tanah dan SKMHT yang juga obyeknya hak atas tanah.

2. Wewenang Pembuatan Akta Tanah Oleh Notaris Dikaitkan Dengan Wewenang PPAT Dalam Prespektif Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Ubi Ius Incertum, Ibi Ius Nullum, yang berarti dimana tidak ada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum.

Hierarki peraturan perundang-undangan memastikan bahwa semua peraturan yang dibuat harus sesuai dan tidak bertentangan satu sama lain. Ini membantu menjaga konsistensi dan keteraturan dalam sistem hukum, sehingga tidak ada peraturan yang saling bertentangan. Dengan adanya hierarki, masyarakat dan penegak hukum dapat mengetahui mana peraturan yang harus diikuti dan mana yang lebih tinggi kedudukannya jika terjadi konflik antar peraturan. Ini memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Merujuk pada dasar perolehan kewenangan, bahwa notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan berasal dari undang-undang yang merupakan kewenangan atribusi yang artinya pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundangundangan yang dalam hal ini yaitu UUJN, sehingga kewenangan yang didapat melalui atribusi yaitu merupakan kewenangan asli.

Maka dengan demikian jika dilihat dari ketiga asas diatas, Notaris harusnya lebih berwenang dalam membuat akta tanah daripada PPAT. Itu merujuk pada asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori, ketentuan yang lebih tinggi dapat mengenyampingkan ketentuan yang lebih rendah atau berada dibawahnya. Yang dimana Notaris menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang jika dilihat dari hierarki peraturan perundang-undangan diatas, undang-undang ini memiliki derajat lebih tinggi daripada Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

Pada PPAT sebenarnya juga memiliki kewenangan yang bersifat asli tentang bagaimana jabatan ini membuat akta pertanahan. Kewenangan PPAT ini juga tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) pada Pasal 1 ayat (4), disebutkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku".

Dengan demikian tidak ada peraturan yang lebih tinggi yang mengesampingkan peraturan yang lebih rendah karena baik PPAT ataupun Notaris sama-sama melakukan tugasnya berdasarkan Undang-Undang. Namun demikian perlu diperhatikan peraturan yang mengatur wewenang PPAT di dalam undang-undang ini merupakan pengaturan tentang Hak Tanggungan, bukan tentang PPAT, sedang PPAT sendiri di atur dalam

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan adanya pemasukan pasal bagi wewenang PPAT dalam membuat akta pertanahan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terlihat para penguasa melakukan pencegahan agar timbul sebuah kepastian hukum bagi kedua jabatan ini untuk membuat akta pertanahan. Karena jika tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini maka secara teori kewenangan PPAT akan gugur karena hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah sesuai dengan asas “lex superior derogat lex inferior”, dimana peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah tingkatannya apabila saling bertentangan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Merujuk pada sumber kewenangan yang dimiliki oleh Notaris melalui Pasal 15 ayat (2) UUN, seharusnya kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan yaitu kewenangan yang atribusi atau kewenangan yang asli. Namun dalam praktiknya, Notaris tidak dapat melaksanakan pembuatan akta tanah seperti halnya PPAT membuat akta tanah dikarenakan PPAT merupakan rekan kerja dari BPN yang membuat hal ini menjadi batasan terbesar Notaris untuk membuat akta tanah. Agar Notaris dapat membuat akta tanah tersebut, maka Notaris harus merangkap jabatan sebagai PPAT untuk mendapat izin sebagai PPAT. Dari kedelapan akta tanah menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, akta tanah yang dapat dibuat oleh Notaris antara lain, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang Objeknya Tanah serta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta-akta ini boleh dibuat oleh akta Notaris, namun tetap harus diperhatikan cara pembuatannya menurut peraturan perundang-undang yang mengatur masing-masing jabatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2009). Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia. Mandar Maju. Hlm 44.
- Adjie, Habib. (2019). Pemahaman terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). CV Mandar Maju. Hlm 18
- Fuady, Munir. (2005). Filsafat dan Teori Hukum Postmoden. PT Citra Aditya Bakti. hlm 153
- Hamonangan, Alusianto., dkk. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum*, 3(2 Juli). Hlm 240
- Harahap, M. Yahya. (2010). Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP. Sinar Grafika. hlm. 2
- Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, Dan Pelaksanaannya. *Djambatan*. Hlm 24
- HS, Salim. (2011). Hukum Kontak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Sinar Grafika. Hlm 49.
- HS, Salim. (2018). Peraturan Jabatan Notaris. Op.Cit. Hlm 30.
- HS, Salim. (n.d.). Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Op.Cit. hlm 115
- Marzuki, Peter Mahmud. (2014). Penelitian Hukum (Edisi Revisi). Kencana Prenada Group. hlm. 55
- Muhjad, M. Hadin., dan Nunuk Nuswardani. (2012). Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer. Genta Publishing. hlm. 77
- Muljadi, Kartini., dan Gunawan Widjaja. (2005). Hak Tanggungan. Kencana. Hlm 13
- Mustofa. (2010). Tuntutan Pembuatan Akta PPAT. KaryaMedia. hlm 8.
- Pratono, Andir. (2019). Sanksi yang Diterima oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah dalam Pembuatan Akta Autentik yang Cacat Hukum (Studi Putusan: Pn Jaksel No. 124/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2). Hlm 19
- Santoso, Urip. (2017). Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kencana.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (1999). Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan, Pokok, Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan). *Alumni*. Hlm 4
- Sjahdeini, Sutan Remy. (n.d.). No Title. Op.Cit. hlm 4
- Supriyadi. (2016). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan. *Arena Hukum*, 9(2 Agustus). Hlm 204
- Tedjosaputro, Liliana. (1995). Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana. PT Bayu Indra Grafika. hlm. 4.