



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEPASTIAN HUKUM ATAS AKTA NOTARIS YANG  
BERKAITAN DENGAN PERTANAHAN**

**TESIS**

Oleh :

**Fauzie Kamal Ismail**

**0906583270**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK, 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEPASTIAN HUKUM ATAS AKTA NOTARIS YANG  
BERKAITAN DENGAN PERTANAHAN**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

**Fauzie Kamal Ismail**

**0906583270**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK, 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.



Nama	:	Fauzie Kamal Ismail
NPM	:	0906583070
Tanda Tangan	:	
Tanggal	:	06 Juli 2011

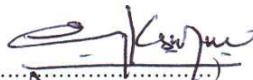
## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Fauzie Kamal Ismail  
NPM : 0906583270  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

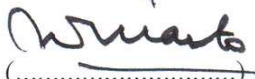
Pembimbing : Enny Koeswarni, SH., M. Kn.

  
(.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH

  
(.....)

Penguji : Winanto Wiryomartani, SH., M. Hum

  
(.....)

Ditetapkan di :

Tanggal :

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Illahi Rabbi, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini untuk persyaratan dalam memenuhi ujian Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Judul tesis yang Penulis teliti adalah **“Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan”**.

Pada kesempatan ini, tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu kelancaran penyusunan tesis, terutama kepada:

1. Kedua Orang Tua dan Mertua tercinta, yang telah memberikan bimbingan dan do`a kepada Penulis.
2. Isteri dan anakku tercinta yang telah memberikan dukungan dan do`a kepada Penulis.
3. Dekan Fakultas Hukum dan jajarannya yang telah memberikan bimbingan dan bantuan kepada Penulis.
4. Ibu Enny Koeswarni, SH., M. Kn selaku Pembimbing tesis yang telah memberikan materi dan teknik penulisan kepada Penulis dalam penyusunan tesis.
5. Bapak/Ibu Dosen yang telah membimbing Penulis sehingga dapat menyelesaikan kuliah.
6. Adik-adikku tercinta yang telah memberikan semangat dan do`a kepada Penulis.

7. Drs. Adjum Djumara beserta keluarga dan keluarga isteri yang telah memberikan motivasi kepada penulis.
8. Kepala Badan Pertanahan Nasional
9. Ir. Arief Setiabudi Canny dan Keluarga yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi
10. Drs. Jusfin Ketaren, MM dan Staf Direktorat Pendaftaran Hak Tanah dan Guna Ruang yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi.
11. Kepala Kantor Wilayah Provinsi Maluku Utara, Kepala Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta dan Kepala Kanwil Wilayah Provinsi Jawa Barat beserta jajarannya, Kepala Kantor Kota Ternate, Kepala Kantor Administrasi Jakarta Selatan, Kepala Kantor Kota Bandung beserta jajarannya.
12. Ibu Siti Rahayu (Ibu Yayuk)
13. PT. Pertamina, khususnya Pertamina training & Consulting
14. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari dalam penulisan tesis ini, masih banyak kekurangan dikarenakan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Segala tegur sapa dan kritik yang sifatnya membangun dari para pembaca akan penulis terima dengan lapang dada, demi mendekati kesempurnaan tesis dan sebagai perbaikan serta menambah wawasan dalam bidang kenotariatan khususnya.

Depok,  
  
Fauzie Kamal Ismail  
NPM. 0906583270

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fauzie Kamal Ismail  
NPM : 0906583270  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Departemen :  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“KEPASTIAN HUKUM ATAS AKTA NOTARIS YANG BERKAITAN  
DENGAN PERTANAHAN”**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 06 Juli 2011

Yang menyatakan  
  
(Fauzie Kamal Ismail)

## ABSTRAK

Nama : Fauzie Kamal Ismail  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan  
Pertanahan

Secara normatif perluasan kewenangan baru Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sudah jelas pengaturannya dan dapat diimplementasikan, namun dalam prakteknya di lapangan kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) butir f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak dapat dilaksanakan pendaftarannya pada Badan Pertanahan Nasional, dengan tidak dapat didaftarnya akta tersebut pada Badan Pertanahan Nasional maka timbul permasalahan, yaitu Bagaimana kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat oleh atau dihadapan notaris? dan Bagaimana kepastian hukum akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan hukum tanah nasional?. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, yaitu untuk menggambarkan atau memberikan data mengenai akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang berkaitan dengan pertanahan. Kepastian hukum terhadap akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan harus dikaji berdasarkan tiga aspek hukum, yaitu aspek hukum privat, aspek hukum publik dan aspek hukum tanah nasional. Berdasarkan hukum privat akta tersebut dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak karena hukum privat mengatur kepentingan perorangan (*bij zondere belangen*), dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan dan mempunyai hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lain dimana kedua-duanya sebagai anggota masyarakat. Dari aspek hukum publik maka akta notaris yang berkaitan dengan pertanahan tidak dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila tidak didaftarkan dalam daftar-daftar umum yang diselenggarakan oleh Lembaga/Badan/Instansi publik untuk dapat dipublikasikan kepada masyarakat umum (publik) guna terpenuhinya asas publisitas sehingga dapat memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik atau data yuridis yang diumumkan. Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan dalam hukum tanah nasional hanya memberikan kewenangan kepada PPAT bukan Notaris karena PPAT adalah pejabat umum yang merupakan kebutuhan mendasar dalam sistem administrasi hukum pertanahan/keagrariaan Indonesia yang bersumber pada filosofi, teori-teori, ajaran serta asas-asas hukum pertanahan adat, sedangkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat alat bukti perbuatan hukum atas tanah yang bersumber pada filosofi, teori-teori, ajaran serta asas-asas hukum pertanahan barat (BW).

Kata kunci: Kepastian Hukum.



## ABSTRACT

Name : Fauzie Kamal Ismail  
Study Program : Magister of Notarite  
Title : The Legal Certainty Of The Land Deed

Normatively extension of the new authority in composing or creating the Notary deed relating to land is clear the settings and can be implemented, but in practice in the field the authority to make a deed relating to land in accordance with Article 15 paragraph (2) point f of Law Number 30 Year 2004 about the Notary can not be implemented for registration on the National Land Agency, the deed can not be registered at the National Land Agency then raised the question, namely How legal certainty to the deed relating to land should be made by or before the official maker of Deed Land (PPAT) but made by or before a notary? How about legal certainty and the Notary deed relating to land under the national law of the land?. The research method used in this paper is the study of juridical normative literature, which is to describe or provide data on the deed made by or before a Notary related to land. Legal certainty to the Notary deed relating to land should be assessed according to three aspects of the law, the legal aspects of private, public and legal aspects of the legal aspects of national land. Under the deed of private law can give legal certainty to the parties because the private law to set the interests of individuals (bij zondere belangen), desired by the interested parties and have a legal relationship between people with each other where both as members of society. From the aspect of public law the deed relating to land can not give legal certainty to holders of rights on a land parcel if it is not registered in the lists of commonly held by the Institution/Agency/ Public Agency to be published to the general public (public) to fulfillment of the principle of publicity so as to provide an opportunity for interested parties to claim objections both physical and juridical data are announced. Deed relating to land in the national land law only authorizes the PPAT is not a Notary, because they public officials which is a fundamental requirement in the administrative system of land law/agraria Indonesia which is based on the philosophy, theories, teachings and principles of land law customary land law, while the Notary is a public official authorized to make the evidence in legal acts on land which is based on the philosophy, theories, teachings and principles of Anglo Saxon Law (BW).

Key words: Legal Certainty.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK/ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	8
1.3 Metode Penelitian .....	8
1.4 Sistematika Penulisan .....	9
<b>2. KEPASTIAN HUKUM ATAS AKTA NOTARIS YANG BERKAITAN DENGAN PERTANAHAN</b>	
2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	11
2.1.1 Pengertian Notaris .....	11
2.1.2 Pengertian Akta Notaris .....	14
2.1.3 Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik .....	24
2.1.4 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris .....	27
2.1.5 Landasan Profesi Jabatan Notaris .....	34
2.2 Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan.....	46
2.3 Analisis Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan .....	47
2.3.1 Kepastian Hukum Terhadap Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Yang Seharusnya Dibuat Oleh atau Dihadapan PPAT tetapi Dibuat Oleh atau Dihadapan Notaris .....	47
2.3.1.1 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Di Tinjau Dari Aspek Hukum Privat .....	55
2.3.1.2 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Di Tinjau Dari Aspek Hukum Publik .....	58
2.3.2 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Berdasarkan Hukum Tanah Nasional .....	67

<b>3. PENUTUP</b>	
3.1 Simpulan .....	76
3.2 Saran .....	78

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan hukum bagi pembangunan hukum di Indonesia sangat diperlukan guna menampung kebutuhan-kebutuhan hukum disegala bidang, hal tersebut sesuai dengan prinsip Negara Republik Indonesia yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan sehingga tujuan hukum tercapai.

Merujuk pendapat Radbrurh, bahwa tujuan hukum harus memenuhi tiga hal pokok yang sangat prinsipil yang hendak dicapai, yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan<sup>1</sup>.

Keadilan secara gramatikal berasal dari kata adil yang artinya seimbang dan tidak berat sebelah. Dr. Andi Hamzah, SH dalam "Kamus Hukum" memberikan pengertian keadilan adalah keseimbangan antara yang patut diperoleh pihak-pihak, baik berupa keuntungan maupun berupa kerugian, merupakan salah satu sifat hukum disamping kemanfaatan<sup>2</sup>.

Dalam bahasa praktisnya, keadilan dapat diartikan sebagai memberikan hak yang setara dengan kapasitas seseorang atau pemberlakuan kepada tiap orang secara proporsional, tetapi juga bisa berarti memberi sama banyak kepada setiap orang apa yang menjadi jatahnya berdasarkan prinsip keseimbangan. Hukum tanpa keadilan menurut Geny tidaklah ada artinya sama sekali<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia* (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal. 234.

<sup>2</sup> Raimond Flora Lamandasa, "PENEGAKAN HUKUM," <http://www.scribd.com/doc/2953532/Penegakkan-Hukum>, diunduh 27 September 2010

<sup>3</sup> *Ibid.*

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia susunan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan memberikan pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, Jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban kepada setiap warga negara.<sup>4</sup>

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif<sup>5</sup>.

Kepastian hukum menuntut suatu lalulintas hukum didalam kehidupan masyarakat dimana memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat, agar mempunyai peranan dalam hubungannya dengan masyarakat yang dapat memberikan kepastian hukum akan hak dan kewajiban individu dan kelompok masyarakat secara tertulis maka diperlukan Pejabat Umum yang dapat membuat produk hukum berupa akta otentik yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian tertulis, memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang telah membuat perjanjian dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Umum tersebut.

Sebuah akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila telah memenuhi dua unsur, yaitu dibuat oleh pejabat yang berwenang dan dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Banyak orang yang tidak mengetahui bagaimana seharusnya sebuah akta otentik itu dibuat. Ketentuan mengenai pembuatan akta otentik sendiri kadang kala diabaikan oleh banyak pihak termasuk diantaranya oleh Pejabat Umum yang telah ditunjuk untuk membuat akta otentik. Sesuatu hal

---

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Balai Pustaka, 1997), hal. 735.

<sup>5</sup> Raimond Flora Lamandasa, *PENEGAKAN HUKUM*.

yang ironis tentunya mengingat fungsi Pejabat Umum yang telah ditunjuk untuk membuat akta otentik merupakan pejabat yang berwenang mengesahkan dan mencatat sebuah akta otentik. Padahal apabila pembuatan akta tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka akibatnya sebuah akta akan kehilangan keotentikannya. Hal ini menimbulkan konsekuensi dimana akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana layaknya akta di bawah tangan dan bukan akta otentik.

Akta Otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

Sedangkan pengertian akta otentik menurut Sudikno Mertokusumo, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, terutama yang memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya<sup>6</sup>.

Akta otentik dimaksud dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum salah satunya adalah Notaris yang mempunyai peranan sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena selain kuantitas Notaris yang begitu besar, Notaris dikenal masuk kelompok elit di Indonesia. Notaris sebagai kelompok elit berarti Notaris merupakan suatu komunitas ilmiah yang secara sosiologis, ekonomis, politis serta psikologis berada dalam stratifikasi yang relatif lebih tinggi diantara masyarakat pada umumnya<sup>7</sup>.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik tidak hanya diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian

---

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1988), hal. 123.

<sup>7</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika* (Yogyakarta : UII Press, 2009), hal. 1.

dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Notaris sebagai pejabat negara yang berwenang membuat akta otentik sangat berpengaruh pada hak dan kewajiban para pihak yang menghadap kepadanya, karena adanya legalisasi dari Notaris sangat diperlukan untuk membuktikan akan adanya suatu perbuatan serta hak dan kewajiban tertentu.

Posisi Notaris yang urgen dalam kehidupan kemanusiaan menjadikan proses seseorang menuju Notaris yang ahli menjadi penting. Mochtar Kusumaatmadja menegaskan bahwa suatu pendidikan profesional tanpa pendidikan mengenai tanggung jawab dan etika profesional tidaklah lengkap. Dalam bidang hukum keterampilan teknis yang mengabaikan segi yang menyangkut tanggung jawab yang dipercayakan kepadanya dan profesi pada umumnya, serta nilai-nilai dan ukuran etika yang harus menjadi pedoman dalam menjalankan profesinya, hanya akan menjadi tukang-tukang yang terampil belaka di bidang hukum dan profesinya.<sup>8</sup>

Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik, hal tersebut termaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Notaris juga mempunyai kewenangan untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat

---

<sup>8</sup> Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, 265.

akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang. Dari hal tersebut sangat jelas dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah memberikan suatu unifikasi hukum terhadap pengaturan hukum di Indonesia terutama yang berkaitan dengan Jabatan Notaris terutama mengenai perluasan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun disisi lain ada Pejabat Umum lain yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan sebutan PPAT, merupakan Pejabat Umum yang khusus diberikan wewenang untuk membuat dan menandatangani akta dari perjanjian, yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, Menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan terhadap bukti serta menyelenggarakan administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang sekaligus memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Secara normatif perluasan kewenangan baru Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sudah jelas pengaturannya dan dapat diimplementasikan, namun dalam prakteknya di lapangan kewenangan untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) butir f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak dapat didaftarkan kepada Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional) karena Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) hanya mau mengakui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana yang telah terakomodir dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijabarkan dengan 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, yang intinya bahwa yang dimaksud dengan Pejabat yang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah PPAT dimana bertugas untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Kalau kita menilik hal tersebut diatas, maka kita akan bertanya-tanya apakah akta-akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan dapat memberikan kepastian hukum? Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka akta-akta yang dibuat oleh Notaris yang berkaitan dengan pertanahan harus ditinjau dari aspek hukum yaitu pertama dari aspek hukum privat, kedua dari aspek hukum publik dan ketiga dari aspek hukum tanah nasional.

Menurut pandangan doktrin definisi hukum privat adalah yang mengatur kepentingan perorangan (*bij zondere belangen*). Hukum publik merupakan peraturan hukum yang mengatur kepentingan umum (*algemene belangen*)<sup>9</sup>. Jadi setiap perbuatan atau perjanjian dalam hukum publik harus diketahui oleh umum (asas publisitas) sedangkan definisi hukum tanah nasional (hukum agraria) adalah keseluruhan hukum baik hukum perdata maupun hukum tata negara maupun hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah negara dan mengatur wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.

Dari Pengertian tersebut maka akta-akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan jika ditinjau dari aspek hukum privat dapat memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum karena telah terjadi hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lain kedua-duanya sebagai anggota masyarakat dan dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan sedangkan dilihat dari aspek

---

<sup>9</sup> Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori & Praktik Peradilan Indonesia*, Edisi Revisi 2002, (Djambatan, 2002), hal. 1.

hukum publik dan aspek hukum tanah nasional maka akta notaris yang berkaitan dengan pertanahan belum dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila tidak didaftarkan dalam daftar-daftar umum yang diselenggarakan oleh Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) yang telah diberi kewenangan dalam melakukan pendaftaran atas akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut untuk dapat dipublikasikan kepada masyarakat umum (publik) sehingga dapat memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik atau data yuridis yang diumumkan dan dapat menyediakan atau memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan memberikan Surat Keterangan mengenai obyek dan subyek yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Walaupun Notaris dan PPAT merupakan Pejabat yang mempunyai profesi hukum yang berbeda, tetapi apabila Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) mengakomodir akta-akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan tersebut kedalam peraturan perundang-undangan pertanahan dan menerima akta tersebut untuk dapat didaftarkan maka dapat dipastikan akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang berkaitan dengan pertanahan dapat mempunyai kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Hal tersebut dapat dilakukan apabila terjadi deal politik antara Lembaga/Badan/Instansi Pemerintah (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) dengan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang berkaitan dengan pertanahan.

Mengenai hal tersebut diatas menarik untuk dikaji apakah akta-akta notaris yang berkaitan dengan pertanahan dapat memberikan kepastian hukum apabila ditinjau dari aspek hukum privat, aspek hukum publik dan aspek hukum tanah nasional.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas dapat dirumuskan Pokok Permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat oleh atau dihadapan notaris ?
2. Bagaimana Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Berdasarkan Hukum Tanah Nasional?

## 1.3 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan bersifat yuridis normatif yang didukung dengan hasil wawancara, yaitu untuk menggambarkan atau memberikan data mengenai akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang berkaitan dengan pertanahan, mencari pengertian dan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan akibat dari kewenangan itu sendiri serta sejauhmana akta yang berkaitan dengan pertanahan dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Notaris bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memberikan kepastian hukum.

Penelitian ini berdasarkan bentuknya menggunakan tipe penelitian evaluatif, yaitu penelitian untuk melakukan suatu evaluasi mengenai jaminan kepastian hukum atas kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan baik dari aspek hukum privat, aspek hukum publik dan aspek hukum tanah nasional.

Berdasarkan tujuan penelitian, penelitian ini bertujuan untuk memberi jalan keluar atau solusi dari dilaksanakannya kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan terhadap Instansi/Badan lain terutama Badan Pertanahan Nasional.

Jenis penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi dengan membaca berbagai buku/sumber yang didukung dengan wawancara dan menganalisisnya terutama yang berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang

berkaitan dengan pertanahan, pendapat para ahli hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan kewenangan Notaris.

Bahan hukum atau Studi dokumen yang dilakukan dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari bahan primer berupa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang berkaitan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, bahan sekunder berupa wawancara, Peraturan perundang-undangan, buku-buku karya ilmiah yang ditulis para sarjana yang ahli di bidangnya. Disamping itu juga artikel-artikel dan bulletin dari ceramah para ahli yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas terutama akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan.

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yang didukung dengan hasil wawancara, yaitu untuk menggambarkan atau memberikan data mengenai akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang berkaitan dengan pertanahan, mencari pengertian, syarat-syarat dan kewenangan Noatris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan akibat dari kewenangan itu sendiri serta sejauh mana akta yang berkaitan dengan pertanahan dibuat oleh Notaris bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memberikan kepastian hukum.

Analisis data yang dilakukan adalah dengan metode kualitatif, maka hasil penelitian akan bersifat evaluative analitis yaitu penelitian untuk melakukan suatu evaluasi mengenai kepastian hukum atas akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Materi yang terkandung dalam tulisan ini meliputi berbagai aspek yang ada kaitannya dengan “Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan”, dengan sistematika sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini terdiri dari; Latar Belakang Masalah, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II : KEPASTIAN HUKUM ATAS AKTA NOTARIS YANG BERKAITAN DENGAN PERTANAHAN**

Bab II ini merupakan pembahasan yang terbagi dalam beberapa sub bab yaitu sub 2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris, meliputi Pengertian Notaris dan Akta Notaris, Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, Kekuatan Pembuktian Akta Notaris, Landasan Profesi Jabatan Notaris dan efektifitas Hukum Akta Yang Dibuat Oleh atau Dihadapan Notaris Sub 2.2 Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Sub 2.3 Analisis Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan, meliputi ; kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat oleh atau dihadapan notaris dan Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Berdasarkan Hukum Tanah Nasional.

**BAB III : PENUTUP**

Bab III ini merupakan penutup yang berisikan kesimpulan yang merupakan intisari dari bab yang telah dibahas dan saran guna penyempurnaan mengenai penyelesaian masalah serupa dimasa yang akan datang

## **BAB II**

### **KEPASTIAN HUKUM ATAS AKTA NOTARIS YANG BERKAITAN DENGAN PERTANAHAN**

#### **2.1. Tinjauan Umum Tentang Notaris**

##### **2.1.1 Pengertian Notaris**

Nama Notaris berasal dari nama pengabdinya yaitu “*Notarius*”, dalam buku-buku hukum dan tulisan-tulisan Rumawi Klasik telah berulang kali ditemukan nama atau titel “*Notarius*” untuk menandakan suatu golongan orang-orang yang melakukan suatu bentuk pekerjaan tulis-menulis tertentu<sup>1</sup>.

Dalam abad ke-2 dan ke-3 sesudah masehi bahwa yang dinamakan dengan “*Notarii*” adalah orang-orang yang memiliki keahlian untuk mempergunakan suatu bentuk tulisan cepat di dalam menjalankan pekerjaan mereka, yang pada hakekatnya mereka itu dapat disamakan dengan nama “*stenografen*”, memperoleh namanya itu berasal dari perkataan “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau “*character*” yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan perkataan-perkataan<sup>2</sup>.

Pada abad ke lima dan abad ke enam, sebutan “*Notarius*” diberikan kepada penulis atau sekretaris Raja. Sedangkan pada akhir abad ke lima nama “*Notarius*” diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administratif. “*Notarius*” merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk Pemerintah dan tidak melayani masyarakat pada umumnya. Mereka yang melayani masyarakat pada umumnya dikenal dengan sebutan “*tabelliones*” yaitu

---

<sup>1</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan 3, (Jakarta : Erlangga, 1996), hal. 5.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal. 6.

pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (*server publici*) yang membutuhkan keahliannya<sup>3</sup>.

Abad ke-11 dan ke-12 Notaris dikenal di Italia utara sebagai *Latijnse Notariat*, yaitu orang yang diangkat oleh penguasa umum, dengan tujuan melayani kepentingan masyarakat umum, dan boleh mendapatkan honorarium atas jasanya oleh masyarakat umum. Latijnse notariat ini murni berasal dari Italia Utara, bukan sebagai pengaruh hukum romawi kuno. Pada tahun 1888, terbitlah buku *Formularium Tabellionum* oleh Imerius, pendiri sekolah Bologna, dalam rangka peringatan 8 abad sekolah hukum Bologna. Seratus tahun kemudian diterbitkan *Summa Artis Notariae* oleh Rantero dari Perugia, kemudian pada abad ke 13 buku dengan judul yang sama diterbitkan oleh Rolandinus Passegeri. Ronaldinus Passegeri kemudian juga menerbitkan *Flos Tamentorum*. Buku-buku tersebut menjelaskan definisi notaris, fungsi, kewenangan dan kewajiban-kewajibannya<sup>4</sup>.

Pada abad ke-14, profesi notaris mengalami kemunduran dikarenakan penjualan jabatan notaris oleh penguasa demi uang dimana ketidaksiapan notaris dadakan tersebut mengakibatkan kerugian kepada masyarakat banyak<sup>5</sup>.

Sementara itu, kebutuhan atas profesi notaris telah sampai di Perancis. Pada abad ke 13, terbitlah buku *Les Trois Notaires* oleh Papon. Pada 6 oktober 1791, pertama kali diundangkan undang-undang di bidang notariat, yang hanya mengenal 1 macam notaris. Pada tanggal 16 maret 1803 diganti dengan *Ventosewet* yang memperkenalkan pelembagaan notaris yang bertujuan memberikan jaminan yang lebih baik bagi kepentingan masyarakat umum. Pada abad itu penjajahan pemerintah kolonial Belanda telah dimulai di Indonesia. Secara bersamaan pula, Belanda mengadaptasi *Ventosewet* dari Perancis dan

---

<sup>3</sup> Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia perspektif Hukum dan Etika*, 8.

<sup>4</sup> Wikipedia, "Notaris," <http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris> 21 Juni 2010., diunduh 26 September 2010.

<sup>5</sup> *Ibid.*

menamainya Notariswet. Dan sesuai dengan asas konkordasi, undang-undang itu juga berlaku di Hindia Belanda/Indonesia<sup>6</sup>.

Notaris pertama yang diangkat di Indonesia adalah Melchior Kelchem, sekretaris dari College van Schenpenen di Jakarta pada tanggal 27 Agustus 1620. Selanjutnya berturut-turut diangkat beberapa notaris lainnya, yang kebanyakan adalah keturunan Belanda atau timur asing lainnya<sup>7</sup>.

Pada tanggal 26 Januari 1860 diundangkanlah Notaris Reglement yang selanjutnya dikenal sebagai Peraturan Jabatan Notaris. Reglement atau ketentuan ini bisa dibilang adalah kopian dari Notariswet yang berlaku di Belanda. Peraturan Jabatan Notaris terdiri dari 66 pasal<sup>8</sup>, pada Pasal 1 Notaris didefinisikan sebagai pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya; semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain<sup>9</sup>. Peraturan Jabatan Notaris ini berlaku sampai dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Menurut pengertian Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam pasal 1 disebutkan bahwa definisi Notaris, yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Lihat PERATURAN JABATAN NOTARIS DI INDONESIA (Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie) (Ordonansi 11 Januari 1860) S. 1860-3, mb. 1 Juli 1860 (TXVIII-25.) Pasal 1.



### 2.1.2 Pengertian Akta Notaris

Istilah akta dalam bahasa belanda disebut “*acte*” sedangkan dalam bahasa inggris disebut “*act*”. Menurut S.J. fockema andreane dalam bukunya “*rechtgelewerd handwoorddenboek*” kata akta itu berasal dari bahasa latin yaitu “*acta*” yang berarti *geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. subekti Tjitro sudibyo dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta merupakan bentuk jamak dari “*actum*” yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan. A. pitlo mengartikan akta sebagai suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat<sup>10</sup>. Akta juga merupakan surat apa pun yang dibuat dan ditandatangani oleh orang yang berwenang dan disepakati oleh para pihak menjadi alat bukti, yang mempunyai peranan sehubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum, baik dilakukan oleh orang maupun badan hukum. Akta juga berguna sebagai alat atau cara untuk mencegah terjadinya sengketa atau kesulitan-kesulitan dikemudian hari dalam pemenuhan suatu perjanjian atau perikatan. Karena dalam akta ini para pihak telah menguraikan dan melukiskan segala yang mereka inginkan dan kehendaki dalam bentuk tulisan sebagai bukti adanya perbuatan hukum yang berbentuk perjanjian.

Menurut prof. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan, dengan maksud mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian<sup>11</sup>.

R. Tresna berpendapat, akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal lain yang merupakan dasar dari suatu perjanjian, dapat dikatakan bahwa akta itu adalah suatu tulisan dengan mana dinyatakan suatu perbuatan hukum. Akta yang demikian ada yang sifatnya otentik dan ada dibawah tangan<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa* (Jakarta : Intermasa, 1986), hal. 52.

<sup>11</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 116.

<sup>12</sup> R. Tresna, *Komentar HIR*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), hal. 164.

Adapun menurut prof. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian<sup>13</sup>.

Untuk dapat digolongkan kedalam pengertian akta, maka surat harus ditandatangani, keharusan ditandatanganinya suatu surat agar dapat disebut sebagai suatu akta, dengan tujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lainnya atau dengan akta yang dibuat oleh orang lain. Dimana fungsi tanda tangan tersebut adalah untuk memberi suatu ciri sebuah akta yang telah dibuatnya.

Berdasarkan definisi tersebut, maka unsur atau syarat yang harus dipenuhi dalam suatu surat sehingga dapat dikatakan sebagai akta, yaitu; memuat tulisan/tanda baca, harus terdapat tanda tangan dan dipergunakan sebagai alat pembuktian.

Akta dibuat sebagai tanda bukti, yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa<sup>14</sup>.

Jadi akta dapat dijadikan pembuktian tertulis, meskipun dalam undang-undang tidak ditemukan hal tersebut, akan tetapi dalam prakteknya akta dapat dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, sedangkan mengenai kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim.

Menurut bentuknya akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.

Sebuah akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila telah memenuhi dua unsur, yaitu dibuat oleh pejabat yang berwenang dan dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Banyak orang yang tidak mengetahui bagaimana seharusnya sebuah akta otentik itu dibuat.

Akta Otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

---

<sup>13</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*.

<sup>14</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 26-27.

Akta otentik menurut Sudikno Mertokusumo, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, terutama yang memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya<sup>15</sup>.

Menurut Imam Supomo memberikan pengertian tentang akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat surat itu dengan maksud untuk menjadikan surat tersebut sebagai bukti<sup>16</sup>.

Maksud pengertian akta yang dibuat oleh Pejabat yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dimana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihatnya serta apa yang dilakukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 614 HIR disebutkan bahwa Akta Otentik adalah “surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahliwarisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu”.

Dalam Peraturan Jabatan Notaris menentukan bahwa akta harus dibuat antara lain di oleh atau hadapan pejabat umum, dihadiri oleh saksi, disertai pembacaan oleh Notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya.

Syarat akta otentik adalah adanya keharusan pembuatannya oleh atau dihadapan pejabat umum “*openbaar ambtenaar*” Kata “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan dan sebagainya (berita acara rapat, protes, wesel dan lain-lain), sedangkan akta yang dibuat “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang.

---

<sup>15</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 123.

<sup>16</sup> Imam Supomo, *Acara Perdata Pengadilan Negeri* (Jakarta : Pradnya Paramita, 1976), hal. 76.

Bahwa pejabat harus berwenang untuk maksud itu ditempat akta tersebut dibuat. Berwenang "*bevoegd*" dalam hal ini khususnya menyangkut; (1) Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya (2) hari dan tanggal pembuatan akta dan (3) tempat akta dibuat<sup>17</sup>.

Sedangkan pengertian akta menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dimaksud dengan akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundangundangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya<sup>18</sup>.

Jadi akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran perubahan data yang berkaitan dengan pertanahan yang mengandung maksud bahwa akta tersebut

---

<sup>17</sup> Tan Thong Kie : *Studi Notariat & serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 1, (Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hal. 442.

<sup>18</sup> Indonesia, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Penjelasan Umum.

harus memenuhi syarat otentitasnya dan memenuhi syarat sahnya perbuatan hukum dimaksud dalam akta. Disamping itu harus terpenuhi juga syarat publisitas dari akta tersebut dengan didaftarkan pada daftar-daftar umum oleh Instansi/Lembaga/Badan Pemerintah yang melaksanakan asas tersebut.

Untuk memenuhi syarat keotentikannya suatu akta, maka akta Notaris wajib ditentukan mengenai bentuknya oleh Undang-undang sedangkan untuk pemenuhan sifat keotentikannya dari akta, maka akta Notaris harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi serta dilakukan penandatanganan pada saat itu juga oleh para pihak/penghadap, saksi-saksi dan Notaris dengan segera setelah pembacaan akta dimaksud. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf l Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Apabila akta Notaris dibuat tidak sesuai dengan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata maka akta Notaris tersebut akan berubah menjadi akta dibawah tangan.

Dalam Pasal 1867 KUH Perdata menerangkan bahwa akta dibawah tangan merupakan salah satu alat pembuktian tertulis, tanpa memberi penjelasan tentang pengertian atau maksud dari akta di bawah tangan itu sendiri. Demikian juga Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termasuk diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak”.

Pasal di atas juga tidak memberikan suatu rumusan atau pengertian akta di bawah tangan. Disana dijelaskan mengenai kekuatan akta otentik yang pembuatannya tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang dan akta seperti ini mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Jadi jelas tidak ada satu pasal pun dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menerangkan secara jelas mengenai definisi atau pengertian dan batasan-

batasan mengenai akta di bawah tangan. Akan tetapi banyak pendapat para pakar hukum yang mengemukakan mengenai pengertian akta dibawah tangan, diantaranya adalah Prof. Dr. R. Wiryono Prodjodikoro, SH, mengemukakan bahwa, akta dibawah tangan adalah suatu surat yang ditanda tangani dan dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti, tetapi tanpa perantaraan seorang pegawai umum<sup>19</sup>.

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, mengatakan bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Menurut Imam Supomo, akta di bawah tangan adalah surat yang ditanda tangani dan dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti dari suatu perbuatan hukum<sup>20</sup>.

Akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang tetapi hanya dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Jadi, dalam akta di bawah tangan ini tidak ada peranan atau campur tangan pejabat, baik itu pejabat umum atau pejabat yang khusus untuk menandatangani suatu akta dan kekuatannya sebagai pembuktian permulaan yang berarti membutuhkan alat-alat bukti yang lain. Lain halnya dengan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna, tidak membutuhkan alat bukti yang lain selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Maka untuk membedakan apakah akta tersebut akta otentik atau akta di bawah tangan yang harus kita perhatikan adalah dilihat dari terbentuknya akta tersebut, apabila akta tersebut dibuat di hadapan atau dibuatkan oleh pejabat yang berwenang (dalam Penulisan ini adalah Notaris Sebagai Pejabat Umum) maka akta tersebut adalah akta otentik. Apabila akta tersebut tidak memenuhi hal di atas maka akta itu adalah akta di bawah tangan.

Disamping pengertian akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam peraturan undang-undang sering kita jumpai perkataan akta yang maksudnya sama sekali bukanlah surat melainkan perbuatan. Yaitu Perbuatan hukum dalam pengertian luas dan Suatu tulisan yang dibuat untuk

---

<sup>19</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Cet. 9, (Bandung: Sumur Bandung, 1982), hal. 109.

<sup>20</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 127.

dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Bahwa pada prinsipnya keotentisitasan Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, terpenuh, dan sempurna dalam wilayah hukum pembuktian bidang keperdataan. Hal ini sebagai konsekwensi hukum, bahwa pembuatannya harus sesuai dengan bentuk dan sifatnya berdasarkan ketentuan Undang-undang. Akta otentik (akta Notaris) harus dibuat oleh pejabat umum yang ditentukan oleh Undang-undang. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Kedua, ditemukannya penerapan prinsip kekuatan Pembuktian Akta Notaris sebagai Akta Otentik dibuktikan dari aspek lahiriah, formal dan materiil akta Notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Asas ini telah diakui dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang tersebut dalam Penjelasan bagian Umum ditegaskan bahwa Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.

Ketiga, ditemukannya prinsip hukum sebagai akibat atas kebatalan akta Notaris sebagai akta Otentik yang memiliki tiga makna, Pertama, akta Notaris dinyatakan "dibatalkan". Kedua, akta Notaris dinyatakan "Batal Demi Hukum". Ketiga, akta Notaris dinyatakan "turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan".

Untuk menentukan apakah akta Notaris merupakan akta otentik atau bukan maka harus menggunakan parameter ketentuan Pasal 1868 BW yang merupakan sumber untuk otentitas akta yang dibuat oleh Pejabat Umum (Notaris), dan Undang-undang nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Menurut Pasal 1868 BW, bahwa : *eene authentieke acte is de zoodanige welke in den wettelijke vorm is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ter plaatse alwaar zulks is geschied* (Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-

undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya)<sup>21</sup>. Jadi akta dapat dikategorikan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat akta otentik yaitu akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Akta yang dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum. Akta yang dibuat oleh (door) Pejabat Umum, disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian dari Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik. Dan Akta yang dibuat di hadapan (ten overstaan) Pejabat Umum, dalam praktek disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Pejabat Umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik.

Pembuatan akta, baik akta relas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (wilsvorming) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Pejabat Umum tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Pejabat Umum dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Pejabat Umum diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta otentik, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Pejabat Umum atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Pejabat Umum.

Pengertian seperti tersebut di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta otentik, dalam hal ini tidak berarti Pejabat Umum sebagai pelaku dari akta tersebut, Pejabat Umum tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut, dengan kedudukan Pejabat Umum seperti itu, sehingga jika suatu akta otentik dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Pejabat Umum bukan

---

<sup>21</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), Ps 1868.



sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata. Penempatan Pejabat Umum sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau menempatkan Pejabat Umum sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, maka hal tersebut telah mencederai akta otentik dan institusi Pejabat Umum yang tidak dipahami oleh aparat hukum lainnya mengenai kedudukan akta otentik dan Pejabat Umum di Indonesia.

Dalam tataran hukum yang benar mengenai akta otentik, jika suatu akta otentik dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak datang kembali kepada Pejabat Umum untuk membuat pembatalan atas tersebut, dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut dan jika para pihak tidak sepakat terhadap akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta otentik yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan? Hal ini tergantung dari pembuktian dan penilaian hakim.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Pejabat Umum, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Pejabat Umum yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta otentik tersebut. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Pejabat Umum, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta otentik.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum dalam bentuk yang sudah ditentukan dalam Undang-undang. Dalam hal ini Undang-undang harus diartikan sebagaimana yang tersebut dalam Undang-undang nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Pasal 1 angka (2)

undang-undang tersebut menegaskan bahwa Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Dan Pasal 1 angka (3) Undang-undang tersebut menegaskan pula bahwa Undang-undang adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden<sup>22</sup>.

Akta Otentik menurut Pasal 285 Rbg, yaitu yang dibuat, dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu.

Dibandingkan dengan surat biasa dan akta di bawah tangan, akta otentik merupakan bukti yang cukup atau bukti yang sempurna, artinya bahwa isi fakta tersebut dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan perkataan lain apa yang termuat dalam akta tersebut harus dianggap benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Terhadap pihak ketiga kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dinyatakan dalam Ordonansi tahun 1867 no 29 yang intinya menyatakan bahwa barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya; tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, cukuplah jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili. Akta di bawah tangan yang diakui isi dan tandatangannya, dalam kekuatan pembuktian hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan bukti keluar, yang tidak dimiliki oleh akta di bawah tangan. Surat-surat lain selain akta mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti bebas.

Perbedaan akta otentik dan akta dibawah tangan yaitu, bahwa kata otentik merupakan suatu akta yang sempurna, sehingga mempunyai bukti baik secara formiil maupun materiil. Kekuatan pembuktiannya telah melekat pada akta itu

---

<sup>22</sup> Adjie, "Akta Ppat Bukan Akta Otentik."

secara sempurna. Jadi bagi hakim ia merupakan bukti sempurna sedang akta dibawah tangan baru mempunyai bukti materil jika telah dibuktikan kekuatan formiilnya dan kekuatan formiilnya baru terjadi setelah pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta tersebut, dan bagi hakim merupakan bukti bebas dan akta otentik mesti terdaftar pada register untuk itu dan tersimpan sehingga kemungkinan hilangnya akta sangat kecil sedangkan akta dibawah tangn tidak terdaftar, sehingga kemungkinan hilangnya lebih besar.

Berdasarkan pasal 28 Peraturan Jabatan Notaris, terdapat syarat dalam pembuatan akta yang disebut dengan *verlijden*. *Verlijden* ini mencakup pembacaan akta dan penandatanganan akta seketika setelah akta tersebut dibacakan dihadapan semua pihak. Apabila *verlijden* ini tidak terpenuhi, maka otentisitas akta akan hilang dan akta yang bersangkutan bukan merupakan akta otentik melainkan akta bawah tangan.

### 2.1.3 Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik

Notaris adalah Pejabat Umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1868 BW juncto pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang memiliki wewenang membuat akta otentik.

Menurut Pasal 1868 BW, bahwa : “*eene authentieke acte is de zoodanige welke in den wettelijke vorm is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ter plaatse alwaar zulks is geschied*”. Dengan demikian ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi untuk dikategorikan sebagai akta otentik sebagai berikut :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*wet*),
- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu<sup>23</sup>.

Dari hal tersebut diatas maka Wewenang Notaris meliputi empat hal, yaitu pertama, Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus

<sup>23</sup> Habib Adjie, “AKTA PPAT BUKAN AKTA OTENTIK,” [http://groups.yahoo.com/group/Notaris\\_Indonesia/message/979](http://groups.yahoo.com/group/Notaris_Indonesia/message/979)- 9 Juni 2007, diunduh 26 September 2010.

dibuat itu, wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas.

Kedua, Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Mengenai orang dan untuk siapa akta dibuat, harus ada keterkaitan yang jelas, misalnya jika akan dibuat akta pengikatan jual beli yang diikuti dengan akta kuasa untuk menjual, bahwa pihak yang akan menjual mempunyai wewenang untuk menjualnya kepada siapapun. Untuk mengetahui ada keterkaitan semacam itu, sudah tentu Notaris akan melihat (asli surat) dan meminta fotocopy atas identitas dan bukti kepemilikannya. Salah satu tanda bukti yang sering diminta oleh Notaris dalam pembuatan akta Notaris, yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikannya. Ada kemungkinan antara orang yang namanya tersebut dalam KTP dan sertifikat bukan orang yang sama, artinya pemilik sertifikat bukan orang yang sesuai dengan KTP, hal ini bisa terjadi karena banyak kesamaan nama dan mudahnya membuat KTP, serta dalam sertifikat hanya tertulis nama pemegang hak, tanpa ada penyebutan identitas lain. Dalam kejadian seperti ini bagi Notaris tidak menimbulkan permasalahan apapun, tapi dari segi yang lain Notaris oleh pihak yang berwajib (kepolisian/penyidik) dianggap memberikan kemudahan untuk terjadinya suatu tindak pidana. Berkaitan dengan identitas diri penghadap dan bukti kepemilikannya yang dibawa dan aslinya diperlihatkan ternyata palsu, maka hal ini bukan tanggungjawab Notaris, tanggung jawabnya diserahkan kepada para pihak yang menghadap.

Ketiga, Pejabat Umum harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu di buat. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu di buat. Notaris mempunyai tempat kedudukan dan wilayah kerjanya masing-masing. sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di

daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi.

Keempat, Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti atau diberhentikan sementara waktu tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta<sup>24</sup>.

Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).

Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.

Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (waarmerking).

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir). Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan. Membuat akta risalah lelang. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) <sup>25</sup>.

#### 2.1.4 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Akta mempunyai dua fungsi yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*)<sup>26</sup>. Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*), berarti untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta. Di sini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah : pasal 1610 BW tentang *perjanjian pemborongan*, pasal 1767 BW tentang *perjanjian hutang piutang dengan bunga* dan pasal 1851 BW tentang *perdamaian*. Untuk itu semuanya disyaratkan adanya akta di bawah tangan. Sedangkan yang disyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah : pasal 1171 BW tentang *pemberian hipotik*, pasal 1682 BW tentang *shenking* dan pasal 1945 BW tentang *melakukan sumpah oleh orang lain*<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Tejabuwana, "Peran Dan Fungsi Notaris Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat," <http://mkn-unsri.blogspot.com/2010/03/fungsi-notaris-dalam-pembuatan-akta.html>-4 Maret 2010, diunduh 20 September 2010.

<sup>26</sup> Legal Logical Forum, "Akta Otentik Dalam Hukum Positif Indonesia," <http://72legalogic.wordpress.com/2009/03/23/akta-otentik-dalam-hukum-positif-indonesia-23> Maret 2009, diunduh 26 September 2010.

<sup>27</sup> Ensiklopedia, Acte Ambtelijk," <http://www.badilag.net/data/ensiklopedia/ensiklopedia/acte%20ambtelijk.html>, diunduh 26 September 2010.

Di samping fungsinya yang formil, akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causai*). Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari<sup>28</sup>.

Fungsi terpenting dari pada akta adalah sebagai alat bukti. Secara umum kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi 3 macam kekuatan pembuktian, yaitu:

a. Kekuatan pembuktian lahir

Kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk dapat membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan pembuktian lahiriah ini merupakan pembuktian yang cukup, maka hal tersebut telah menjadi suatu bukti telah terjadi perbuatan, perjanjian, dan ketetapan, jadi isi akta mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan tersebut telah dianggap benar.

Dalam akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta tersebut adalah benar akan tetapi harus juga menerangkan hal tersebut adalah benar-benar terjadi.

Jadi dalam pembuktian Akta otentik yang mempunyai kekuatan lahir telah sesuai dengan asas akta publica probant seseipsa yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bila syarat-syarat formal diragukan kebenarannya oleh pihak lawan, dia dapat meminta kepada pengadilan untuk meneliti kata tersebut berdasarkan bukti-bukti yang telah ditemukan oleh pihak lawan. Kemudian

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

majelis hakim memutuskan apakah akta otentik itu boleh digunakan sebagai bukti atau tidak dalam perkara<sup>29</sup>. Hal ini berarti tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya<sup>30</sup>.

b. Kekuatan pembuktian formil.

Pada Kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya suatu pernyataan yang dibuat oleh yang bertanda tangan di bawah akta tersebut. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta<sup>31</sup>.

Jadi kekuatan pembuktian formil ini dimaksudkan, bahwa Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang telah tercantum didalam akta merupakan kebenaran dari apa yang telah diuraikan oleh Notaris sebagaimana yang dilakukan dan disaksikan dalam menjalankan jabatannya tersebut, sepanjang mengenai akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dapat membuktikan kebenarannya dari apa yang disaksikan, yaitu apa yang dilihat, apa yang didengar dan juga yang dilakukan sendiri oleh Notaris didalam menjalankan jabatannya.

c. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut pertanyaan “benarkah isi pernyataan di dalam akta itu, jadi kekuatan pembuktian materiil ini memberi

---

<sup>29</sup> Syifaul Qulub S. HI AT, ”Hukum Pembuktian,” . <http://rangerwhite09-artikel.blogspot.com/2010/05/hukum-pembuktian.html>-1 Mei 2010, diunduh 26 September 2010.

<sup>30</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*.

<sup>31</sup> *Ibid.*



kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut sepanjang yang ada dalam akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut terdapat perbedaan antara keterangan dari Notaris yang telah dicantumkan dalam akta dengan keterangan dari para pihak. Maka akta yang dibuat oleh Notaris tersebut memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalam akta tersebut.

Jadi akta tersebut memuat keterangan yang benar dan juga isi dari akta tersebut dapat berlaku secara sah diantara pihak-pihak, para ahli waris dan para penerima hak.

Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh Notaris tersebut harus memenuhi syarat dan sifat keotentikannya yang dapat dijadikan suatu bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu yang merupakan wewenang Notaris berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pemberian wewenang ini merupakan suatu kepercayaan kepada Notaris karena jabatannya yang dapat memberikan kekuatan pembuktian terhadap akta-akta yang dibuatnya, karena harus memberikan keterangan dari semua yang mereka saksikan di dalam menjalankan jabatannya dan juga mensahkan secara otentik semua yang diterangkan oleh para penghadap kepadanya dengan permintaan para pihak agar keterangan-keterangan mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan tersebut dapat dicantumkan dalam akta yang dapat dijadikan suatu dasar pembuktian. Disinilah letak keistimewaan serta pentingnya

arti dari sebuah akta otentik yang dalam praktek sehari-hari memudahkan pembuktian dan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak<sup>32</sup>.

Menurut hukum acara perdata, nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mengikat. Artinya apabila akta otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil serta bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak bertentangan, maka pada akta otentik langsung melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Dengan nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang melekat pada akta otentik, pada dasarnya dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan alat bukti lain dan dengan sendirinya mencapai batas minimal pembuktian<sup>33</sup>.

Menurut hukum acara pidana, seluruh jenis alat bukti mempunyai nilai kekuatan pembuktian bebas dan batas minimum pembuktiannya harus memenuhi sekurang-kurangnya 2 (dua) alat bukti yang sah. Akibat hukum akta otentik yang memuat keterangan palsu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sebagaimana perjanjian yang tertulis dalam akta jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum, artinya sejak lahirnya perjanjian jual beli tanah itu sudah batal atau tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada. Dengan kata lain sejak awal dibuatnya akta itu sudah tidak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak<sup>34</sup>.

Di dalam KHUPerdata ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 1867 sampai pasal 1880<sup>35</sup>.

Apabila akta otentik cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut dilakukan oleh atau dihadapan pejabat pegawai umum (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), maka untuk akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja<sup>36</sup>.

---

<sup>32</sup> Komar Andasasmita, *Notaris I* (Jakarta: Sumur Bandung, 1984), hal. 93.

<sup>33</sup> Legal Logical Forum, "Akta Otentik Dalam Hukum Positif Indonesia."

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

Salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai alat pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Menurut Pasal 1857 KHUPerdata, jika akta dibawah tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya<sup>37</sup>.

Pejabat yang berwenang membuat akta otentik salah satunya adalah Notaris sebagaimana diatur dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Nomor 3 Stb. 1860, pasal 1 angka (1) jo. pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta otentik itu, demikian diatur dalam pasal 165 HIR jo. Pasal 1870 dan 1871 BW.

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna berarti kebenarannya dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta otentik meliputi pembuatan dan pembuktiannya yang sempurna. Pembuktian yang sempurna meliputi prosedur dan persyaratan.

Kekuatan Pembuktian Akta Notaris sebagai Akta Otentik, dengan pembahasan tentang akta otentik yang harus memenuhi semua kriteria sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan serta akta notaris sebagai akta otentik yang merupakan alat bukti sempurna.

Akibat hukum tidak dipenuhinya prinsip otentisitas sebagai Akta, yang mencakup status akta notaris yang dapat dibatalkan atau yang batal demi hukum,

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

begitu pula tentang akta notaris yang turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan.

Prinsip otentisitas Akta Notaris sebagai Akta Otentik (Akta Notaris) memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, terpenuhi, dan sempurna dalam wilayah hukum pembuktian bidang keperdataan. Hal ini sebagai konsekuensi hukum, bahwa Akta Otentik (Akta Notaris) pembuatannya bentuk dan sifatnya harus sesuai dengan ketentuan undang-undang. Akta otentik (akta Notaris) harus dibuat oleh pejabat umum yang ditentukan oleh undang-undang. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Ditemukannya penerapan prinsip kekuatan Pembuktian Akta Notaris sebagai Akta Otentik dibuktikan dari aspek lahiriah, formal dan materiil sebagaimana ditentukan dalam ketentuan pasal 1868 BW dan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Jadi, semua akta notaris harus dinilai benar, sebelum dapat dibuktikan ketidakbenarannya dilihat dari isi akta notaris mengenai peristiwa atau perbuatan hukum timbulnya akta notaris tersebut. Para pihak pembuat perjanjian pun dapat membatalkan suatu akta otentik apabila salah satu pihak beranggapan bahwa terdapat cacat atau kekurangan dalam hal syarat-syarat sahnya perjanjian. Selain itu, apabila terbukti ada salah satu pihak yang wanprestasi terhadap klausula-klausula perjanjian yang tertuang dalam akta, maka pihak lainnya dapat membatalkan melalui pengadilan akta otentik yang telah disepakati bersama tersebut atau dengan kata lain akta otentik akan batal demi hukum. Pada proses pemeriksaan perkara di muka pengadilan, hakim berwenang memberikan penilaian termasuk pada akhirnya membatalkan akta notaris yang dijadikan alat bukti dalam suatu persidangan apabila mengandung cacat hukum. Asas ini telah diakui dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang tersebut dalam Penjelasan bagian Umum ditegaskan bahwa Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuhi, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.

Ditemukannya prinsip hukum sebagai akibat atas kebatalan Akta Notaris sebagai Akta Otentik, memiliki tiga makna, Pertama, akta Notaris dinyatakan "dibatalkan". Kedua, akta Notaris dinyatakan "Batal Demi Hukum". Ketiga, akta Notaris dinyatakan "turun derajatnya menjadi akta di bawah tangan".

Oleh karena dalam hal akta otentik itu pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka isi daripada akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri. Jadi dianggaplah bahwa akta otentik itu dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat oleh pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya.

Menurut Pasal 165 HIR (ps. 285 Rbg. 1870 BW) maka akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya, yang berarti bahwa akta otentik itu masih juga dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

#### 2.1.5 Landasan Profesi Jabatan Notaris

Dalam penulisan ini Penulis memberikan 3 landasan dalam profesi jabatan Notaris, yaitu landasan yuridis, landasan sosiologis dan landasan filosofis.

Dalam landasan yuridis Notaris merupakan profesi di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta yang sebelumnya berdasarkan pada *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* atau yang dikenal dengan sebutan *Staatsblad* 1860 Nomor 3 yang ditujukan untuk memberikan pelayanan kepada para klien yang tunduk atau menundukkan diri kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Kitab Undang-undang Hukum Dagang, sesuai dengan perkembangannya setiap perjanjian-perjanjian yang dibuat dapat dituangkan dalam akta tanpa lagi harus menyatakan tunduk kepada hukum Eropa, bahkan perjanjiannya sendiri yang dituangkan dalam akta boleh merupakan materi yang diatur dalam Hukum Adat dan Hukum Islam<sup>38</sup>, yang kemudian diterbitkan

---

<sup>38</sup> R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notariat di Indonesia : Suatu Penjelasan* (Jakarta : Raja Grafindo Persada., 1993), hal. 4.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan dalam Pasal 1 angka 1, bahwa secara yuridis Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini. Kewenangan yang melekat pada Notaris adalah kewenangan atributif yaitu kewenangan yang melekat pada jabatan tertentu dan diberikan oleh Undang-undang, sebagaimana terdapat dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,
  - b. membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,
  - c. membuat kopi dari asli surat-surat dibawah 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

Notaris juga wajib menyimpan Minuta akta kecuali dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali, yaitu akta pembayaran uang sewa, bunga dan Pensiun, akta penawaran pembayaran tunai, akta protes terhadap tidak dibayarnya atau diterimanya surat berharga, akta kuasa, keterangan kepemilikan atau akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Selain kewajiban Notaris juga dikenai larangan, yaitu berupa larangan menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya, meninggalkan wilayah jabatannya dalam 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah, merangkap sebagai Pegawai Negeri, merangkap sebagai Pejabat Negara,

merangkap sebagai advokat, merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan Badan Usaha Swasta, merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah jabatan Notaris, menjadi Notaris pengganti atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau keputusan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Dalam landasan Sosiologis adanya Notaris pada dasarnya adalah adanya kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat terhadap jasa Notaris yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang disebut dengan akta notariil atau akta otentik.

Sedangkan secara filosofis Notaris harus menjadi profesional mendapatkan otoritas moralnya, mereka harus dipercaya, karena dengan kepercayaan ada harapan orang yang percaya bahwa orang yang dipercaya akan bertindak demi kebaikan orang yang memberi kepercayaan, maka profesional harus mengarahkan tindakannya demi kebaikan klien agar pantas mendapatkan kepercayaan klien<sup>39</sup>.

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melahirkan perkembangan hukum yang berkaitan langsung dengan dunia kenotariatan, yaitu yang pertama dengan adanya “perluasan kewenangan Notaris” yaitu kewenangan yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) butir f (yaitu kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan) dan butir g (yaitu kewenangan untuk membuat akta risalah lelang dan adanya perluasan wilayah kewenangan (yurisdiksi) yang oleh UUJN disebut sebagai wilayah jabatan yaitu yang semula meliputi Kota/ Kabupaten menjadi meliputi wilayah Provinsi dengan tempat kedudukan di Kota/kabupaten (Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Kedua adalah masalah pelaksanaan sumpah jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu yang sebelumnya dilakukan dihadapan Pengadilan Negeri atau dihadapan Kepala Daerah menjadi dilaksanakan dihadapan Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan hak Asasi Manusia.

Ketiga adalah Notaris dibolehkan menjalankan Jabatan Notaris dalam bentuk perserikatan perdata, sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) (Notaris dapat

---

<sup>39</sup> Daryl Koehn, *Landasan Etika Profesi*, (Yogyakarta : Kanisius, 2000), hal. 72.

menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidak berpihakan dalam menjalankan jabatannya) sebagai upaya efisiensi dan efektifitas Kantor Notaris dalam rangka mempercepat pelayanan hukum kepada masyarakat dengan tetap menjaga kemandirian dan ketidak berpihakan sehingga menjalankan jabatan dalam bentuk perserikatan perdata ini juga akan melahirkan dan mengembangkan spesialisasi bidang hukum tertentu.

Keempat adalah masalah pengawasan Notaris, sesuai dengan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, mengatakan bahwa Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pengawasan dan pembinaan terhadap Notaris, yang terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat yang anggotanya terdiri dari unsur Pemerintah, Unsur Notaris dan unsur para ahli/akademisi dibidang hukum yang masing-masing unsur anggotanya terdiri atas 3 (tiga) orang untuk masa jabatan 3 (tiga) tahun dan sesudahnya dapat dipilih kembali.

Kelima adalah bahwa UUJN mengamanatkan agar Notaris berhimpun dalam satu wadah organisasi Notaris sesuai dengan Pasal 82 ayat (1) (Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris) dengan kriteria yang pertama mempunyai anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang memuat ketentuan tentang tujuan organisasi, kedua mempunyai daftar anggota yang salinannya disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pengawas Notaris, ketiga berbentuk perkumpulan berbadan hukum dan keempat mampu menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Lihat Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hal. 101-121.



### 2.1.6 Efektifitas Hukum Akta Yang Dibuat Oleh atau Dihadapan Notaris

Ditinjau dari istilahnya, Kata hukum berasal dari bahasa Arab (bentuk tunggal). Kata jamaknya adalah “*Alkas*” yang artinya perintah, selanjutnya diambil alih dalam bahasa Indonesia menjadi “Hukum”.

Hukum juga berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata *Recht* dalam arti lain berarti hak, yang merupakan salah satu dari segi hukum disamping kewajiban. Kata *Recht* selalu didukung oleh kewibawaan yang mempunyai hubungan erat dengan ketaatan. Dengan demikian kata *Recht* mengandung arti kewibawaan dan hukum atau *Recht* itu ditaati orang secara sukarela, sedangkan dalam bahasa latin disebut “*Rectum*” yang mempunyai arti bimbingan atau tuntutan atau pemerintahan. Berkaitan dengan *Rectum* dikenal kata “*Rex*” yaitu orang yang pekerjaannya memberikan bimbingan atau memerintah. *Rex* juga dapat diartikan “raja” yang mempunyai Regimen yang artinya kerajaan.

Kata *Rectum* dapat juga dihubungkan dengan “*Directum*” yang artinya orang yang mempunyai pekerjaan membimbing atau mengarahkan.

Hukum dalam bahasa latin disebut *Ius* yang berarti hukum yang berasal dari kata *Iubere* yang artinya mengatur atau memerintah. Perkataan mengatur dan memerintah itu mengandung dan berpangkal pokok pada kewibawaan.

Jika dilihat dari kata *Lex* yang berasal dari bahasa latin yaitu kata “*Lesere*” yang artinya mengumpulkan yaitu mengumpulkan orang-orang untuk diberi perintah. Jadi disini terkandung pula adanya hukum sangat erat hubngannya dengan perintah dan wibawa.

Berdasarkan uraian tersebut maka pengertian hukum dapat bertalian erat dengan keadilan, kewibawaan, ketaatan/orde yang selanjutnya menimbulkan kedamaian dan bertalian erat dengan peraturan dalam arti peraturan yang berisi norma<sup>41</sup>.

Dari pengertian hukum tersebut sudah jelas bahwa Notaris dalam melaksanakan jabatannya harus dapat berbuat adil, mempunyai wibawa dan taat terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik profesi, hal tersebut terutama dalam pembuatan akta-akta Notaris yang berkaitan dengan peertanahan harus berlandaskan pada Undang-undang Notaris Nomor 30 Tahun

---

<sup>41</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hal. 24.

2004 Tentang Jabatan Notaris dan juga Undang-undang dan Peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, hal tersebut sejalan dengan pendapat dari aliran hukum positif yang dikenal dengan nama *legisme*, bahwa hukum itu identik dengan undang-undang.

Hans Nawiasky, mengartikan hukum identik dengan perundang-undangan (peraturan yang dikeluarkan oleh penguasa)<sup>42</sup>.

Menurut Puchta, bahwa hukum dapat berbentuk langsung berupa adat istiadat, melalui Undang-undang, dan melalui ilmu hukum dalam bentuk karya para ahli hukum<sup>43</sup>.

Dengan diundangkannya Undang-undang Notaris Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka disini sebenarnya Pemerintah dapat memaksa, memerintahkan dan memberlakukan Undang-undang tersebut agar Notaris dapat menjalankan jabatannya terutama mengenai pembuatan akta-akta Notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana pendapat John Austin yang menyatakan bahwa hukum adalah perintah dari penguasa negara. Hakikat hukum sendiri menurutnya terletak pada unsur “perintah” itu, dimana hukum dipandang sebagai suatu sistem yang tetap, logis dan tertutup.

Lebih jauh Austin menjelaskan pihak superior itulah yang menentukan apa yang diperbolehkan. Kekuasaan dari superior itu memaksa orang lain untuk taat. Ia memberlakukan hukum dengan cara menakut-nakuti dan mengarahkan tingkah laku orang lain kearah yang diinginkan. Hukum adalah perintah yang memaksa yang dapat saja bijaksana dan adil atau sebaliknya<sup>44</sup>. Dalam melaksanakan kewenangannya sebagaimana tersebut diatas, maka Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan harus dibersihkan dari unsur-unsur politis dan sosiologis sebagaimana yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, hukum harus dibersihkan dari analisis-analisis yang *nonyuridis*, seperti unsur sosiologis, politis,

---

<sup>42</sup> Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesi*, 115.

<sup>43</sup> Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Cet. 5, (Yogyakarta : Kanisius, 1998), hal. 120.

<sup>44</sup> Lyons, *Ethics and the Ride of Law* (Cambrige : Cambrige University Press, 1983), hal. 7-8.

historis, bahkan etis jadi hukum adalah suatu *sollenskategorie* (kategori keharusan/ideal) bukan *seins kategorie* (kategori faktual).

Baginya hukum adalah suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional dalam hal ini yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah “bagaimana hukum itu seharusnya” (*what the law ought to be*) tetapi “apa hukumnya” (*what the law is*). Bagi Hans Kelsen, hukum berurusan dengan bentuk (forma) bukan isi (materia) jadi keadilan sebagai isi hukum berada diluar hukum. Suatu hukum dengan demikian dapat saja tidak adil, tetapi tetaplah hukum karena dikeluarkan oleh penguasa.

Apabila Notaris sudah melaksanakan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka Notaris seharusnya mendapat perlindungan dari Negara dalam hal ini Pemerintah, karena dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan berarti Notaris telah menjalankan kewenangannya sesuai dengan aturan-aturan hukum yang tertera dalam Undang-undang khususnya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang dikemukakan oleh Jhering hukum sebagai *Law is the sum of the condition of social life in the widest sense of the term, as secured by the power of the states through the means of external compulsion* (Hukum adalah sejumlah kondisi kehidupan sosial dalam arti luas, yang dijamin oleh kekuasaan negara melalui cara paksaan yang bersifat eksternal).

Disini Jhering melihat hukum dalam esensinya yang terekspresi melalui tujuannya, yaitu untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat dan individu melalui koordinasi antar kepentingan-kepentingan tersebut, bagi Jhering, di bawah hukum, kepentingan-kepentingan masyarakat harus didahulukan jika terjadi konflik dengan kepentingan individu. Jadi terlihat bahwa konsep Jhering tentang hukum, didominasi oleh pemikirannya tentang kebutuhan manusia sebagai warga masyarakat<sup>45</sup>.

Menurut Borst hukum adalah keseluruhan peraturan bagi kelakuan atau perbuatan manusia di dalam masyarakat, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dan bertujuan mendapatkan tata atau keadilan.

---

<sup>45</sup> Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)* (Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002), hal. 21.

Dari hal tersebut hukum merupakan peraturan atau norma yaitu petunjuk atau pedoman hidup yang wajib ditaati oleh manusia. Dalam pelaksanaannya peraturan hukum itu dapat dipaksakan artinya bahwa hukum mempunyai sanksi, berupa ancaman dengan hukuman terhadap si pelanggar atau merupakan ganti rugi bagi yang menderita.

Jadi setelah diberlakukannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka Notaris harus dapat melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang dan kewenangan lainnya yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) didalamnya termasuk mengenai pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan. Jadi sebenarnya dengan telah diundangkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terutama mengenai pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan .

Tapi sesuai dengan perkembangannya ternyata tidak selamanya hukum dalam hal ini Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan secara paksaan, seperti halnya kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan tidak mesti harus dipaksakan meskipun sudah diberikan mandat/kewenangan oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk membuatnya karena perlu diperhatikan bahwa setelah selesai membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan maka harus didaftarkan pada Instansi/Lembaga Pemerintah (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pendaftaran dalam daftar-daftar umum sehingga dapat terpenuhi asas publisitas disamping itu Instansi/Lembaga Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) tersebut telah memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal dengan sebutan PPAT untuk melakukan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana pendapat dari Ross yang memberikan empat tahapan mengenai hukum yaitu; pertama hukum adalah suatu sistem paksaan yang aktual,

kedua, hukum adalah suatu cara berlaku sesuai dengan kecenderungan dan keinginan anggota komunitas. Tahapan ini baru diterapkan apabila orang mulai takut akan paksaan, sehingga selanjutnya paksaan itu mulai ditinggalkan, ketiga, hukum adalah sesuatu yang berlaku dan mewajibkan dalam arti yuridis yang benar. Ini terjadi karena anggota komunitas sudah terbiasa dengan pola ketaatan terhadap hukum, keempat, supaya hukum berlaku, harus ada kompetensi pada orang-orang yang membentuknya.

Karena hukum/Undang-undang (Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) telah dibuat dan diundangkan, maka guna mengetahui kepastian hukum mengenai akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris harus dilihat dari dua aspek yaitu aspek hukum privat dan hukum publik, sehingga dapat diketahui kepentingan-kepentingan mana yang dapat dilindungi oleh hukum sebagaimana yang dinyatakan oleh Roscoe Pound, bahwa hukum adalah alat untuk memperbaharui masyarakat (*law as a tool of social engineering*) untuk dapat memenuhi peranannya sebagai alat tersebut, Pound membuat penggolongan atas kepentingan-kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum sebagai berikut :

1. Kepentingan umum (*public interest*)
  - a. Kepentingan negara sebagai badan hukum
  - b. Kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat
2. Kepentingan masyarakat (*social interest*)
  - a. Kepentingan akan kedamaian dan ketertiban
  - b. Perlindungan kemerosotan akhlak
  - c. Pencegahan pelanggaran hak
  - d. Kesejahteraan sosial
3. Kepentingan pribadi (*private interest*)
  - a. Kepentingan individu
  - b. Kepentingan keluarga
  - c. Kepentingan hak milik<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, 130.

Jadi Roscoe Pound, memaknai hukum dari dua sudut pandang, yakni: Hukum dalam arti sebagai tata hukum (hubungan antara manusia dengan individu lainnya, dan tingkah laku para individu yang mempengaruhi individu lainnya, atau tata sosial, atau tata ekonomi) dan hukum dalam arti selaku kumpulan dasar-dasar kewenangan dari putusan-putusan pengadilan dan tindakan administratif (harapan-harapan atau tuntutan-tuntutan oleh manusia sebagai individu ataupun kelompok-kelompok manusia yang mempengaruhi hubungan mereka atau menentukan tingkah laku mereka).

Hukum bagi Roscoe Pound adalah sebagai “Realitas Sosial” dan negara didirikan demi kepentingan umum dimana hukum merupakan sarana utamanya. Ross berusaha membentuk suatu teori hukum yang empiris belaka, tetapi yang dapat mempertanggung jawabkan keharusan normatif sebagai unsur mutlak dari gejala hukum. Hal ini hanya mungkin, kalau berlakunya normatif dari peraturan-peraturan hukum ditafsirkan sebagai rasionalisasi atau ungkapan simbolis dari kenyataan-kenyataan fisio-fsikis. Maka dalam realitas terdapat hanya kenyataan-kenyataan saja. Keharusan normatif yang berupa rasionalisasi dan simbol itu, bukan realitas, melainkan bayangan manusia tentang realitas<sup>47</sup>.

Hukum publik adalah hukum yang melindungi kepentingan publik atau umum, orang banyak dan negara yang terdiri dari salah satunya adalah hukum agraria.

Hukum agraria adalah keseluruhan hukum baik hukum perdata maupun hukum tata negara maupun hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah negara dan mengatur wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.

Hukum privat adalah hukum yang melindungi kepentingan privat atau perorangan dan mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain dengan menitikberatkan kepada kepentingan perorangan. Misalnya hukum perorangan, hukum keluarga, hukum harta kekayaan, hukum waris, dan hukum dagang.

---

<sup>47</sup> Huijbers T, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Cet. 5, (Yogyakarta : Kanisius. 1988), hal. 186.

Berkaitan dengan efektifitas pembuatan akta-akta Notaris perlu dipahami lebih lanjut dalam tiga hal yaitu pertama mengenai sistem hukum, kedua bekerjanya hukum dan ketiga peran pelaku hukum.

Untuk dapat memahami suatu sistem hukum maka perlu diketahui unsur-unsur yang terdapat dalam sistem hukum itu, yang terdiri dari struktur, substansi dan kultur hukum<sup>48</sup>. Sebagaimana dinyatakan oleh Lawrence M. Friedman (1975: 16) bahwa : “*A legal system in actual operation is a complex organism in which structure, substance and culture interact. To explain the background and effect of any part calls into play many elements of the system*”<sup>49</sup>.

Struktur sebagai unsur pokok dari sistem hukum merupakan kerangka atau rangkanya hukum, mencakup pranata-pranata penegakan, prosedur-prosedur hukum, yurisdiksi pengadilan dan orang-orang yang terlibat di dalamnya (aparatus hukum). Struktur hukum adalah pola yang memperlihatkan bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya oleh institusi-institusi hukum atau aparat penegak hukum<sup>50</sup>.

Unsur substansi yang dimaksud adalah aturan, norma dan perilaku nyata manusia yang berada di dalam sistem itu. Substansi ini merupakan keadaan faktual yang dihasilkan oleh sistem hukum<sup>51</sup>.

Unsur kultur hukum adalah suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalah gunakan. Komponen ini terdiri dari nilai-nilai dan sikap warga masyarakat yang merupakan pengikat sistem hukum, serta menentukan tempat sistem hukum itu ditengah-tengah kultur bangsa sebagai keseluruhan. Tanpa kultur hukum, sistem hukum itu sendiri tidak akan berdaya ibarat ikan mati yang terkapar di keranjang, bukan seperti ikan hidup yang berenang di laut<sup>52</sup>.

---

<sup>48</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Cet. 1, (Jakarta : Replubika, 2008), hal. 79.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 80.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> *Ibid.*

Friedman mengemukakan cara lain untuk menggambarkan tiga unsur sistem hukum itu, adalah dengan mengibaratkan struktur hukum sebagai mesin, substansi hukum adalah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu, dan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan bagaimana mesin itu digunakan<sup>53</sup>.

Efektifitas hukum akan terwujud apabila sistem hukum yang terdiri dari unsur struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum dalam suatu masyarakat bekerja saling mendukung di dalam pelaksanaannya<sup>54</sup>.

Nilai-nilai dalam kultur hukum, sangat berpengaruh kuat terhadap tingkat penggunaan aturan hukum. Oleh karena itu, kultur hukum sangat menentukan apakah suatu aturan hukum itu efektif atau tidak di dalam implementasinya<sup>55</sup>.

Menurut Aminuddin Salle (1999: 127), kesadaran hukum masyarakat tidak lain dari kesadaran cita-cita, gagasan, konsep para warga masyarakat, atau sebagian besar dari mereka berkenaan dengan hukum yang berlaku. Jika peraturan perundang-undangan yang akan diterapkan itu bertentangan dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, maka peraturan perundang-undangan itu tidak dapat berlaku secara efektif<sup>56</sup>.

Achmad Ali (2002: 209), lebih menegaskan bahwa efektif atau tidaknya hukum, tidak semata-mata ditentukan oleh peraturannya, tetapi juga dukungan dari beberapa institusi yang berada disekelilingnya, seperti faktor manusianya, faktor kultur hukumnya, faktor ekonomis dan sebagainya<sup>57</sup>.

Dalam kaitannya dengan upaya mencapai efektifitas hukum, dapat dikemukakan teori dari Robert Seidman (Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004: 46-47) mengenai bekerjanya hukum yang dirumuskan dalam proposisi sebagai berikut :

---

<sup>53</sup> *Ibid.* Hal. 81.

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> *Ibid.*



- a. Setiap peraturan perundang-undangan mengatur bagaimana seseorang pemegang peran (*role occupant*) itu seharusnya bertindak.
- b. Bagaimana pemegang peran itu bertindak sebagai reaksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berfungsi mengatur berikut sanksi-sanksinya, aktivitas dari lembaga pelaksana serta keseluruhan lingkungan yang mempengaruhi termasuk mengenai dirinya.
- c. Bagaimana lembaga-lembaga pelaksana itu bertindak sebagai reaksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berfungsi mengatur berikut sanksi-sanksi, dan keseluruhan kekuatan-kekuatan politik, sosial dan lain-lain yang mempengaruhi serta umpan balik yang datang dari pemegang peran.
- d. Bagaimana peran pembuat Undang-undang itu bertindak sesuai fungsi yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi-sanksinya, politik, ideologi, dan lain-lainnya mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peran serta birokrasi<sup>58</sup>.

Dalam peran pelaku hukum dimana efektifitas hukum terutama ditentukan oleh perilaku dan peran pelaku hukum. Dalam hubungannya dengan peran pelaku hukum, Willian Evan (1990: 76), menyatakan bahwa perilaku pemegang peran tidak cukup lengkap dijelaskan dari pandangan atau norma serta seperangkat harapan dan orientasinya, namun sekurang-kurangnya terdapat empat faktor yang mempengaruhinya, yaitu : (a) seperangkat peran hubungan para pihak, (b) seperangkat status, (c) sekuen status dan (d) kepribadian para pelaku hukum<sup>59</sup>.

## 2.2. Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan

Perluasan kewenangan Notaris berupa kewenangan yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f yaitu suatu kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dengan perluasan kewenangan tersebut seolah-olah Undang-undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengarahkan bahwa Kewenangan Notaris yang berkaitan dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f tersebut mengenai pula; Akta Jual Beli; Akta Tukar Menukar; Akta Hibah; Akta

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal. 82.

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal. 83.

Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; Akta Pembagian Hak Bersama; Akta Pemberian Hak Tanggungan; Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Selain akta-akta sebagaimana tersebut diatas Notaris dapat juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Mengenai hal tersebut Joyo Winoto, Ph.D, menyatakan bahwa hanya PPAT yang berhak membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dipertegas oleh Pakar hukum pertanahan dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia yaitu Prof. Arie Sukanti Hutagalung, beliau menyatakan bahwa kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan hanya pada akta yang terkait pertanahan lainnya seperti akta sewa-menyewa atau akta pengikatan jual beli sedangkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai akta pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah (seperti; Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik) tidak bisa dibuat oleh Notaris tapi hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>60</sup>, hal tersebut dipertegas dengan pendapat Agus Hidayat A, SH Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah BPN Provinsi Maluku Utara dan Lahamusein Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate, menyatakan bahwa Notaris yang belum diangkat dan disumpah sebagai PPAT tidak boleh membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan.

### **2.3. Analisis Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan**

2.3.1.kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat oleh atau dihadapan notaris

---

<sup>60</sup> Joko Purwanto, "UUJN Tabrak Tiga UU dibidang pertanahan?," [https://groups.google.com/group/ippatjabar/browse\\_thread/thread/596d44aa576e4072?hl=id](https://groups.google.com/group/ippatjabar/browse_thread/thread/596d44aa576e4072?hl=id), diunduh 2 Desember 2010.

Adanya perluasan kewenangan Notaris berupa kewenangan yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f yakni kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, yang terjadi karena peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, maka secara prosedural Notaris harus melakukan pengecekan/pemeriksaan mengenai keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Badan Pertanahan Nasional (kantor pertanahan setempat) dan menjelaskan maksud dan tujuannya juga dalam pembuatan akte tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. Tetapi pada kenyataannya dalam praktek Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) menolak untuk melakukan pengecekan/pemeriksaan keabsahan sertipikat dan catatan lain yang berkaitan dengan akta yang berkaitan dengan pertanahan dibuat oleh atau dihadapan Notaris dengan alasan bahwa Badan Pertanahan Nasional (kantor pertanahan setempat) telah memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan mengenai setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) berbunyi :

peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 2 ayat (1) berbunyi :

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang akan diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Penolakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Notaris oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) berakibat tidak dapat dilaksanakannya kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta menyebabkan tidak adanya suatu jaminan kepastian hukum terhadap akta tersebut. Padahal kepastian hukum terhadap akta sangat diperlukan guna mewujudkan tujuan Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum yaitu untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat dan dengan hukum dapat mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku. Ada beberapa asas yang terkandung dalam asas kepastian hukum adalah: Asas legalitas, konstiusionalitas, dan supremasi hukum, Asas undang-undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan tindakan pemerintahan, Asas non-retroaktif perundang-undangan: sebelum mengikat, undang-undang harus diumumkan secara layak, dan Asas peradilan bebas : objektif-imparsial dan adil-manusiawi.

Dengan hukum (Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) seharusnya Notaris dapat membuat akta otentik terutama akta yang berkaitan dengan pertanahan untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya sehingga terwujud tujuan dan kepastian hukum sebagaimana pendapat Utrecht, dalam Surojo Wignyodipuro, bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum dan pergaulan manusia<sup>61</sup>.

Achmad Ali mengklasifikasikan tujuan hukum kedalam tiga aliran yaitu; pertama aliran etis yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan, kedua aliran utilistis yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kemanfaatan dan ketiga aliran yuridis-formal

---

<sup>61</sup> Said Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta : Total Media, 2009), hal. 46.

yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kepastian hukum<sup>62</sup>.

Selanjutnya Achmad Ali sendiri mengemukakan bahwa persoalan tujuan hukum dibagi menjadi tiga sudut pandang, yaitu;

1. Dari sudut pandang ilmu hukum positif-normatif, tujuan hukum dititik beratkan pada segi kepastian hukum.
2. Dari sudut pandang falsafah hukum, maka tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.
3. Dari sudut pandang sosiologis hukum, tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatan.<sup>63</sup>

Hal tersebut mengingatkan kita pada apa yang pernah dikemukakan oleh Gustaf Radbruch dengan istilah “Tiga Ide Dasar Hukum atau Tiga Nilai Dasar Hukum”, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum<sup>64</sup>.

Keadilan secara gramatical berasal dari kata adil yang artinya seimbang dan tidak berat sebelah. Dr. Andi Hamzah, SH dalam ”Kamus Hukum” memberikan pengertian keadilan adalah keseimbangan antara yang patut diperoleh pihak-pihak, baik berupa keuntungan maupun berupa kerugian, merupakan salah satu sifat hukum disamping kemanfaatan.<sup>65</sup>

Dalam bahasa praktisnya, keadilan dapat diartikan sebagai memberikan hak yang setara dengan kapasitas seseorang atau pemberlakuan kepada tiap orang secara proporsional, tetapi juga bisa berarti memberi sama banyak kepada setiap orang apa yang menjadi jatahnya berdasarkan prinsip keseimbangan. Hukum tanpa keadilan menurut Geny tidaklah ada artinya sama sekali<sup>66</sup>.

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia susunan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan memberikan pengertian kepastian yaitu perihal

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, 47.

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*, 48.

<sup>65</sup> Raimond Flora Lamandasa, “Penegakan Hukum,” <http://www.scribd.com/doc/2953532/Penegakkan-Hukum>, diunduh 5 Oktober 2010.

<sup>66</sup> *Ibid.*

(keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, Jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban kepada setiap warga negara.<sup>67</sup>

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif<sup>68</sup>.

Kepastian hukum menuntut suatu lalulintas hukum didalam kehidupan masyarakat dimana memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat, agar Notaris mempunyai peranan didalam hubungannya dengan masyarakat yang dapat memberikan kepastian hukum akan hak dan kewajiban individu dan kelompok masyarakat secara tertulis maka diperlukan Pejabat Umum yang dapat membuat produk hukum berupa akta otentik yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian tertulis, memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang telah membuat perjanjian dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Umum tersebut.

Menurut Achmad Ali, yang dimaksud dengan Gustaf Radbruch, yaitu sebagai tiga nilai dasar hukum merupakan tujuan hukum dalam makna luas, dengan perkataan lain tujuan hukum adalah :

1. Keadilan;
2. Kemanfaatan;
3. Kepastian Hukum.<sup>69</sup>

Sedangkan Agustinus mengatakan bahwa terdapat tiga asas dasar hukum yaitu Asas Manfaat, Adil dan Kepastian hukum. Begitu juga dalam membuat akta Notaris harus berdasarkan asas tersebut<sup>70</sup>.

---

<sup>67</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

<sup>68</sup> Lamandasa, "Penegakan Hukum."

<sup>69</sup> Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, 48.

Dari tiga asas tersebut, ada satu asas yang akan penulis kaji yaitu asas kepastian hukum. Apa yang telah diatur dalam hukum, itu harus ditaati dan menjadi putusan. Hukum tidak boleh mengatur hal yang telah terjadi sehingga tidak dikenal retroaktif pemberlakuan sebuah hukum. Asas kepastian lebih mudah pengukurannya karena soal apakah telah diatur dalam hukum atau belum. Jika belum maka orang tak dapat dihukum karena hukumnya tidak ada.<sup>71</sup>

Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*) merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata<sup>72</sup>, berbunyi :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Kepastian Hukum mempunyai dua arti yaitu Orang dapat mengetahui peraturan hukum yang mengatur suatu peristiwa hukum tertentu, sehingga orang dapat mengetahui kedudukannya dalam hukum dan Para pihak yang bersengketa dapat mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya, jadi untuk keamanan hukum dan mencegah timbulnya tindakan sewenang-wenang dari pihak manapun.

Dari pengertian mengenai kepastian hukum tersebut sudah jelas bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris sudah ada peraturan yang mengaturnya, yaitu Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam pembuatan akta dimaksud para pihak mengetahui setiap hak dan kewajibannya sehingga dapat terhindar dari sengketa dikemudian hari.

---

<sup>70</sup> *Ibid.*, 83.

<sup>71</sup> Agustinus, "Asas Manfaat, Adil dan Kepastian ... Relevankah," <http://www.facebook.com/topic.php?uid=38379387143&topic=8954>, diunduh 3 Desember 2010.

<sup>72</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 28, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1996), Ps. 1338.

Sedangkan pengertian kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Mainstream menganggap bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (homo hominilupus). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban. Konsekuensi dari pandangan ini adalah bahwa perilaku manusia secara sosiologis merupakan refleksi dari perilaku yang dibayangkan dalam pikiran pembuat aturan.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan "kepastian hukum" paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu; substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum.

Unsur pertama "substansi hukum" berbicara tentang isi daripada ketentuan-ketentuan tertulis dari hukum itu sendiri. Unsur kedua "aparatur hukum" adalah perangkat, berupa system tata kerja dan pelaksana daripada apa yang diatur dalam substansi hukum tadi. Sedangkan unsur yang terakhir adalah "budaya hukum" yang menjadi pelengkap untuk mendorong terwujudnya "kepastian hukum" adalah bagaimana budaya hukum masyarakat atas ketentuan hukum dan aparatur hukumnya. Unsur budaya hukum ini juga tidak kalah pentingnya dari kedua unsur diatas, karena tegaknya peraturan-peraturan hukum akan sangat bergantung



kepada “budaya hukum” masyarakatnya. Dan budaya hukum masyarakat tergantung kepada budaya hukum<sup>73</sup>.

Notaris adalah pilar utama dalam starting business di Indonesia. Ini karena, dalam berbagai hubungan bisnis, baik di perbankan, pertanahan, maupun kegiatan sosial, kebutuhan pembuktian tertulis berupa akta otentik semakin meningkat seiring perkembangan tuntutan kebutuhan masyarakat yang memerlukan kepastian hukum.

Melalui akta otentik yang dibuat oleh notaris dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban untuk menjamin kepastian hukum sekaligus diharapkan terhindar dari silang sengketa<sup>74</sup>.

Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.<sup>75</sup>

Dari uraian tersebut timbul suatu pertanyaan bagaimana kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>76</sup> tetapi dibuat oleh atau dihadapan notaris yang berlandaskan pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?<sup>77</sup>

---

<sup>73</sup> Raimond Flora Lamandasa, “Penegakkan Hukum.”

<sup>74</sup> KOMPAS.Com, “Jabatan Notaris Mudah Tergelincir,” <http://cetak.kompas.com/read/xml/2008/07/07/09261216/jabatan.notaris.mudah.tergelincir>, diunduh 3 Desember 2010.

<sup>75</sup> Yance Arizona, “Apa Itu Kepastian Hukum,” <http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diunduh 24 September 2010.

<sup>76</sup> Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (2) berbunyi : Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

<sup>77</sup> Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang pula : ... f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ...

Pejabat Umum (Notaris) yang telah diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan harus dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang menghadap kepadanya, untuk dapat mengetahui kepastian hukum terhadap akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berkaitan dengan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya maka perlu ditinjau dari dua aspek hukum, yaitu aspek hukum privat dan aspek hukum publik.

#### 2.3.1.1 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Di Tinjau Dari Aspek Hukum Privat.

Kepastian hukum atas akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris jika ditinjau dari aspek hukum privat dapat memberikan suatu kepastian hukum karena dalam hukum privat atau perdata pelaksanaan perjanjian berdasarkan kesepakatan antara para pihak dan pihak lain dalam hal ini Notaris atau pihak lain yang tidak mempunyai kepentingan atas perjanjian yang bersangkutan tidak boleh mencampuri atau memberikan pengaruh kepada para pihak yang mengadakan kesepakatan tersebut. Hal tersebut senada dengan apa yang dimaksud dengan Hukum privat atau yang dikenal sebagai hukum perdata adalah hukum antar golongan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan didalam pergaulan masyarakat, maka pelaksanaan setiap perjanjian diserahkan kepada masing-masing pihak. Sesuai dengan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak dimana dalam pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak, apabila ditinjau dari segi hubungan hukum yang terjadi maka merupakan hubungan hukum antara individu<sup>78</sup>.

Menurut Ulpianus, ... hukum privat adalah hukum yang mengurus kepentingan purusa-purusa khusus, karena ada hal yang merupakan kepentingan

---

<sup>78</sup> Said Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, 86.

umum, ada pula hal yang merupakan kepentingan privat (... *privatum quod ad singulorum utilitatem, sunt enim quaedam publice utilia, quaedam privatim*)<sup>79</sup>.

Pada hukum perdata, kepentingan-kepentingan khusus merupakan obyek dari peraturan. Mengenai hukum perdata, kepentingan-kepentingan umum hanya memegang peranan yang aktif. Itupun sekedar kepentingan umum menuntut agar purusa-purusa pribadi dapat memelihara kepentingan-kepentingan pribadi mereka dengan baik, agar mereka dapat berbuat demikian, perlu adanya peraturan-peraturan itu dapat dipertahankan sebaliknya kepentingan umum tidak menuntut supaya peraturan-peraturan hukum perdata di pertahankan<sup>80</sup>.

Jadi pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris ditinjau dari aspek hukum privat obyeknya dalam peraturan-peraturan hukum merupakan kepentingan-kepentingan khusus dan untuk hal dipertahankannya atau tidak kepentingan-kepentingan yang sudah disepakati dalam akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris semuanya diserahkan kepada para pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>81</sup>

Akta yang berkaitan dengan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris akan tetap memberikan kepastian hukum kepada para pihak selama para pihak menghendaki dipertahankannya setiap aturan-aturan atau isi yang tertuang dalam akta tersebut.

Dengan dipertahankannya aturan-aturan atau isi yang tertuang dalam akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dilindungi oleh Pemerintah apabila para pihak yang berkepentingan memintanya, hal tersebut sesuai dengan sifat dari hukum privat itu sendiri sebagai pengatur kepentingan khusus, maka timbullah akibat yang penting, yaitu bahwa Pemerintah tidak dengan sendirinya mempertahankan peraturan-peraturan hukum perdata. Pemerintah menyerahkan kepada yang berkepentingan adalah apabila ia menghendaki dipertahankannya peraturan-peraturan tersebut atau tidak dan ia

---

<sup>79</sup> L. J. Van Apeloorn, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hal. 183.

<sup>80</sup> *Ibid.*, hal. 185.

<sup>81</sup> *Ibid.*, hal. 186.

hanya memberikan pertolongan untuk mempertahankannya, jika yang berkepentingan memintanya. Dengan perkataan lain, ia memberikan kemungkinan aksi atau tuntutan hukum kepada yang bekepentingan, yakni hak untuk meminta pertolongan hakim untuk mempertahankan hukum subyektifnya<sup>82</sup>.

Jadi Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang mengacu kepada Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditinjau dari hukum privat tetap dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepentingan para pihak, hal tersebut sejalan dengan tujuan dari hukum privat yaitu untuk melindungi kepentingan-kepentingan perorangan atau individu,<sup>83</sup> dan peraturan-peraturan pada hukum privat pada umumnya bersifat melengkapi, meskipun ada juga yang memaksa.<sup>84</sup>

Sedangkan Hukum Perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat., maka pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak<sup>85</sup>.

Perkataan “Hukum Perdata” dalam arti yang luas meliputi semua hukum privat materiil, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.

Hukum perdata ialah kaidah-kaidah yang menguasai kehidupan manusia dalam masyarakat dalam hubungan manusia yang satu dengan manusia yang lain<sup>86</sup>.

Hukum perdata pada prinsipnya menguasai kepentingan perorangan. Misalnya hukum perjanjian, seperti perjanjian jual-beli<sup>87</sup>.

---

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> Said Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, 86.

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> *Ibid.*, hal. 85.

<sup>86</sup> Wahyono Darmabrata, *Hukum Perkawinan Perdata Syarat Perkawinan Hak Dan Kewajiban Suami Isteri Harta Benda Perkawinan*, Jilid 1, (Jakarta : Rizkita, 2009), hal. 1.

<sup>87</sup> *Ibid.*

Hukum perdata dititik beratkan pada perlindungan kepentingan perorangan, yakni kepentingan pihak-pihak yang terikat di dalam hubungan hukum tersebut, yang bermaksud memberikan batasan-batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terikat dalam hubungan hukum tersebut<sup>88</sup>.

### 2.3.1.2 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Di Tinjau Dari Aspek Hukum Publik.

Setelah Penulis menguraikan mengenai kepastian hukum atas akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan ditinjau dari hukum privat dapat memberikan kepastian hukum, maka jika ditinjau dari aspek hukum publik akta yang berkaitan dengan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak dapat memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah sepanjang Instansi/Lembaga/ Badan (Badan Pertanahan Nasional) menolak untuk melakukan pendaftaran terhadap akta tersebut, karena akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dilakukan melalui peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya tersebut harus dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) mengenai kesesuaian sertifikatnya, sebagaimana tertuang dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi :

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

---

<sup>88</sup> *Ibid.*

Setelah dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota) baru Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan untuk dapat didaftar pada daftar-daftar umum yang ada pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat) untuk memenuhi asas publisitas. Asas adalah sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai pokok pangkal, sebagai fondamen, sebagai tempat untuk menyandarkan untuk mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan<sup>89</sup>.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam atau belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut<sup>90</sup>.

Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum oleh pemerintah maka terjadi pergeseran hukum ke bidang hukum publik. Oleh karena itu, melalui intervensi pemerintah inilah terjadi pemasyarakatan (*vermestchappelijking*) hukum.

Tidak terpenuhinya kepastian hukum atas akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris ditinjau dari aspek hukum publik, dikarenakan dalam hukum publik dirumuskan sebagai hukum yang mengatur kepentingan hukum dan mengatur hubungan penguasa dengan warga negaranya<sup>91</sup>. Penguasa dalam hal ini adalah Negara (yang telah memberikan kewenangannya kepada Badan Pertanahan Nasional) dengan warganya yaitu masyarakat yang memiliki atau yang menguasai atas tanah.

---

<sup>89</sup> Rizal Alif, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda". (Tesis Universitas Padjadjaran, Bandung, 2006), hal. 23.

<sup>90</sup> Djuahaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah & Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal* (Bandung : Citra Adhya Bakti, 1996), hal. 66.

<sup>91</sup> Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, 85.

Hukum publik mengatur kekuasaan pemerintah, untuk melanggar hukum perdata demi kepentingan penyelenggaraan kepentingan umum. Dengan demikian maka pemerintah dapat menjalankan kewajibannya, hanya terikat pada hukum perdata, sepanjang hukum publik tidak membebaskannya dari ikatan tersebut<sup>92</sup>.

Hukum publik ini adalah keseluruhan peraturan yang merupakan dasar negara dan mengatur pula bagaimana caranya negara melaksanakan tugasnya, jadi disini merupakan perlindungan kepentingan negara oleh karena itu, pelaksanaan peraturan hukum publik dilakukan oleh penguasa<sup>93</sup> hal tersebut senada dengan Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi :

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Dalam Memori Penjelasan ketentuan ini digolongkan pada ketentuan dasar nasional hukum agraria yang baru. Hak menguasai dari negara itu tidak saja di dasarkan atas ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di mana Negara dianggap sebagai organisasi kekuasaan rakyat, sebagai alat bangsa tetapi dicarikan juga dasar hukumnya pada ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945<sup>94</sup>.

Dengan demikian maka Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan sekaligus suatu tafsiran resmi interpretasi otentik mengenai arti perkataan “dikuasai” yang dipergunakan di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945<sup>95</sup>.

Memori penjelasan angka II/2 menegaskan, bahwa perkataan dikuasai dalam pasal ini bukan berarti dimiliki, akan tetapi pengertian yang memberi wewenang

<sup>92</sup> Apeloorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, 188.

<sup>93</sup> Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*.

<sup>94</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Edisi Revisi, (Bandung : Alumni, 1995), hal. 9.

<sup>95</sup> *Ibid.*, hal. 10.

kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, sebelumnya disebut sebagai Badan Penguasa pada tingkatan tertinggi untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi dan lain-lainnya itu (dengan perkataan lain, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi dan lain-lainnya itu)
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (segala sesuatu itu tentunya termasuk juga kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Penegasan dalam arti perkataan “dikuasai” dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 2.<sup>96</sup>

Kalau hak menguasai itu ada pada Negara, maka yang menjalankan wewenang yang bersumber pada kekuasaan itu dalam bidang legislatif oleh badan-badan perundang-undangan, yaitu Pemerintah bersama DPR (pembentuk Undang-undang). Pemerintah atas dasar Pasal 5 ayat (2) atau Pasal 22 Undang-Undang Dasar 1945 dan mungkin juga seorang Menteri atas dasar delegasi kekuasaan perundang-undangan, mengenai hal-hal yang terletak dalam bidang eksekutif wewenang Negara itu dijalankan oleh Presiden (Pemerintah) atau Menteri<sup>97</sup> dalam bidang pertanahan sekarang dijalankan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional selaku penguasa merupakan Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang dibentuk pada tanggal 19 Juli 1988 berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 26 tahun 1988 yang merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun perundang-undangan lainnya yang

---

<sup>96</sup> *Ibid.*

<sup>97</sup> *Ibid.*, hal. 10-11.



meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden sehingga dapat memberikan perlindungan kepada pemilik atau yang menguasai tanah dengan diberikan suatu hak atas tanah yang dilaksanakan terlebih dahulu pendaftaran tanahnya sesuai dengan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>98</sup>.

Pendaftaran tanah tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan kepastian hak bagi masyarakat atau setiap pemegang hak atas tanah terhadap status dan kedudukan hukumnya mengenai letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada di antaranya<sup>99</sup>,

Irawan Soerodjo berpendapat bahwa kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian<sup>100</sup>.

Mengenai kepastian hukum, Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu<sup>101</sup>.

---

<sup>98</sup> Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah* (Bandung : Alumni, 1985), hal. 21-22.

<sup>99</sup> lihat Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia* (Jakarta : Pancuran Tujuh, 1974), hal. 5 dalam Eddy Ruchiyat. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung : ARMICO, 1994), hal. 37.

<sup>100</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* (Surabaya : Arkola, 2003), hal. 41.

<sup>101</sup> Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, 145.

Sementara itu mengenai perlindungan hukum syamsul Bachri berpendapat bahwa merupakan upaya berdasarkan hukum, baik bersifat preventif yang merupakan sarana pencegahan dini maupun represif yang merupakan sarana pemindahan terhadap pelanggaran hukum.

Kepastian hukum hak atas tanah pada dasarnya dipengaruhi berbagai faktor yang tercakup dalam sistem hukum pendaftaran tanah, yaitu :

1. Substansi hukum, yang terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah.
2. Struktur hukum, yang terdiri dari aparat pertanahan dan Lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga Lembaga Pemerintah terkait.
3. Kultur hukum yang terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial.

Faktor-faktor itu secara teoritis akan memberikan masing-masing perannya dalam proses penetapan hak, penerbitan buku tanah dan sertipikat hak atas tanah<sup>102</sup>.

Kadar kepastian hukum setipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauh mana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi<sup>103</sup>.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada prinsipnya menekankan dua hal pokok yang substansinya menjamin kepastian hukum, yaitu:

1. Kelompok tehnik, menekankan pada segi-segi tehnik operasional mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah.
2. Kelompok yuridis, terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang tanah yang didaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili, kewarganegaraan dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, 115.

<sup>103</sup> *Ibid.*, hal. 117.

<sup>104</sup> *Ibid.*, hal. 126.

Terdapat faktor-faktor substansi pendaftaran yang dapat menentukan kepastian hukum, yaitu; pertama faktor kepastian obyek, berkaitan dengan letak dan batas-batas tanah adalah penting terutama untuk memastikan letak bidang tanah yang dilekati hak dan dapat dilakukan rekonstruksi untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun batas-batas tanah, dengan dilakukan pengukuran dan pemetaan serta diterbitkan surat ukur yang memuat luas, bentuk, batas-batas dan pemiliknya untuk pendaftaran haknya.

Kedua, faktor kepastian status tanah, menyangkut segi yuridis mengenai status hukumnya, karena dikenal berbagai macam status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban yang berbeda kepada pihak yang memunyainya. Faktor kepastian status tanah terutama ditentukan asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanahnya serta hak pihak lain yang membebaninya, status tanah dimaksud adalah tanah hak milik adat, tanah swapraja dan bekas swapraja dan tanah negara.

Ketiga, faktor kepastian subyek hak atas tanah, kepastian hukum pemilikan tanah selain ditentukan oleh kepastian obyek dan kepastian status tanah, ditentukan pula oleh kepastian subyek yang meliputi identitas, domisili, kewarhanegaraan dan sebagainya. Kepastian subyek adalah kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Status tanah ditentukan antara lain proses penguasaan dan peralihan-peralihannya termasuk pihak-pihak yang pernah menguasai sebelum tanah dikuasai Pemohon<sup>105</sup>.

Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris selain diperuntukkan untuk kepentingan masing-masing para pihak

---

<sup>105</sup> *Ibid.*, hal. 127.

(individu) harus juga memperhatikan kepentingan publik (umum) sesuai dengan tujuan dari hukum publik itu sendiri yaitu untuk melindungi kepentingan umum<sup>106</sup> dan menghindari sengketa di kemudian hari dengan dilakukan pendaftaran pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat) guna memenuhi asas publisitas.

Dalam hukum publik yang menyangkut kepentingan-kepentingan umum mempunyai dua peranan yaitu peranan aktif dan peranan pasif<sup>107</sup>.

Kepentingan umum yang memegang peranan aktif terhadap segala peraturan hukum, ia tersangkut secara aktif pada segala hukum,<sup>108</sup> peranan aktif dari kepentingan umum terhadap hukum adalah menuntut adanya hukum dan selanjutnya bahwa isi hukum harus sedemikian sehingga ia sebaik-baiknya memenuhi tugasnya sebagai peraturan masyarakat yang adil dan damai. Jadi kepentingan umum merupakan sebab untuk adanya hukum, serta merupakan prinsip yang membimbing dalam menentukan isi hukum, kepentingan umum juga melakukan peran dalam menentukan isi hukum. Kepentingan umum juga melakukan peranan itu terhadap hukum perdata yang menuntut supaya kepentingan-kepentingan perseorangan diatur dan dilindungi, sehingga ia sebanyak mungkin memelihara kepentingan orang lain<sup>109</sup>.

Tetapi kepentingan umum tidak hanya menuntut penetapan batas-batas dan perlindungan daripada kepentingan perseorangan, melainkan juga bahwa dalam memelihara kepentingan pribadi itu tidak merugikan kepentingan umum atau kepentingan masyarakat dengan demikian disamping peraturan dan perlindungan kepentingan khusus yang diberikan oleh hukum perdata, juga diperlukan sesuatu peraturan dan perlindungan untuk kepentingan umum yang dilakukan hukum publik. Jadi kepentingan umum itu tidak hanya secara aktif melainkan juga dapat secara pasif, maka kepentingan itu merupakan obyek dari peraturan tersebut,<sup>110</sup>

---

<sup>106</sup> Sampara et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, 86.

<sup>107</sup> Apeloorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, 184.

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> *Ibid.*, hal. 185.

<sup>110</sup> *Ibid.*

Sebagaimana dari pengertian dari hukum publik itu sendiri yaitu sekumpulan kaidah-kaidah yang mengatur kepentingan umum, yang mengatur tentang hubungan seseorang terhadap negara, atau mengatur hubungan seorang dengan bagian-bagian negara.<sup>111</sup>

Upaya yang ditempuh dalam rangka mencegah timbulnya kesalahan atau sengketa dikemudian hari dalam menetapkan pemilikan adalah diadakannya pengumuman secara terbuka. Pengumuman tersebut merupakan implementasi dari asas publisitas yang bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang mungkin dirugikan, agar dapat segera mengajukan keberatan dalam masa waktu pengumuman.

Sesuai dengan suatu adagium: *ubi societas ibi jus* yang artinya (dimana) ada masyarakat (disitu) ada hukum. pada sistem hukum civil law pembagian hukum publik dan hukum perdata (privat) merupakan hal yang sangat esensial. Hukum Publik lazimnya dirumuskan sebagai hukum yang mengatur kepentingan umum dan mengatur hubungan penguasa dengan warga negaranya. Pelaksanaan peraturan hukum publik dilakukan oleh penguasa. Jadi pelaksanaan mengenai pendaftaran tanah dilakukan oleh penguasa dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

Keharusan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat) untuk dapat dipublikasikan kepada masyarakat umum (publik) sehingga dapat memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik atau data yuridis yang diumumkan dan dapat menyediakan atau memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan memberikan Surat Keterangan mengenai obyek dan subyek yang berkaitan dengan hak atas tanah sehingga dapat memenuhi aspek hukum publik dimana obyeknya adalah kepentingan umum dan yang karena itu soal mempertahankannya dilakukan oleh Pemerintah<sup>112</sup>.

---

<sup>111</sup> Darmabrata, *Hukum Perkawinan Perdata Syarat Perkawinan Hak Dan Kewajiban Suami Isteri Harta Benda Perkawinan*, Jilid 1, 3.

<sup>112</sup> Apeloorn. *Pengantar Ilmu Hukum*, 186.

### 2.3.2 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Berdasarkan Hukum Tanah Nasional

Bahwa berdasarkan Hukum Tanah Nasional yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut PPAT. Mungkin kita akan bertanya mengapa harus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan? untuk menjawab hal tersebut, maka perlu kita ketahui bahwa tugas bangsa adalah mengelola berupa mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama menurut sifatnya termasuk dibidang publik<sup>113</sup>, dimana penyelenggaraannya dari Bangsa Indonesia tersebut sebagai pemegang hak dan pengemban amanat pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, jadi disini negara diberikan kewenangan untuk mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan yang oleh UUPA diberikan suatu interpretasi otentik mengenai Hak Menguasai dari Negara yang dimaksudkan oleh Undang-undang Dasar 1945 sebagai hubungan hukum yang bersifat publik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu berbunyi :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

---

<sup>113</sup> Boedi Hasono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 231.

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Kewenangan Negara sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut meliputi bidang legislatif, eksekutif dan yudikatif.

Kekuasaan legislatif tersebut mencakup dalam pengertian mengatur dan menentukan, dilaksanakan oleh Badan-badan legislatif Pusat, yaitu Majelis Permusyawaratan Rakyat, dalam bentuk penetapan MPR, Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat dalam bentuk Undang-undang dan Peraturan Pemerintah pelaksana Undang-undang, Presiden dalam bentuk Keputusan Presiden dan Menteri yang berwenang di bidang pertanahan dalam bentuk Peraturan Menteri<sup>114</sup>.

Kekuasaan eksekutif yaitu menyelenggarakan dan menentukan yang dilakukan oleh Presiden, dibantu oleh Menteri atau Pejabat Tinggi lain yang bertugas di bidang pertanahan<sup>115</sup>

Kekuasaan yudikatif yaitu menyelesaikan sengketa-sengketa tanah, baik diantara rakyat sendiri maupun diantara rakyat dan pemerintah, melalui Peradilan Umum<sup>116</sup>

Dalam uraian tersebut diatas sudah jelas bahwa kewenangan negara dalam bidang pertanahan yang merupakan tugas pelimpahan tugas bangsa diberikan pada

---

<sup>114</sup> *Ibid.*, hal. 270.

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> *Ibid.*, hal. 271.

Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, jadi Badan Pertanahan Nasional berhak untuk mengangkat dan memberi mandat kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai mitra Badan Pertanahan yang berhak dan berwenang untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan, pemberian kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut lebih tepat dibandingkan kepada Notaris karena Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang merupakan suatu kebutuhan mendasar dalam system administrasi hukum pertanahan serta keagrariaan Indonesia karena bersumber pada filosofi, teori-teori, ajaran serta asas-asas hukum pertanahan adat, yang sesuai dengan dasar dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, yang didasarkan pada hukum adat<sup>117</sup>, pernyataan hukum adat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tercantum dalam Penjelasan Umum angka III (1)<sup>118</sup>, Pasal 5<sup>119</sup>, Penjelasan Pasal 5<sup>120</sup>, Penjelasan Pasal 16<sup>121</sup>, Pasal 56<sup>122</sup> dan Pasal 58<sup>123</sup>.

<sup>117</sup> Boedi Hasono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 176.

<sup>118</sup> Bunyi Penjelasan Umum angka III (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, adalah “Dengan sendirinya hukum agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

<sup>119</sup> Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi : Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

<sup>120</sup> Penjelasan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi Penegasan, bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

<sup>121</sup> Penjelasan Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi : Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan



Sedangkan Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat alat bukti perbuatan hukum atas tanah yang bersumber pada filosofi, teori-teori, ajaran serta asas-asas hukum pertanahan barat (BW), sedangkan hukum pertanahan barat tersebut telah dicabut sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diktum memutuskan, yaitu berbunyi:

1. “Agrarische Wet” (*Staatsblad* 1870 No.55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 “Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie” (*Staatsblad* 1925 No.447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. “Domeinverklaring” tersebut dalam pasal 1 “Agrarisch Besluit” (*Staatsblad* 1870 No. 118);  
 b. “Algemene Domeinverklaring” tersebut dalam *Staatsblad* 1875 No.119A;  
 c. “Domeinverklaring untuk Sumatera” tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1874 No.94f;  
 d. “Domeinverklaring untuk keresidenan Menado” tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1877 No.55;  
 e. “Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1888 No.58;
3. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (*Staatsblad* 1872 No.117) dan peraturan pelaksanaannya;

pula atas sistematis dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna-usaha dan hak-guna-bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa hak-guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna-bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 7 dan 10), tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo. pasal 53).

<sup>122</sup> Pasal 56 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi : Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

<sup>123</sup> Pasal 58 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi : Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu. Pada Pasal 58 tersebut tidak menyebut hukum adat secara langsung, tetapi menyebut peraturan tidak tertulis dimana mencakup pula hukum adat (Lihat Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. (Jakarta : Djambatan, 2005), hal :176-178 dan uraian nomor 53).

4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Hal tersebut dipertegas lagi dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengganti dan menghapus ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai mitra dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria<sup>124</sup> jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah<sup>125</sup> jo Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>126</sup> yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan

<sup>124</sup> Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berbunyi : (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

<sup>125</sup> Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

<sup>126</sup> Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi : Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal

oleh Kepala Kantor Pertanahan yang selanjutnya pada Pasal 6 ayat (2)<sup>127</sup> disebutkan dalam rangka pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur juga dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu

#### Pasal 10

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### Pasal 14

- (1) Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam akta pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga.
- (3) Sebagai tanda bukti adanya hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, diterbitkan sertifikat hipotik yang terdiri dari salinan buku tanah hipotik dan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (4) Tanggal buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan atau jika hari

---

5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

<sup>127</sup> Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi : Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- (5) Sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.
- (6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### Pasal 15

- (1) Pemberian fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Yang dipertegas dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya

disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berbunyi :

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2)<sup>128</sup> diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijabarkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan

---

<sup>128</sup> Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi : Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang intinya bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah PPAT dimana bertugas untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Dalam Hukum Tanah Nasional sebagaimana diuraikan diatas yang disertai dengan peraturan perundang-undangan sebagai dasar bahwa yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) bukan Notaris, jadi akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut Hukum Tanah Nasional tidak dapat memberikan kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut.

## **BAB III PENUTUP**

### 3.1. Simpulan

3.1.1 kepastian hukum terhadap akta yang berkaitan dengan pertanahan yang seharusnya dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dibuat oleh atau dihadapan notaris

Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dilakukan oleh atau dihadapan Notaris ditinjau dari hukum privat dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak, karena berdasarkan hukum privat pelaksanaan perjanjian yang dituangkan dalam akta didasarkan atas kesepakatan antara para pihak, sehingga yang terjadi adalah hubungan hukum antara individu.

Sedangkan ditinjau dari hukum publik akta yang berkaitan dengan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak dapat memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah sepanjang tidak didaftarkan kepada Instansi/Lembaga/Badan (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan dalam melakukan pendaftaran terhadap akta tersebut, guna memberikan kepastian hukum hak atas tanah mengenai obyek, letak dan batas-batas dengan dilakukan pengumuman secara terbuka yang merupakan implementasi dari asas publisitas yang bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang mungkin dirugikan, agar dapat segera mengajukan keberatan dalam masa waktu pengumuman, Kemudian diterbitkan sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

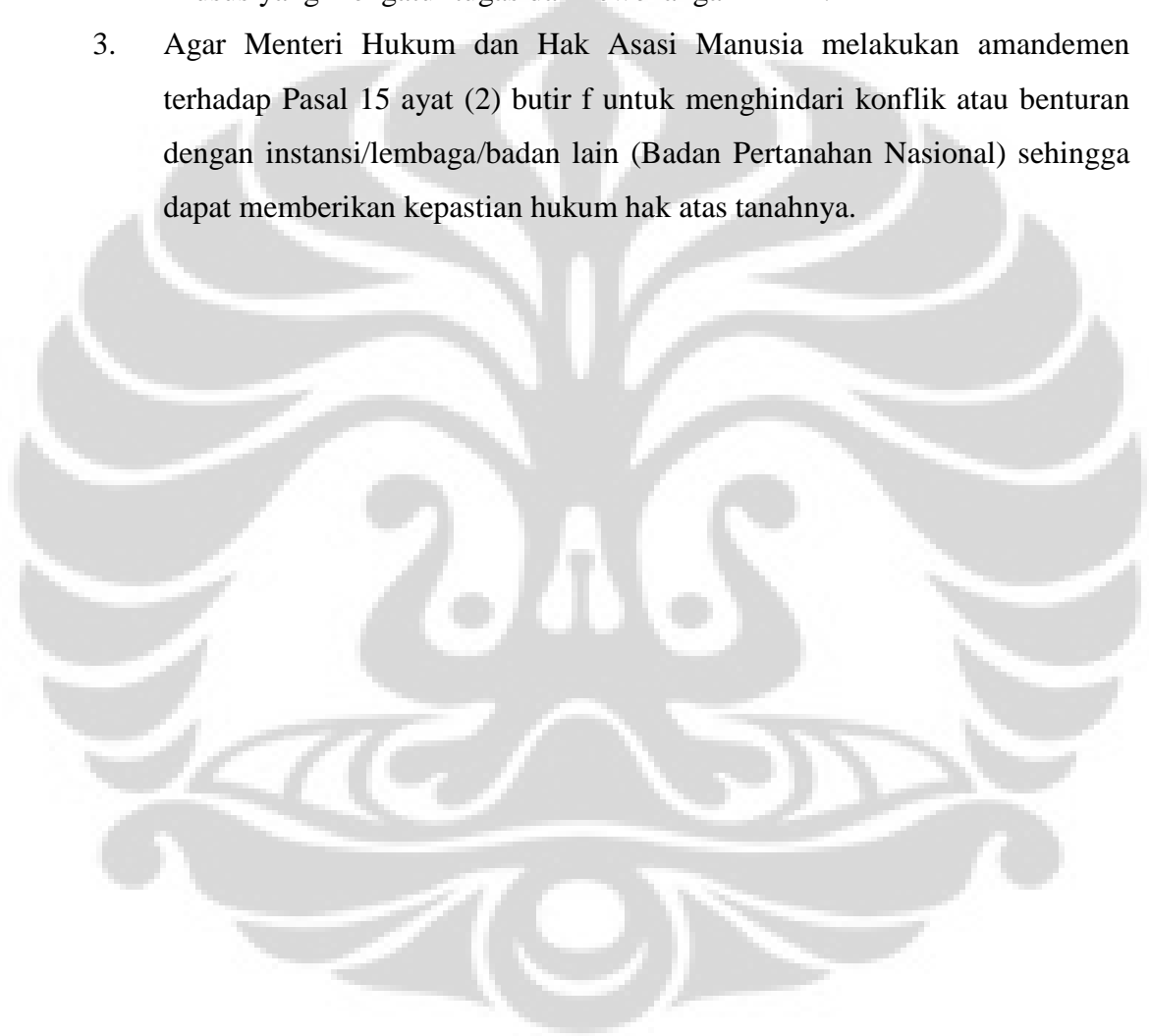
### 3.1.2 Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Berdasarkan Hukum Tanah Nasional

Pembuatan akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan menurut hukum tanah nasional tidak dapat memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah karena menurut hukum tanah nasional yang berwenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan Notaris. Hal tersebut dikarenakan adanya kewenangan negara dalam bidang pertanahan yang merupakan tugas pelimpahan dari tugas bangsa yang diberikan pada Negara (dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional), jadi Badan Pertanahan Nasional berhak untuk mengangkat dan memberi mandat kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, Pemberian mandat tersebut didasarkan pada suatu kebutuhan mendasar dalam system administrasi hukum pertanahan serta keagrariaan Indonesia yang bersumber pada filosofi, teori-teori, ajaran serta asas-asas hukum pertanahan adat yang dipertegas dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Notaris tidak dapat dijadikan mitra Badan Pertanahan Nasional karena merupakan pejabat umum yang berwenang membuat alat bukti perbuatan hukum atas tanah yang bersumber pada filosofi, teori-teori, ajaran serta asas-asas hukum pertanahan barat (BW) yang telah dicabut sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diktum memutuskan.



### 3.2. Saran

1. Agar Badan Pertanahan Nasional melakukan pemisahan Jabatan antara Notaris dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena Notaris dan PPAT merupakan dua profesi yang berbeda dengan tugas dan kewenangan yang berbeda serta Instansi yang mengangkatnya berbeda juga.
2. Untuk memperkuat kedudukan PPAT, agar dibuatkan Undang-undang khusus yang mengatur tugas dan kewenangan PPAT.
3. Agar Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melakukan amandemen terhadap Pasal 15 ayat (2) butir f untuk menghindari konflik atau benturan dengan instansi/lembaga/badan lain (Badan Pertanahan Nasional) sehingga dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanahnya.



## DAFTAR PUSRTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman dan Samsul Wahidin. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan Dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung : Alumni, 1985.
- Ali, Ahmad. *Menguak Tabir Hukum : Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*. (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002.
- Alif, Rizal. “Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda”. Tesis Universitas Padjadjaran, Bandung, 2006.
- Andasasmita, Komar. *Notaris I*. Jakarta: Sumur Bandung, 1984.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta : UII Press, 2009.
- Apeloorn, L. J. Van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Darmabrata, Wahyono. *Hukum Perkawinan Perdata Syarat Perkawinan Hak Dan Kewajiban Suami Isteri Harta Benda Perkawinan*, Jilid 1, Jakarta : Rizkita, 2009.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta. *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1997.
- Hasono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2005.
- Hasan, Djuahaendah. *Lembaga JaminanKebendaan Bagi Tanah & Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizanta.l* Bandung : Citra Adtya Bakti, 1996.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 28. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.
- Lyons. *Ethics and the Ride of Law*. Cambrige : Cambrige University Press, 1983.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1988.
- Mulyadi, Lilik. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori & Praktik Peradilan Indonesia*, Edisi Revisi 2002, Djambatan, 2002.
- Notodisoeryo, R. Sugondo *Hukum Notariat di Indonesia : Suatu Penjelasan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada., 1993.
- Notonagoro. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta : Pancuran Tujuh, 1974.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta : Intermasa, 1986.
- Prodjodokoro, Wiryono. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Cet. 9, Bandung: Sumur Bandung, 1982.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Ed. Rev., Bandung : Alumni, 1995.
- \_\_\_\_\_. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung : ARMICO, 1994.
- Sampara, Said. et. al., *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta : Total Media, 2009.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola, 2003.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2002.
- Supomo, Imam. *Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.
- T, Huijbers. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Cet. 5, Yogyakarta : Kanisius. 1988.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat & serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 1, Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 2007.

Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan 3, Jakarta : Erlangga, 1996.

Tresna, R. *Komentari HIR.* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984).

Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Cet. 1, Jakarta : Replubika, 2008.

## **B Lain-lain**

Adjie, Habib "AKTA PPAT BUKAN AKTA OTENTIK," [http://groups.yahoo.com/group/Notaris\\_Indonesia/message/979](http://groups.yahoo.com/group/Notaris_Indonesia/message/979)- 9 Juni 2007. Diunduh 26 September 2010.

Agustinus "Asas Manfaat, Adil dan Kepastian ... Relevankah," <http://www.facebook.com/topic.php?uid=38379387143&topic=8954>. Diunduh 3 Desember 2010.

Arizona, Yance "Apa Itu Kepastian Hukum," <http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>. Diunduh 24 September 2010.

AT, Syifaul Qulub S. HI "Hukum Pembuktian," <http://rangerwhite09-artikel.blogspot.com/2010/05/hukum-pembuktian.html>. Diunduh 26 September 2010.

Ensiklopedia "Acte Ambtelijk," <http://www.badilag.net/data/ensiklopedia/ensiklopedia/acte%20ambtelijk.html>. Diunduh 26 September 2010.

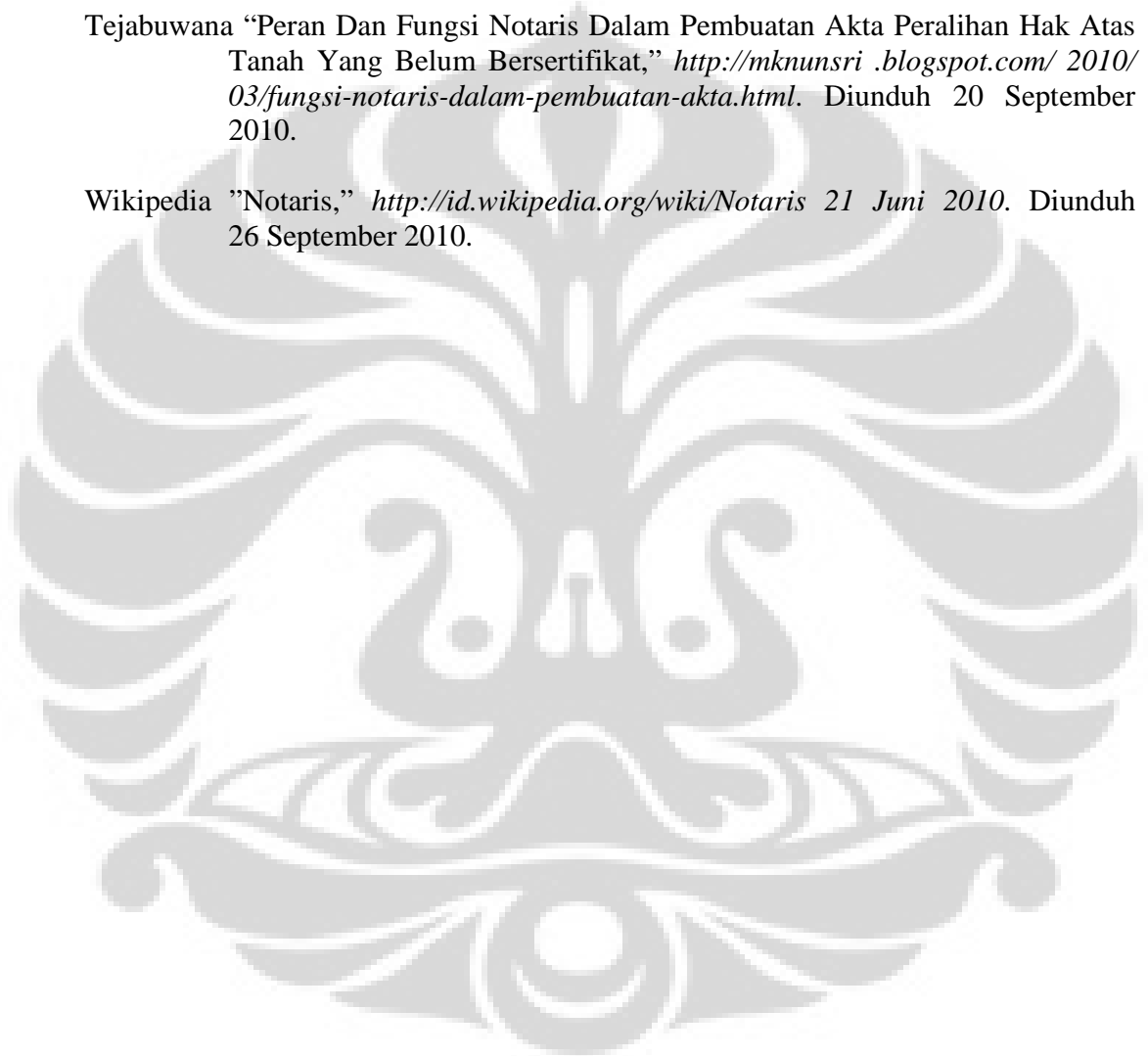
Forum, Legal Logical "Akta Otentik Dalam Hukum Positif Indonesia," <http://72legallogic.wordpress.com/2009/03/23/akta-otentik-dalam-hukum-positif-indonesia-23-Maret-2009>. Diunduh 26 September 2010.

KOMPAS.Com "Jabatan Notaris Mudah Tergelincir," <http://cetak.kompas.com/read/xml/2008/07/07/09261216/jabatan.notaris.mudah.tergelincir>. Diunduh 3 Desember 2010.

Lamandasa, Raimond Flora “Penegakan Hukum,” <http://www.scribd.com/doc/2953532/Penegakkan-Hukum>. Diunduh 5 Oktober 2010.

Tejabuwana “Peran Dan Fungsi Notaris Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat,” <http://mknunsri.blogspot.com/2010/03/fungsi-notaris-dalam-pembuatan-akta.html>. Diunduh 20 September 2010.

Wikipedia “Notaris,” <http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris> 21 Juni 2010. Diunduh 26 September 2010.





# LAMPIRAN



# AKTA JUAL BELI





Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap ..... saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :-----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
Nomor ..... atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal .....  
Nomor ..... seluas ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi ) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) .....
- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor ..... dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) .....  
yaitu seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi ), dengan batas-batas : -----

.....  
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal .....  
Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini. -----

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
Porsil Nomor ..... Blok ..... Kohir Nomor .....  
seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi ), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal .....  
Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor .....

terletak di : -----

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....

Jalan : .....

Jual beli ini meliputi pula : -----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga .....
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi ). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal  
Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

ini dan tidak ada pihak lain yang berkepentingan.

Pasal 1

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

Pasal 2

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

Pasal 3

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

Pasal

# AKTA JUAL BELI

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ....

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



AKTA  
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN



## AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja  
dan berkantor di

dengan dihadiri  
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. 1.

**SPECIMEN**

# AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2. ...., selanjutnya disebut Pihak Kedua;

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

## II.

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ....



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ---

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

- Akta tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_ dibuat dihadapan \_\_\_\_\_ yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; ----

- Akta dibawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_ yang aslinya diperlihatkan kepada saya;-----

bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

(

\_\_\_\_\_) /sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. \_\_\_\_\_ (

\_\_\_\_\_) , oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa

( \_\_\_\_\_ ) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan dibawah ini : -----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

Nomor ..... atas sebidang tanah

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal .....

Nomor .....

seluas ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):

terletak di : -----

- Propinsi : .....

- Kabupaten Kota : .....

- Kecamatan : .....

- Desa/Kelurahan : .....

- Jalan : .....

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai

Nomor ..... dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

yaitu seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi),

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal .....

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : -----

- Propinsi : .....

- Kabupaten Kota : .....

- Kecamatan : .....

- Desa/Kelurahan : .....

- Jalan : .....

# HAK MILIK TANAH

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor                      Blok                      Kohir Nomor  
seluas kurang lebih  
m<sup>2</sup> (                      meter persegi),

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal                      Nomor                      yang dilampirkan pada akta ini

terletak di : -----

- Propinsi                      :
- Kabupaten/Kota                      :
- Kecamatan                      :
- Desa/Kelurahan                      :
- Jalan                      :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----  
- Propinsi : -----  
- Kabupaten/Kota : -----  
- Kecamatan : -----  
- Desa/Kelurahan : -----  
- Jalan : -----

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----  
Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

# Notulisan

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

## Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

## Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji - janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----

- Obyek Hak Tanggungan ..... dengan nilai Rp. ( )
- Obyek Hak Tanggungan ..... dengan nilai Rp. ( )
- Obyek Hak Tanggungan ..... dengan nilai Rp. ( )
- Obyek Hak Tanggungan ..... dengan nilai Rp. ( )

## ARTIKEL 11

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya; berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
  - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----

• Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;

• Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----

• Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----

• Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur; -----

• Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

# PERATURAN

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

• Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----

• Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kántor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

•

## Pasal 3

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-



pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada -----

Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut diatas dibayar oleh -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.---

Pihak Pertama ..... Pihak Kedua .....

Persetujuan ..... Persetujuan .....

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah





**AKTA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN/HAK PAKAI  
ATAS TANAH HAK MILIK**

No. /

*Lembar Pertama/Kedua*

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja  
dan berkantor di

dengan dihadiri  
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:----





Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama terlebih dahulu menerangkan bahwa pihaknya adalah pemegang Hak Milik Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor

seluas  $\text{m}^2$  ( meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi :

- Kabupaten/Kota :

- Kecamatan :

- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

Selanjutnya Pihak Pertama menerangkan dengan ini memberikan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dari Pihak Pertama, yaitu : -----

- atas seluruh tanah Hak Milik Nomor

sebagaimana diuraikan di atas ; -----

- atas sebagian dari tanah Hak Milik Nomor

yaitu seluas lebih kurang  $\text{m}^2$

( meter persegi)

dengan batas-batas sebagai berikut : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini ; -----

selanjutnya dalam akta ini disebut "Obyek Pemberian Hak". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. pemberian hak ini dilakukan dengan imbalan sebesar Rp. ( ..... );
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi); -----
- c. pemberian hak ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

(1) Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu ( ..... ) tahun, dan berakhir pada tanggal .....

(2) Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini memberi hak kepada Pihak Kedua khusus untuk mendirikan dan mempunyai bangunan berupa .....

di atas tanah yang menjadi Obyek Pemberian Hak sampai berakhirnya jangka waktu hak yang diuraikan di atas. -----

(3) Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini tetap membebani Hak Milik yang bersangkutan walaupun Hak Milik itu telah beralih atau dialihkan oleh Pihak Pertama kepada pihak lain, dan Pihak Kedua tetap dapat melaksanakan haknya sampai jangka waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini habis. -----

(4) Dalam melaksanakan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ini Pihak Kedua tidak diperbolehkan menghilangkan tanda-tanda batas Obyek Pemberian Hak dan tidak diperbolehkan membangun bangunan yang melintasi batas Obyek Pemberian Hak. -----

(5) Dalam melaksanakan pembangunan Pihak Kedua wajib memenuhi segala ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendirian bangunan dan rencana tata ruang wilayah dan wajib memiliki ijin-ijin yang disyaratkan. -----

(6) Pelanggaran ketentuan peundang-undangan yang berlaku menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sendiri. -----

- (7) Pihak Kedua akan memelihara dan mengelola bangunan termasuk benda-benda-benda serta sarananya dengan sebaik-baiknya dan apabila ternyata diterlantarkan maka Pihak Kedua akan menyerahkan dan memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk mengelola dan memeliharanya hingga jangka waktu pemberian hak yang diberikan dengan akta ini berakhir.-----
- (8) Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengagunkan atau menjual dengan cara apapun juga Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang diberikan dengan akta ini dan/atau bangunan yang ada di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari Pihak Pertama. -----
- (9) Pihak Kedua Wajib :-----
- a) mengosongkan bangunan yang ada di atas Obyek Pemberian Hak dan menyerahkannya kepada Pihak Pertama berikut benda-benda lain serta sarananya, tanpa pembayaran ganti rugi berupa apapun juga, atau-----
  - b) membongkar bangunan yang ada di atas Obyek Pemberian Hak dan menyerahkan kembali Obyek Pemberian Hak tersebut kepada Pihak Pertama seperti keadaan semula. -----

-----Pasal 2-----

Mulai hari ini Obyek Pemberian Hak yang diuraikan dalam akta ini, oleh Pihak Kedua telah dapat digunakan untuk keperluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Pemberian Hak tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-----Pasal 3-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Pemberian Hak tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikt, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Pemberian Hak dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dan tidak memperhitungkan kembali imbalan yang telah diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----



Pasal 1

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya, memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

Pasal

Biaya pembuatan akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai pendaftaran hak ini dibayar oleh

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

AA: 11:111:111:BB

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang diberikan dengan akta ini: .....

ada di hadapan saya

yang berdasarkan Surat

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan sebagai

yang

yang

yang

yang

yang

.....

.....

Persetujuan .....

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....



# AKTA HIBAH



**AKTA HIBAH**

No : 1000 / 2019

Salim

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal 24 ( dua puluh empat )  
bulan Desember tahun 2019 ( dua puluh tahun )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

nomor / tanggal  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja  
dan berkantor di

dengan dihadiri oleh  
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

**SPECIMEN**



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap \_\_\_\_\_ saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari pihak Pertama yaitu:-----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
Nomor \_\_\_\_\_ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal \_\_\_\_\_ Nomor \_\_\_\_\_ seluas \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_ meter persegi ) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) \_\_\_\_\_

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor \_\_\_\_\_ dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) \_\_\_\_\_ yaitu seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_ meter persegi ), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal \_\_\_\_\_ Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini.

Hak Milik atas sebidang tanah : -----

• Persil Nomor \_\_\_\_\_ Blok \_\_\_\_\_ Kohir Nomor \_\_\_\_\_ seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_ meter persegi ),

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal .....

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini,

berdasarkan alat-alat bukti berupa : .....

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : .....

Nomor .....

terletak di : .....

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

Hibah ini meliputi pula : .....

selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut "Obyek Hibah" .....

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : .....

Pasal 1

Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek hibah tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

Pasal 2

Obyek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak.

Pasal

Mengenai hibah ini telah diperoleh ijin pemindahan hak dari

tanggal Nomor

Pasal

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

Pasal

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Pasal



# AKTA HIBAH

Materi dari akta hibah yang dimintakan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya, serta kelahirannya, Pihak Pertama, dan sebagai konsekuensi dari akta hibah ini, Pihak Kedua menjadi Pemilik.

## Pasal

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor panitera Pengadilan Negeri

## Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan padaakhir akta ini:

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui hibah dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan:

## ANNEX 1

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap ibi jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 ( dua ) rangkap asli, yaitu 1 ( satu ) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 ( satu ) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



AKTA  
PEMASUKAN KE DALAM PERUSAHAAN



AKTA PEMASUKAN KE DALAM PERUSAHAAN

No. /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja

dan berkantor di  
dengan dihadiri oleh saksi-  
saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : .....

**SPECIMEN**



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap ..... saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini. Pihak Pertama menerangkan dengan ini memasukkan sebagai penyertaan ke dalam Perseroan Terbatas .....

..... dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima penyertaan Pihak Pertama tersebut, yaitu berupa :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
Nomor ..... atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal ..... Nomor ..... seluas ..... m<sup>2</sup>(

..... meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di :-----

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Nomor ..... dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) ..... yaitu seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> (

..... meter persegi)

dengan batas-batas :-----

..... sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal ..... Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di :-----  
- Propinsi :  
- Kabupaten/Kota :  
- Kecamatan :  
- Desa/Kelurahan :  
- Jalan :

• Hak Milik atas sebidang tanah :-----  
Persil Nomor Blok Kohir Nomor  
seluas kurang lebih : m<sup>2</sup>  
( meter persegi), dengan batas-batas :-----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal  
Nomor yang dilampirkan pada akta ini.  
berdasarkan alat-alat bukti berupa :-----

terletak di :-----  
- Propinsi :  
- Kabupaten/Kota :  
- Kecamatan :  
- Desa/Kelurahan :  
- Jalan :

## Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: -----  
Nomor

terletak di : -----  
- Propinsi :  
- Kabupaten :  
- Kecamatan :  
- Desa/Kelurahan :  
- Jalan :

• Hak

Pemasukan ke dalam perusahaan ini meliputi pula : -----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Pemasukan ke dalam Perusahaan". -----  
Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- untuk pemasukan ke dalam perusahaan ini Pihak Pertama menerima sebagai penggantinya ( ) saham Perseroan Terbatas , semuanya dengan harga nominal Rp. ( ) ;
- akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan saham tersebut ;
- Pemasukan ke dalam perusahaan ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :



# PERUSAHAAN

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini obyek pemasukan ke dalam perusahaan yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek pemasukan ke dalam perusahaan tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek pemasukan ke dalam perusahaan tersebut di atas tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

-----Pasal 3-----

Mengenai pemasukan ke dalam perusahaan ini telah diperoleh ijin pemindahan hak dari tanggal \_\_\_\_\_ Nomor \_\_\_\_\_

-----Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali saham sebagai pengganti pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----Pasal -----

-----

-----Pasal-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

-----Pasal-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:-----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak ( ) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan ( ) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat pemasukan ke dalam perusahaan dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



AKTA  
PEMBAGIAN HAK BERSAMA



## AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA

No. /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor  
diangkat /ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri

oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

**SPEKIMEN**



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap ..... saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Para pihak menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah pemegang hak dibawah ini:-----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----  
Nomor ..... atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal ..... Nomor

seluas ..... m<sup>2</sup> (..... meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : ..... terletak di :-----

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor ..... Blok ..... Kohir Nomor .....  
seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup>

( ..... meter persegi ), dengan batas-batas :

..... sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal .....

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini,

berdasarkan alat-alat bukti berupa :-----

terletak di :-----

- Propinsi :-----
- Kabupaten/Kota :-----
- Kecamatan :-----
- Desa/Kelurahan :-----
- Jalan :-----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :-----

Nomor :-----

terletak di :-----

- Propinsi :-----
- Kabupaten/Kota :-----
- Kecamatan :-----
- Desa/Kelurahan :-----
- Jalan :-----

• Hak :-----

selanjutnya dalam akta ini disebut "Hak Bersama".-----

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas hak bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian hak bersama tersebut sebagai berikut :-----

a. Pihak Pertama memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari :-----

- Hak :----- sebagaimana diuraikan di atas;



NR. 11.111.111.111

- Hak \_\_\_\_\_ atas sebagian tanah Hak  
sebagaimana  
diuraikan diatas, yaitu seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
( \_\_\_\_\_ meter persegi) dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini.---

b. Pihak Kedua memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari :-----

- Hak \_\_\_\_\_  
sebagaimana diuraikan di atas ;  
- Hak \_\_\_\_\_  
atas sebagian tanah Hak \_\_\_\_\_  
sebagaimana  
diuraikan diatas, yaitu seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
( \_\_\_\_\_ meter persegi) dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini.

c. Pihak Ketiga memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari :-----

- Hak \_\_\_\_\_  
sebagaimana diuraikan di atas;  
- Hak \_\_\_\_\_  
atas sebagian tanah Hak \_\_\_\_\_  
sebagaimana  
diuraikan di atas, yaitu seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
( \_\_\_\_\_ meter persegi) dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini.

Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa : -----

a. dalam pembagian hak bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak; -----

para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana diuraikan di atas; ----- karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, maka Pihak \_\_\_\_\_ membayar uang tunai sejumlah Rp. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

kepada pihak \_\_\_\_\_ dan untuk pembayaran tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi).

b. Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut di atas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut. -----

----- Pasal 2 -----

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang memperolehnya menurut keadaannya sebagaimana didapatnya pada hari ini dan masing-masing pihak dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan /atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----

Para pihak yang memperoleh hak dalam pembagian hak bersama ini dengan ini menyatakan bahwa dengan pembagian hak bersama ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal \_\_\_\_\_

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.-----

----- Pasal -----

----- Pasal -----  
Para pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

----- Pasal -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui pembagian hak bersama dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga, Pihak

para saksi dan saya, PPAT, sebanyak ( ) rangkap terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, PPAT, dan ( )

rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat pembagian hak bersama dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Pihak Ketiga

Persetujuan

Persetujuan

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah



SURAT KUASA  
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN



MA: 11-111-111/55

**SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN**

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris, dengan daerah  
kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

I. 1.

**SPEKMAN**

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan ;

2. Pemilik

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. ....

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. ....

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap ..... saya kenal dan  
yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan  
kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima  
Kuasa. ....

K H U S U S

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp. ( ..... )/  
sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian  
utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : .....

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : .....

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan,  
perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan  
kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

( ..... )

atas obyek Hak Tanggungan berupa ( ..... ) hak  
atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :



## DAFTAR ISI

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : .....  
Nomor ..... atas sebidang  
tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
..... Nomor  
seluas ..... m<sup>2</sup> ( ..... meter persegi ) dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) .....  
terletak di : .....  
- Propinsi : .....  
- Kabupaten/Kota : .....  
- Kecamatan : .....  
- Desa/Kelurahan : .....  
- Jalan : .....  
yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : .....

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : .....  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor  
..... dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) ..... , yaitu  
seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> ( .....  
meter persegi ) , dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini,  
terletak di : .....

- Propinsi : .....  
- Kabupaten/Kota : .....  
- Kecamatan : .....  
- Desa/Kelurahan : .....  
- Jalan : .....

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : .....

Hak Milik atas sebidang tanah : .....

Persil Nomor ..... Blok ..... Kohir Nomor .....  
seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup>  
( ..... meter persegi),  
dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor ..... yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : .....

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

berdasarkan alat-alat bukti berupa : .....

## HAK MILIK

● Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : .....

Nomor .....

terletak di : .....

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : .....

● Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan diatas diperlihatkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini;

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut: -----

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi;-----

Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );

Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );

- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );

## KEPASTIAN HUKUM

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; .....
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; .....
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; .....
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; .....
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; .....

## PENGANTAR

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. ....

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal ..... (.....)

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. ....

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : .....

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. ....

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : .....

AA: 11.111.111:BB

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

Persetujuan

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris







kegiatan pelayanan publik  
transparan dan akuntabel  
berkeadilan  
berkesinambungan

Presiden  
Wakil Presiden  
Menteri Koordinator Bidang  
Pertahanan dan Keamanan  
Menteri Koordinator Bidang  
Perekonomian  
Menteri Koordinator Bidang  
Kebudayaan  
Menteri Koordinator Bidang  
Kehidupan Sosial dan Politik  
Menteri Koordinator Bidang  
Kesejahteraan Rakyat  
Menteri Koordinator Bidang  
Sains, Teknologi dan  
Informatika  
Menteri Koordinator Bidang  
Kecamatan dan Desa  
Menteri Koordinator Bidang  
Humas dan Komunikasi  
Menteri Koordinator Bidang  
Perencanaan, Pembangunan  
dan Reformasi  
Menteri Koordinator Bidang  
Lingkungan Hidup dan  
Kehutanan  
Menteri Koordinator Bidang  
Pendidikan dan Kebudayaan  
Menteri Koordinator Bidang  
Ketenagakerjaan dan  
Perlindungan Masyarakat  
Menteri Koordinator Bidang  
Kesehatan dan Keluarga  
Berencana  
Menteri Koordinator Bidang  
Perempuan, Anak dan  
Disabilitas  
Menteri Koordinator Bidang  
Samartha

## AKTA TUKAR MENUKAR

No. /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ( )  
bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya  
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor  
diangkat /ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri  
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

**SPEKIMEN**



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.---

Para penghadap dengan akta ini menerangkan, bahwa mereka telah mengadakan tukar-menukar : -----

Satu/ hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepunyaan Pihak Pertama,yaitu : -----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ; -----  
Nomor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor seluas m<sup>2</sup> ( meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): -----  
- terletak di :-----

- Propinsi : -----
- Kabupaten/Kota : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) m<sup>2</sup> ( yaitu seluas kurang lebih meter persegi),

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini

- terletak di :-----
- Propinsi : -----
- Kabupaten Kota : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

**Hak Milik atas sebidang tanah :**-----

Persil Nomor ..... Blok ..... Kohir Nomor .....  
seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup>  
dengan batas-batas :-----  
meter persegi),

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal ..... Nomor .....  
yang dilampirkan pada akta ini  
berdasarkan alat-alat bukti berupa :-----

**terletak di :**-----

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

**Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :**-----

Nomor

**terletak di :**-----

- Propinsi : .....
- Kabupaten/Kota : .....
- Kecamatan : .....
- Desa/Kelurahan : .....
- Jalan : .....

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : .....  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak  
Pakai Nomor ..... dengan Nomor  
Identifikasi Bidang Tanah (NIB) .....  
yaitu seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> (  
..... meter persegi) dengan

Satu/ .....hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun  
Kepunyaan Pihak Kedua, yaitu: .....

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : .....  
Nomor ..... atas sebidang tanah sebagaimana  
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
Nomor ..... seluas ..... m<sup>2</sup>  
(  
..... meter persegi) dengan

- Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
- terletak di : .....
  - Propinsi : .....
  - Kabupaten/Kota : .....
  - Kecamatan : .....
  - Desa/Kelurahan : .....
  - Jalan : .....

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : .....  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak  
Pakai Nomor ..... dengan Nomor  
Identifikasi Bidang Tanah (NIB)  
yaitu seluas kurang lebih ..... m<sup>2</sup> (  
..... meter persegi),

Dengan batas-batas : .....

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini

- terletak di : -----
- Propinsi : \_\_\_\_\_
  - Kabupaten/Kota : \_\_\_\_\_
  - Kecamatan : \_\_\_\_\_
  - Desa/Kelurahan : \_\_\_\_\_
  - Jalan : \_\_\_\_\_

• Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
Porsil Nomor \_\_\_\_\_ Blok \_\_\_\_\_ Kohir Nomor \_\_\_\_\_  
seluas kurang lebih : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
( \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ meter persegi),  
dengan batas-batas -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini  
Berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- terletak di : -----
- Propinsi : \_\_\_\_\_
  - Kabupaten/Kota : \_\_\_\_\_
  - Kecamatan : \_\_\_\_\_
  - Desa/Kelurahan : \_\_\_\_\_
  - Jalan : \_\_\_\_\_

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

- terletak di : -----

- Propinsi : -----

- Kabupaten/Kota : -----

- Kecamatan : -----

- Desa/Kelurahan : -----

- Jalan : -----

• Hak

Tukar menukar ini meliputi pula : -----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "obyek tukar menukar". -----

Selanjutnya para penghadap menerangkan : -----

- a. bahwa tukar menukar ini telah terjadi dengan tambahan berupa uang yang dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua sebanyak
- b. bahwa tambahan uang tersebut diatas telah diterima penuh oleh Pihak Kedua, dan untuk penerimaan itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya; -----
- c. bahwa tukar menukar ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :



