

Dr. Kholidah, M. Ag, Dr. Putra Halomoan Hasibuan, M.H  
Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, Amil Keramat

# NOTARIS DAN PPAT DI INDONESIA

## APLIKASI TEORI DAN PRAKTIK DALAM PEMBUATAN AKTA

NOTARIS DAN PPAT DI INDONESIA APLIKASI TEORI DAN PRAKTIK DALAM PEMBUATAN AKTA

Dalam kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Dimana telah banyak ditemukan beberapa bentuk pelayanan jasa yang membantu dan mempermudah urusan masyarakat. Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum terbagi lagi ke dalam jasa atau pelayanan advokasi dan kenotariatan.

Jika melihat fenomena yang terjadi di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan lembaga saat ini yang paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli. Lembaga notaris dalam transaksi tersebut memiliki peran yang sangat penting demi terpenuhinya ketentuan hukum yang berlaku dan proses jual beli berdasarkan syariat.

Buku ini mencoba untuk menilik peran Notaris dan PPAT di Indonesia. Notaris merupakan perpanjangan tangan dari Pemerintah. Peran Notaris sangat fundamental dalam sektor pelayanan kepada masyarakat, dimana lembaga ini berkedudukan sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat masyarakat dalam bidang kenotariatan.

# **NOTARIS DAN PPAT DI INDONESIA**

**APLIKASI TEORI DAN PRAKTIK  
DALAM PEMBUATAN AKTA**

**PENULIS:**

**Dr. Kholidah, M. Ag, Dr. Putra Halomoan Hasibuan, M.H  
Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani,  
Amil Keramat**

**Editor: Nurhotia Harahap, M.H**



# **Notaris dan PPAT di Indonesia**

## **Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta**

Penulis: Dr. Kholidah, M. Ag  
Dr. Putra Halomoan Hasibuan, M.H  
Muhammad Reza Alamsyah  
Ade Fitri Ramadani  
Amil Keramat

Editor: Nurhotia Harahap, M.H

Penata Letak : Sufi

Penata Sampul: Suhaimi

ISBN: 978-623-460-098-8

14 x 20 cm; 110 halaman

Diterbitkan Oleh:

Semesta Aksara

Jalan Cendana No.7, Pringgolayan, Banguntapan, Bantul

Daerah Istimewa Yogyakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

Dilarang memperbanyak isi buku ini dalam bentuk dan dengan cara  
apapun tanpa izin tertulis dari penerbit.

# KATA PENGANTAR

Dalam kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Dimana telah banyak ditemukan beberapa bentuk pelayanan jasa yang membantu dan mempermudah urusan masyarakat. Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum terbagi lagi ke dalam jasa atau pelayanan advokasi dan kenotariatan. Jika melihat fenomena yang terjadi di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan lembaga saat ini yang paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli. Lembaga notaris dalam transaksi tersebut memiliki peran yang sangat penting demi terpenuhinya ketentuan hukum yang berlaku dan proses jual beli berdasarkan syariat

Buku ini mencoba untuk menilik peran Notaris dan PPAT di Indonesia. Notaris merupakan perpanjangan tangan dari Pemerintah. Peran Notaris sangat fundamental dalam sektor pelayanan kepada masyarakat, dimana lembaga ini berkedudukan sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat masyarakat dalam bidang kenotariatan.

Dalam buku ini, bidang kenotariatan akan difokuskan kepada pembuatan akta. Macam-macam akta meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian badan hukum. Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang sedangkan pejabat yang dapat membuatnya adalah pejabat yang ditugaskan oleh Pemerintah.

Buku ini juga menjelaskan peran penting seorang notaris untuk mencegah timbulnya sengketa, Juga sebagai mediator sengketa. Semoga buku hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi lembaga, para penyusun, dan pada umumnya bagi pembaca.

Padangsidempuan, Desember 2023

Tim Penulis

# DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	iii
BAB I: PENDAHULUAN .....	1
A. Pengertian Notaris.....	5
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	12
C. Dasar Hukum Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	17
D. Fungsi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	19
E. Jenis Akta Yang Dikeluarkan Notaris dan PPAT .....	23
BAB II: AKTA OTENTIK DALAM PEMBUKTIAN.....	29
A. Kekuatan Hukum Alat Bukti (Akta Otentik).....	29
B. Jenis-jenis Alat Bukti.....	31
BAB III: PERAN NOTARIS DALAM PEMBUAT AKTA OTENTIK .....	32
A. Eksistensi Notaris Dalam Pembuatan Akta .....	32
B. Eksistensi PPAT Dalam Pembuatan Akta Otentik...	48

BAB IV: PENGARUH KUALITAS PELAYANAN AGEN NOTARIS, LOKASI, DAN LOYALITAS .....	55
A. Kualitas Pelayanan Notaris .....	55
B. Prosedur Pelayanan Notaris .....	60
C. Kepuasan Klien Notaris Melalui Agen.....	65
D. Perlindungan Hukum Terhadap Klien Notaris Melalui Agen.....	68
 BAB V: PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI, HARTA BERSAMA, AKTA PIHAK.....	76
A. Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta .....	76
B. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli.....	79
C. Prosedur Pembuatan Akta Harta Bersama .....	84
D. Akta Asli (Otentik) dan Akta Pihak.....	86
E. Prosedur Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggung.....	88
F. Pertukaran Hak Atas Tanah .....	94
 DAFTAR PUSTAKA.....	103

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari Pemerintah. Dimana negara telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara, khususnya dalam bidang hukum perdata. Salah satu produk yang dihasilkan atau dibuat oleh Notaris sebagaimana diatur pada Pasal 1868 KUHPerdata adalah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat”. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris secara jelas memberikan wewenangan kepada Notaris dalam membuat akta otentik. Oleh karenanya, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang(Suhaimi 2018).

Dalam Pasal 1870 KUH Perdata dikatakan bahwa “akta otentik memberi perjanjian yang absolut kepada para pihak



yang membuatnya". Dapat dipahami bahwa pentingnya sebuah jabatan yang diberikan oleh undang-undang untuk membuat perangkat atau alat pembuktian yang absolut dan karenanya akta otentik tersebut pada hakikatnya bernilai baik dalam konteks tertentu. Sehingga hal yang sangat penting adalah khususnya bagi pihak yang membutuhkan dalam urusan pribadi, badan, atau usaha. Akta otentik merupakan salah satu jenis alat bukti berbentuk tulisan dan kerap digunakan dalam pembuktian di hadapan persidangan. Alat bukti ini memiliki kekuatan hukum, karena dibuat dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Notaris. Pembuktian dengan menggunakan alat bukti tertulis yaitu tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Pada Pasal 1866 KUHPerdara dikemukakan bahwa urutan pertama alat bukti itu adalah alat bukti secara tulisan. Hal ini menyiratkan bahwa alat bukti tertulis merupakan alat bukti utama dan paling penting pada tahap pembuktian di hadapan sidang Pengadilan. Terkait dengan akta otentik yang dibuat, notaris sejatinya menjalankan kewajibannya dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang memerlukan akta otentik dengan iktikad baik sehingga layak mendapatkan perlindungan hak secara materiil. Sebagaimana terdapat dalam suatu lembaga pengawas yang memantau keberadaan tugas dan kewajiban notaris yang notabene diatur dalam

Undang-Undang Notaris Nomor 2 Tahun 2014, dimana perlindungan yuridis tersebut diharapkan memiliki standar yang baku dan jelas(Arya, Putrijanti, and Prasetyo 2021).

Keberadaan lembaga pengawas seperti yang terkandung dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut menjelaskan bahwa seorang Notaris adalah seorang yang dikarenakan jabatannya harus dilaksanakan secara amanah, menjunjung tinggi kejujuran, cermat, seksama, mandiri, tidak terikat bergantung pihak lain, netral tidak melakukan keberpihakan, dan jabatannya dapat dilaksanakan secara profesional. Oleh karena itu, notaris merupakan jabatan yang harus memberikan pelayanan dan bantuan kepada masyarakat dengan sepenuh hati berdasarkan kepastian hukum yang berkeadilan. Atas dasar wewenang tersebut, maka pejabat notaris berkewajiban untuk bertanggung jawab atas setiap tugas dan wewenangnya baik terhadap pemerintah maupun kepada masyarakat(Ilham 2015).

Dalam kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Dimana telah banyak ditemukan beberapa bentuk pelayanan jasa yang membantu dan mempermudah urusan masyarakat. Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum terbagi lagi ke dalam jasa atau pelayanan advokasi dan kenotariatan. Jika melihat fenomena yang terjadi di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan

lembaga saat ini yang paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli. Lembaga notaris dalam transaksi tersebut memiliki peran yang sangat penting demi terpenuhinya ketentuan hukum yang berlaku dan proses jual beli berdasarkan syariat (Dalimunthe, Fitrian, and Candra 2023).

Peran Notaris sangat fundamental dalam sektor pelayanan kepada masyarakat, dimana lembaga ini berkedudukan sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang kenotariatan. Bidang kenotariatan itu sendiri meliputi pembuatan akta, bahkan juga membantu pihak Bank untuk melakukan proses penyelesaian sengketa tertentu. Dalam buku ini, bidang kenotariatan akan difokuskan kepada pembuatan akta. Macam-macam akta meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian badan hukum. Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang sedangkan pejabat yang dapat membuatnya adalah pejabat yang ditugaskan oleh Pemerintah. Dalam bahasa yang lain, terdapat suatu konsistensi dalam satu sistem hukum dan satu-satunya yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah Notaris yang didasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dinyatakan memiliki kekuatan hukum. Dalam hal lain, peranan Notaris

untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta peralihan hak atas tanah adalah bahwa dalam pembuatannya harus dilengkapi dengan identitas para pihak sekaligus objeknya, salah satu tujuannya agar terjamin hak-hak yang berkaitan dengan peralihan benda atau barang dimaksud. Maka surat kepemilikan hak atas tanahnya ditahan terlebih dahulu di Kantor Notaris, atau bahasa lain ditunda sampai para pihak menyelesaikan kewajibannya masing-masing, sedangkan bila telah lunas kewajiban-kewajiban para pihak dan telah dipenuhi semuanya, maka Notaris memberikan langsung akta jual beli kepada pembeli untuk kepentingan lebih lanjut dalam melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan akta pengikatan jual beli bila pembayaran telah lunas maka penandatanganan cukup ditandatangani oleh pembeli saja, dan tidak perlu lagi penjual. Berdasarkan uraian di atas, maka buku ini mencoba untuk menilik peran Notaris dan PPAT di Indonesia (Parmitasari 2020).

## **A. Pengertian Notaris**

Dewasa ini, banyak sekali masyarakat yang meragukan akta yang dibuat oleh Notaris, termasuk akta jual beli sekalipun. Mengapa? Karena ada beberapa oknum yang sengaja menurunkan harga jual yang tercantum dalam akta jual beli. Harga jual yang dicantumkan dalam akta haruslah sesuai dengan harga yang tertera dalam kwitansi, tetapi

dalam praktiknya para pihak yang membuat akta jual beli terkadang melakukan penipuan berupa penipuan harga. Hal ini dilakukan agar pada saat pembayaran pajak di Dinas Pendapatan Daerah dikenakan harga yang relatif kecil dari yang seharusnya atau bahkan tidak dikenakan pajak yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal-hal yang terjadi di atas tidaklah sesuai dengan hal-hal yang menjadi dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Utami, Purwadi, and Sulistiyono 2015).

Dalam Islam, ada konsep yang dikenal oleh khalayak ramai yaitu *Ulil Amri*. Ulil Amri adalah orang yang membawahi sesuatu urusan (pemerintah). Mukhatab dari ayat ini adalah orang-orang beriman termasuk Notaris. Dengan demikian Notaris wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh ulil amri (pemerintah) dalam hal ini UUN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi. Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undang-undang, maka secara *argumentum a contrario*, Notaris tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris). Dengan demikian, bahwa dengan tidak melakukan tindakan di luar kewenangan itu termasuk menjalankan perintah *ulil amri*. Ayat ini sejalan dengan sumpah jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun

2004 Tentang Jabatan Notaris yang sesuai dengan penjelasan ayat di atas menyatakan bahwa Notaris akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan akan menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak dan sebagainya (Melinda and Djajaputra 2021).

Peranan Notaris tampaknya tidak sesuai apabila praktik di lapangan sama dengan dugaan yang telah dibahas di atas. Peranan Notaris seharusnya sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dimana peraturan tersebut menjadi tata tertib dalam pelaksanaan jabatannya sebagai Notaris. Namun, apabila kasus di atas terjadi di tempat penelitian tertentu, maka hal ini sangat relevan untuk diangkat dan untuk dibahas lebih komprehensif. Adanya ketidakserasian antara literatur atau teori yang terjadi di lapangan yaitu berkaitan dengan peranan Notaris terhadap pembuatan akta jual beli. Ketidaksesuaian hal tersebut tentu saja merugikan salah satu pihak, dalam hal ini adalah Negara. Jumlah pajak yang seharusnya dibayarkan tidaklah sesuai dengan harga penjualan yang tertulis dalam akta. Sehingga apabila tanah tersebut dijual kembali, akan merugikan salah satu pihak. Hal ini tidak lain adanya kerjasama antara Notaris dan para pihak-pihak yang terlibat dalam membuat akta jual

beli(Sayuna 2016).

Apabila ditilik makna Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Notaris merupakan seorang pejabat negara atau pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Sedangkan Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai wewenang untuk membuat akta dan kewenangan lainnya(HS and Sh 2021).

Notaris adalah seorang pejabat umum yang memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk membuat akta otentik serta melaksanakan tugas-tugas hukum tertentu sesuai dengan undang-undang. Peran seorang notaris sangat penting dalam proses pembuatan dokumen hukum, transaksi properti, perjanjian bisnis, perwakilan hukum, dan berbagai aspek lainnya yang memerlukan keabsahan dan ketegasan hukum. Berikut adalah beberapa poin penting

dalam pengertian notaris(Ghansham Anand and Kn 2018):

1. Pejabat Umum, notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk menjalankan tugas-tugas hukum tertentu. Mereka biasanya diangkat oleh pemerintah setelah melewati ujian dan pelatihan khusus.
2. Membuat Akta Otentik, salah satu tugas utama seorang notaris adalah membuat akta otentik. Akta otentik adalah dokumen hukum yang dibuat oleh notaris dan memiliki bukti pembuktian yang tinggi. Dokumen ini sering digunakan dalam transaksi-properti, perjanjian kredit, perjanjian perkawinan, surat wasiat, dan lain sebagainya.
3. Pemastian Kepatuhan Hukum, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi dan dokumen yang mereka tangani sesuai dengan hukum yang berlaku. Mereka harus memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut memiliki kapasitas hukum, memahami implikasi hukum dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian tersebut sah dan mengikat.
4. Netralitas, notaris harus netral dan tidak memihak dalam transaksi yang mereka tangani. Mereka harus menjaga independensi dan objektivitas, serta tidak terlibat dalam konflik kepentingan.



5. Arsip dan Registrasi, notaris juga bertanggung jawab untuk menyimpan salinan dokumen-dokumen yang mereka buat dan mendaftarkannya di otoritas yang berwenang. Hal ini bertujuan untuk memastikan transparansi dan ketersediaan dokumen hukum tersebut di masa depan.

Di dalam Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*reglement op het notaris-ambt in indonesie*) telah dirumuskan pengertian notaris. Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, 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. Pengertian notaris dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini (Umar 2020).

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya. Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris. Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang

terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian(Arliman 2015).

Landasan hukum pengaturan tentang notaris tertuang di dalam berbagai peraturan perundang-undangan di antaranya: Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, antara lain(Naja 2022):

1. Penguatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris, antara lain, adanya surat keterangan dari dokter dan psikiater serta perpanjangan jangka waktu waktu menjalani magang dari 12 (dua belas) bulan menjadi 24 (dua puluh empat) bulan.
2. Penambahan kewajiban, jabatan merangkap jabatan dan alasan pemberhentian sementara notaris.
3. Pengenaan kewajiban kepada calon notaris yang melakukan magang.
4. Pembentukan dewan kehormatan notaris.
5. Penguatan dan penegasan organisasi notaris.
6. Penguatan fungsi, wewenang dan kedudukan majlis pengawas.

## **B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting artinya dan mempunyai nilai ekonomis tinggi, disamping itu tanah juga mempunyai fungsi lainnya, yaitu sebagai

tempat tinggal, kegiatan pertanian, serta tempat untuk mendirikan berbagai usaha. Untuk itu diperlukan adanya alat bukti akan kepemilikannya, agar tidak menimbulkan sengketa atas tanah tersebut. Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berobyekkan tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. " Didalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan pula bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun"(Adjie and Gunarsa 2013).

Dalam jabatan itu tersimpul bahwa suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam struktur masyarakat. Sekalipun untuk menjalankan suatu

jabatan lainnya itu juga memerlukan pengangkatan atau ijin dari pemerintah, misalnya seorang dokter, advokat dan lain-lainnya yang menjalankan pekerjaan bebas. Maka sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian ijin, pemberian wewenang itu memberikan sekedar lisensi untuk menjalankan suatu jabatan, akan tetapi mereka itu tidak mempunyai sifat sebagai pejabat umum. Oleh karena mereka tidak menjalankan sesuatu kekuasaan yang berdasarkan pada kewibawaan pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah: "Lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi." Sedangkan yang dapat ditunjuk karena jabatannya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu: Ayat 1: PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Ayat 2: PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akata PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan tugas/program pemerintah. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa PPAT ada yang ditunjuk karena jabatannya, tetapi ada pula yang diangkat oleh pemerintah, karena telah lulus ujian yang

telah diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/ BPN atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi (Kristina 2015).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT berperan penting dalam proses jual beli atau pemindahan hak atas properti tanah dan bangunan di Indonesia. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diketahui tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): 1. Kewenangan Legal, PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan legal untuk membuat akta-akta tanah. Mereka diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Independensi, PPAT harus independen dalam menjalankan tugasnya. Mereka tidak boleh memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi yang mereka tangani, sehingga mereka dapat memastikan keadilan dan keabsahan transaksi tersebut. Pendidikan dan Pelatihan, untuk menjadi seorang PPAT seseorang harus lulus ujian PPAT yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga yang diakui oleh BPN. Mereka juga

harus memiliki latar belakang pendidikan yang sesuai dan menjalani pelatihan khusus dalam bidang hukum pertanahan. Tugas Utama seorang PPAT adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan, seperti akta jual beli, akta hibah, akta pemberian hak sewa, dan sebagainya.

Mereka juga bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi. Peran Perlindungan Konsumen, PPAT juga berperan sebagai penjaga kepentingan konsumen. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas kepada pihak yang terlibat dalam transaksi mengenai hak dan kewajiban mereka serta risiko-risiko yang terkait dengan transaksi tersebut. Pembayaran Honorarium, PPAT berhak menerima honorarium atau biaya atas jasa-jasanya sesuai dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Tarif ini dapat berbeda-beda berdasarkan jenis transaksi dan nilai properti yang terlibat. Sertifikasi dan Pengawasan, PPAT harus mematuhi standar etika dan peraturan yang telah ditetapkan oleh BPN. Mereka juga tunduk pada pengawasan dan audit oleh pihak berwenang untuk memastikan bahwa mereka menjalankan tugas dengan benar dan profesional.

### **C. Dasar Hukum Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam perundang-undangan, baik PPAT maupun Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu. Adapaun yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT. Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya. Didalam Undang-Undang Nomor



30 Tahun 2004 Tentang Pejabat Notaris, yakni berwenang 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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Disamping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dikatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT. PPAT 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.

#### **D. Fungsi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Notaris adalah seorang pejabat yang memiliki peran penting dalam menjalankan berbagai tugas hukum terkait dengan pembuatan dokumen-dokumen hukum tertentu, terutama dalam konteks hukum perdata. Fungsi dan tugas notaris meliputi berbagai aspek, di antaranya: Pembuatan Akta Notaris, tugas utama notaris adalah membuat akta notaris. Akta notaris adalah dokumen hukum resmi yang digunakan untuk mencatat transaksi dan perjanjian hukum tertentu, seperti pembelian tanah, perjanjian sewa-menyewa, pembuatan wasiat, pembentukan perusahaan, dan sebagainya. Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum. Memastikan Kepatuhan Hukum, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua dokumen yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka harus memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut memahami implikasi hukumnya dan memberikan persetujuan secara sukarela.

Memeriksa Identitas pihak-pihak terkait, notaris harus melakukan verifikasi identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi atau perjanjian hukum. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa orang yang terlibat adalah pihak yang sah dan berwenang. Saksi dan legalisasi tanda tangan, notaris juga berperan sebagai saksi saat pihak-pihak yang terlibat menandatangani dokumen-dokumen hukum. Mereka dapat

memberikan legalisasi tanda tangan, yang menunjukkan bahwa tanda tangan tersebut benar-benar milik pihak yang terkait. Penyimpanan dan Pendaftaran Akta Notaris, notaris memiliki tanggung jawab untuk menyimpan salinan akta notaris yang dibuatnya dan mendaftarkannya pada instansi atau otoritas yang berwenang, sehingga akta tersebut menjadi bukti hukum yang sah. Penyuluhan Hukum, sebagai ahli hukum, notaris juga dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien terkait transaksi atau perjanjian yang sedang mereka ajukan. Mereka dapat menjelaskan implikasi hukum dari tindakan yang akan diambil. Penyelesaian Sengketa, dalam beberapa kasus, notaris dapat berperan dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi atau negosiasi, terutama jika sengketa tersebut berkaitan dengan dokumen-dokumen yang telah mereka buat. Pengesahan dan legalisasi dokumen, notaris juga dapat memberikan pengesahan atau legalisasi dokumen-dokumen tertentu yang diperlukan oleh pihak-pihak yang ingin menggunakannya di luar negeri. Legalisasi ini menunjukkan bahwa dokumen tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum.

Lebih lanjut, notaris adalah pejabat hukum yang berfungsi untuk memastikan bahwa semua transaksi dan perjanjian hukum dilakukan dengan tepat, sah secara hukum, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka berperan

sebagai penjaga keabsahan dokumen dan transaksi hukum, serta sebagai pihak yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang profesional di bidang hukum yang memiliki peran penting dalam proses peralihan kepemilikan tanah di Indonesia. Tugas dan fungsi utama seorang PPAT adalah, sebagai berikut:

1. Pembuatan Akta Tanah, tugas utama seorang PPAT adalah membuat akta tanah. Akta tanah ini merupakan dokumen resmi yang digunakan untuk mencatat transaksi jual beli, pemberian hak, pemberian hak tanggungan, atau peralihan kepemilikan tanah. Akta ini harus memenuhi persyaratan hukum dan berisi informasi yang akurat tentang properti yang terlibat dalam transaksi tersebut.
2. Verifikasi Kepemilikan Tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi kepemilikan tanah sebelum membuat akta tanah. Mereka harus memastikan bahwa pihak yang menjual atau memberikan hak atas tanah tersebut adalah pemilik sah atau memiliki hak untuk melakukannya.
3. Memeriksa dan Memerinci Informasi Legal, PPAT harus memeriksa semua informasi legal yang terkait dengan properti yang akan ditransaksikan. Mereka harus memastikan tidak ada sengketa

hukum, pengecualian, atau batasan yang dapat memengaruhi transaksi tersebut.

4. Menyelenggarakan Proses Pembayaran Pajak, PPAT juga bertanggung jawab untuk menghitung dan mengumpulkan pajak yang terkait dengan transaksi tanah, seperti Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Mereka kemudian harus menyelenggarakan pembayaran pajak ini kepada pihak berwenang.
5. Menyimpan Salinan Akta, PPAT harus menyimpan salinan akta tanah yang telah dibuat selama periode waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Salinan ini dapat digunakan sebagai bukti transaksi kepemilikan tanah di masa mendatang.
6. Memberikan Nasihat Hukum, PPAT juga dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Mereka dapat menjelaskan implikasi hukum dari transaksi tersebut dan membantu para pihak memahami hak dan kewajiban mereka.
7. Berperan sebagai Saksi, PPAT juga bertindak sebagai saksi yang independen dalam proses transaksi tanah. Mereka menyaksikan penandatanganan akta tanah oleh semua pihak yang terlibat dan memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan sah.

8. Memastikan Kepatuhan Hukum, PPAT harus memastikan bahwa semua tindakan yang mereka lakukan selama proses pembuatan akta tanah sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Mereka juga harus melaporkan transaksi tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga keabsahan dan keamanan transaksi kepemilikan tanah. Mereka membantu mencegah konflik dan sengketa hukum terkait dengan tanah, sehingga menjaga stabilitas dan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

#### **E. Jenis Akta Yang Dikeluarkan Notaris dan PPAT**

Akta adalah sebuah dokumen hukum yang dibuat, ditandatangani, dan disaksikan oleh seorang pejabat yang memiliki kewenangan hukum untuk melakukan tugas tersebut. Akta otentik memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sering digunakan dalam berbagai transaksi hukum, seperti pembelian properti, perjanjian kredit, perjanjian perkawinan, dan sebagainya. Ciri utama dari akta otentik adalah bahwa isinya harus benar-benar akurat dan tidak dapat dipertanyakan. Pejabat yang bertindak sebagai notaris atau pegawai catatan sipil biasanya memiliki wewenang untuk membuat akta otentik. Mereka bertanggung jawab untuk memeriksa identitas pihak-pihak yang terlibat dalam

transaksi, memastikan bahwa mereka memahami isi dari akta tersebut, dan kemudian menandatangani. Selain itu, akta otentik juga sering disimpan dalam arsip publik sehingga dapat diakses dan digunakan sebagai bukti hukum di masa mendatang. Dalam banyak yurisdiksi, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan, dan sulit untuk menggugat keabsahannya kecuali ada bukti yang kuat bahwa ada penipuan atau pelanggaran hukum lainnya yang terkait dengan pembuatannya. Ini membuat akta otentik menjadi alat yang penting dalam menjalankan transaksi hukum yang sah dan terjamin.

Akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki perbedaan. Berikut adalah penjelasan tentang perbedaan antara keduanya: Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang tidak terbatas pada jenis akta tertentu. Notaris berwenang membuat akta yang bersifat lebih umum dan mencakup berbagai jenis transaksi hukum. Akta otentik yang dibuat oleh notaris biasanya memiliki cakupan lebih luas dalam hal jenis transaksi dan tindakan hukum yang dicakup. Selain itu, mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat yang memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan properti. Mereka memiliki kewenangan terbatas dalam hal jenis transaksi yang dapat mereka tangani, seperti akta jual beli tanah, akta pembebanan hak, dan sebagainya. PPAT hanya berwenang membuat akta yang berkaitan dengan properti atau tanah, dan mereka memiliki pengetahuan yang lebih mendalam dalam masalah properti. Akta yang dibuat oleh PPAT terutama berkaitan dengan transaksi properti, dan cakupan mereka lebih terbatas daripada notaris. Jadi, perbedaan utama antara akta otentik yang dikeluarkan oleh notaris dan PPAT adalah jenis transaksi yang mereka tangani. Notaris memiliki kewenangan yang lebih umum dan dapat menangani berbagai jenis transaksi hukum, sedangkan PPAT memiliki kewenangan khusus dalam hal transaksi tanah dan properti.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus serta berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,



pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Boedi Harsono, arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. Sedangkan menurut AP Parlindungan, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* suatu istilah teknis dari suatu *record* (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas *cadastre* adalah *record* (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continues record*" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah). Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin

kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Untuk menjamin adanya kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan:

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat. Sedangkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan, bahwa Hak Milik demikian meliputi peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hal lain harus dijelaskan menurut ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan pula bahwa Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan penghapusannya harus didaftarkan. Berkaitan dengan

Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, (Pasal 38 ayat (1) UUPA), demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUHPerdara: 1) Akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik atau disebut juga Akta Otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. 2) Namun akta yang demikian, mempunyai nilai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, dengan syarat apabila akta itu ditandatangani para pihak.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, secara teoritis apa yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat atau akta itu tujuannya adalah untuk pembuktian dikemudian hari jika terjadi sengketa. Untuk mendapat gambaran yang jelas tentang akta otentik, akan dijelaskan beberapa aspek yang melekat pada akta tersebut.

## **BAB II**

# **AKTA OTENTIK DALAM PEMBUKTIAN**

### **A. Kekuatan Hukum Alat Bukti (Akta Otentik)**

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat adalah terdapat pada akta otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Kekuatan pembuktian akta otentik ada 3 (tiga), yaitu: 1) Kekuatan pembuktian formal, yaitu membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. 2) Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai apa yang tercantum dalam akta. 3) Kekuatan pembuktian luar atau ke luar yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut(Naja 2019).

Pembuktian merupakan tahap yang memiliki peranan penting bagi hakim untuk menjatuhkan putusan. Proses pembuktian dalam proses persidangan dapat dikatakan sebagai sentral dari proses pemeriksaan di pengadilan. Pembuktian menjadi sentral karena dalil-dalil para pihak diuji melalui tahap pembuktian guna menemukan hukum yang akan diterapkan (*rechtoepasing*) maupun ditemukan (*rechtvinding*) dalam suatu perkara tertentu. Pembuktian bersifat historis yang artinya pembuktian ini mencoba menetapkan peristiwa apa yang telah terjadi dimasa lampau yang pada saat ini dianggap sebagai suatu kebenaran, peristiwa yang harus dibuktikan adalah peristiwa yang relevan, karena peristiwa yang irrelevant tidak perlu dibuktikan. Pada intinya yang harus dibuktikan dalam tahap pembuktian ini adalah peristiwa-peristiwa yang menuju pada kebenaran yang relevan menurut hukum. Pembuktian tentang benar atau tidaknya terdakwa melakukan perbuatan yang didakwakan, merupakan bagian yang terpenting dalam hukum acara pidana. Dalam hal ini pun hak asasi manusia dipertaruhkan. Sejarah perkembangan hukum acara pidana menunjukkan bahwa ada beberapa sistem atau teori untuk membuktikan perbuatan seseorang yang terdakwa. Sistem atau teori pembuktian ini bervariasi menurut waktu dan tempat (negara).

## **B. Jenis-jenis Alat Bukti**

Barang bukti adalah barang-barang yang berwujud, bergerak atau tidak bergerak yang dapat dijadikan alat bukti dan fungsinya untuk diperlihatkan kepada terdakwa ataupun saksi dipersidangan guna mempertebal keyakinan hakim dalam menentukan kesalahan terdakwa. Alat bukti adalah segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu perbuatan, dimana dengan alat-alat bukti tersebut, dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh terdakwa. Mengenai alat bukti yang diakui dalam acara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR, yang terdiri dari(Mowoka 2014):

1. Bukti surat
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

# **BAB III**

## **PERAN NOTARIS DALAM PEMBUAT AKTA OTENTIK**

### **A. Eksistensi Notaris Dalam Pembuatan Akta**

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Notaris sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 bertugas dan kewenangan notaris sebagai pembuat akta otentik memiliki andil cukup besar dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat. Hal ini mengingat akta otentik dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna terhadap suatu perbuatan dan atau peristiwa hukum tertentu (Immanuella

and Hoesin 2022).

PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah seorang pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta hak-hak yang terkait dengan properti tersebut. PPAT biasanya merupakan notaris yang telah memenuhi persyaratan dan diangkat oleh pemerintah setempat untuk menjalankan tugasnya. Sebagai pembuat akta otentik, PPAT memiliki peran penting dalam proses peralihan hak atas properti dan kepastian hukum terkait dengan transaksi properti.

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah bukti tertulis yang sah dan dapat digunakan di pengadilan yakni: Menurut Lumban Tobing, menjelaskan kewenangan Notaris meliputi 4 hal, di antaranya (Kristanto, Budiarta, and Arini 2020):

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat



akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih

cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Kewenangan notaris secara jelas diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, pada pasal tersebut juga diuraikan Peran Notaris melalui wewenang yang diberikan kepadanya, antara lain(Safitri 2019):

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

3. Membuat copy (Salinan) dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
6. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;
7. Membuat Akta risalah lelang.

Dengan demikian, Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan (*outhority*) yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris yang dalam bahasa inggrisnya disebut dengan *the notary of outhority*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan de notaris *autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris. Peran yang dimiliki notaris tak luput dari wewenang dan tugas yang dimilikinya. Peran Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan surat menyurat mengenai keterikatan/perjanjian hukum, dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi setiap masyarakat yang membutuhkannya. Setali tiga uang, dengan wewenang dan hak yang dimiliki notaris maka melahirkan juga tanggung

jawab yang besar yang mengharuskan Notaris juga mampu bertanggung jawab untuk setiap tindakan yang dilakukannya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab moral dan juga tanggung jawab secara hukum. Sehingga apapun yang berkaitan dengan objek yang dihasilkan dalam hal ini akta otentik, maka sudah pasti notaris sebagai pejabat pembuat akta tersebut perlu dimintai pertanggung jawabannya apabila akta yang dibuat menjadi barang bukti atas suatu perbuatan melawan hukum maupun barang sita untuk pembuktian dalam proses persidangan di Pengadilan.

Dalam suatu proses perkara perdata, yang menjadi salah satu tugas hakim ialah menyelidiki ada atau tidaknya suatu keterkaitan/hubungan hukum yang menjadi dasar sebuah gugatan. Hubungan hukum ini harus memiliki bukti apabila si penggugat ingin memenangkan perkaranya. Jika penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatan itu dapat ditolak begitupun sebaliknya. Hal ini sangat tergantung pada alat bukti yang dimiliki masing-masing pihak untuk memenangkan gugatannya. Pembuktian dalam persidangan perkara perdata bertujuan untuk tercapainya kebenaran formil lain halnya dengan pembuktian dalam perkara pidana dimana bertujuan demi tercapainya kebenaran materiil. Dalam menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak bijaksana dan adil. Pembuktian perkara perdata mengenal

alat-alat pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, diantaranya(N. S. A. Putri and Yosepha 2022):

1. Bukti Tertulis;
2. Bukti Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan; Dan
5. Sumpah.

Menurut A.Pitlo, akta dapat diartikan sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk kepentingan siapa surat itu dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata yang mengatur mengenai pengertian akta otentik, menjelaskan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”. Berkaitan tentang pengertian akta otentik tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1870 KUHPerdata bahwa suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Maka dapat kita simpulkan bahwa akta merupakan sebuah objek hukum yang dibuat oleh Notaris sebagai subjek hukum sehingga memiliki kekuatan hukum dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terkait yang dijelaskan

dalam isi akta tersebut.

Akta otentik mengenal *asas acta publica probant sese ipsa*, berarti suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, hal ini berarti tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Jika ada yang menyangkal, maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal akta tersebut, ini beda halnya dengan akta dibawah tangan dimana jika disangkal maka yang harus membuktikan kebenarannya adalah pihak yang mengajukan akta di bawah tangan. Ketentuan ini terikat pada ketentuan khusus yang diatur dalam Pasal 138 HIR, 164 RBG dan 148 RV. Dari penjelasan itu nyatalah bahwa akta otentik jika dijadikan alat bukti dalam suatu pemeriksaan perkara perdata cukup mampu untuk memenangkan pihak yang memilikinya jika tidak terbukti sebaliknya.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang kuat yang digunakan dalam permasalahan hukum. Penggunaan akta otentik sebagai alat bukti memerlukan pembuktian otentifitas akta yang bersangkutan sehingga dalam pemeriksaannya memerlukan waktu. Untuk kepentingan tersebut maka diperlukan pula pemeriksaan terhadap notaris sebagai pihak pembuat akta otentik. Jika sesuatu akta hendak memperoleh status otentifitasnya, sebagaimana terdapat

pada akta notaris, maka menurut pasal 1868 KUHPerdara akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut(Monika 2019):

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum dan oleh karenanya dalam hubungannya dengan akta-akta notaris mengenai perbuatan perjanjian dan ketetapan.
2. Akta harus dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dengan demikian apabila tidak sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang dapat diancam kehilangan keotentikannya.

Pembuktian otentifikasi akta otentik maupun notaris sebagai subjek yang membuat akta otentik tidak dapat dilakukan secara sembarangan karena akta otentik mengandung sifat kerahasiaan atau minuta yang dibuat langsung oleh notaris. Untuk itu pemeriksaan terhadap akta otentik dan notaris dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pemeriksaan terhadap notaris didasarkan pada ketentuan Pasal 66 (ayat 1) Undang-Undang Tentang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 pemeriksaan terhadap notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya harus dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah (MPD). Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut(Purwaningsih 2011):

## **1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah**

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

## **2. Kekuatan Pembuktian Formal**

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta



membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

### **3. Kekuatan Pembuktian Materil**

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Menurut kekuatan pembuktian yang disebut di atas,

sudah pasti Notaris yang merupakan pejabat pembuat akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Tentang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 memiliki peran yang cukup besar dalam mewujudkan kepastian hukum. Hal ini mengingatkan bahwa akta otentik dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna jika dilihat dari asas yang terkandung di dalamnya maupun kekuatan pembuktian yang tersirat terhadap suatu perbuatan dan atau peristiwa hukum tertentu. Dalam sumpah jabatan notaris pada Pasal 4 dan kewajiban notaris pada Pasal 16 (ayat 1) huruf e Undang-undang Jabatan Notaris, mewajibkan bahwa notaris tidak boleh berbicara apapun atau diharuskan diam sekalipun di hadapan di muka Pengadilan. Maksudnya adalah notaris dilarang untuk memberikan suatu kesaksian terkait isi dan hal apa saja yang dimuat dalam akta yang dibuatnya. Notaris tidak hanya memiliki hak untuk berbicara tetapi juga memiliki hak untuk diam dan status hak dan kewajiban notaris ini mengesampingkan kewajiban umum untuk memberikan suatu kesaksian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1909 KUHPdata. Hal ini dikarenakan Notaris merupakan jabatan kepercayaan dan untuk kepentingan masyarakat yang telah memberikan kepercayaan kepada notaris, maka ia berhak untuk tidak berbicara atau tidak memberikan kesaksian di muka pengadilan sekalipun hal tersebut tidak dicantumkan dalam akta yang dibuatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 66 Ayat 1 Undang-Undang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 juga menjelaskan notaris mendapatkan perlindungan hukum dari ketentuan tersebut karena penegak hukum khususnya penyidik polisi tidak dapat dengan mudah demi proses Peradilan Pidana mengambil akta otentik dan atau dokumen yang disimpan notaris serta memanggil notaris agar datang memenuhi panggilan pemeriksaan terkait dokumen yang menjadi tanggung jawabnya dalam pembuatannya, tanpa persetujuan Majelis Pengawas Daerah/MPD. Hal ini berarti perlindungan terhadap notaris tersebut terletak pada ijin yang harus diperoleh dari Majelis apabila hendak melakukan panggilan dan/atau pemeriksaan notaris. Ketentuan Pasal 66 (ayat 1) Undang-Undang Tentang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 dianggap menghambat proses peradilan bahkan terdapat pihak yang merasa dirugikan dengan ketentuan tersebut yaitu Kant Kamal yang mengajukan uji materi terhadap Pasal tersebut. Penegakan hukum prinsipnya merupakan proses dalam guna mewujudkan tujuan hukum itu sendiri, gagasan atau ide-ide hukum agar menjadi sebuah kenyataan. Maka dalam hal perkara perdata terkait pembuktian sebuah akta otentik, notaris sebagai pembuat akta tersebut dapat dimintai keterangannya dengan berperan sebagai saksi ahli. Kehadiran notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti di persidangan akan berperan sebagai saksi ahli yang akan menjelaskan

dan memberikan informasi tentang apa yang diketahuinya berdasarkan keahliannya sebagai seorang notaris yang akan dikaitkan dengan prosedur baku terbitnya sebuah akta notaris tersebut. Hal ini yang nantinya akan disebut sebagai keterangan ahli. Sesuai dengan Pasal 186 KUHPerdara, keterangan ahli adalah apapun yang dinyatakan oleh seorang ahli di dalam persidangan. Pada Pasal ini juga dijelaskan bahwa keterangan ahli dapat diberikan pada waktu pemeriksaan oleh penyidik ataupun penuntut umum yang dituangkan dalam satu bentuk laporan dan dibuat dengan mengikat sumpah pada saat notaris menerima jabatan atau pekerjaan. Hal ini juga berlaku dalam Hukum Acara Pidana dimana setiap orang menurut KUHP dapat diangkat sebagai saksi ahli, yaitu apabila orang tersebut mempunyai pengetahuan dan pengalaman terkait suatu hal (Pintoko 2021).

Terkait pada peran notaris dalam suatu perkara pidana ada hal yang membedakannya dengan suatu perkara perdata. Jika dalam perkara perdata, seorang notaris hanya bisa dimintai keterangannya dalam sebuah persidangan dengan berperan sebagai saksi ahli, maka dalam perkara pidana notaris dapat dimintai keterangannya sebagai saksi biasa bahkan bisa dipersangkakan terkait akta otentik yang dibuatnya ketika akta tersebut menjadi barang bukti di dalam pengadilan. Faktor yang menyebabkan notaris diperlukan kehadirannya dalam pemeriksaan perkara pidana adalah (Sari

and Priandhini 2022):

1. Apabila akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian yang diderita para pihak maupun pihak lain dan berdasarkan bukti awal notaris patut diduga turut serta membantu atau melakukan suatu tindak pidana, berkaitan dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris yaitu membuat akta otentik dengan adanya unsur-unsur tindak pidana seperti:
  - a. Pasal 55 KUHP yaitu turut serta melakukan tindak pidana Pasal 231 KUHP yaitu membantu pelaku dalam melakukan kejahatan;
  - b. Pasal 263 KUHP yaitu membuat surat palsu;
  - c. Pasal 266 KUHP yaitu memberikan keterangan palsu dalam pembuatan akta otentik pasal 372 KUHP yaitu penggelapan;
  - d. Pasal 378 KUHP yaitu penipuan;
  - e. Pasal 385 KUHP yaitu menjual, menukarkan atau membebani dengan *credietverband* (hak tanggungan) atas tanah yang belum bersertifikat.
2. Untuk mendapatkan keterangan dari notaris baik secara formil maupun materiil berkaitan dengan akta yang dibuatnya berdasarkan laporan dari para pihak yang dirugikan atas akta tersebut, sehingga perlu

dilakukan pemeriksaan yang objektif oleh penyidik.

3. Merupakan kewajiban setiap warga masyarakat untuk menghadiri pemeriksaan pidana sebagai saksi, saksi ahli atau juru bahasa berdasarkan pasal 224 KUHP yang menyatakan bahwa, Barang siapa dipanggil sebagai saksi, saksi ahli atau juru bahasa menurut undang-undang dengan sengaja tidak memenuhi suatu kewajiban yang menurut undang-undang selaku demikian harus dipenuhi, maka diancam: Dalam perkara pidana, dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan. Dalam perkara lain, dengan pidana penjara paling lama enam bulan.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki sifat immunitas hukum yang dapat memungkinkannya untuk menolak memberikan keterangan sebagai saksi di muka pengadilan. Immunitas hukum ini diwujudkan dalam bentuk hak ingkar atau pengunduran diri sebagai saksi sepanjang hal tersebut terkait keterangan yang sifatnya berupa rahasia jabatan. Sebagai Pejabat umum yang menjalankan pelayanan publik jasa hukum, maka terhadap kesalahan notaris perlu dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*personal fault*) maupun kesalahan berupa kelalaian dalam bertugas (*in service fault*). Jika notaris melakukan kesalahan seperti yang sudah dijelaskan, maka selain dikenakan sanksi, akta yang dibuat oleh notaris tersebut juga akan di cabut sifat ke

otentikannya.

## **B. Eksistensi PPAT Dalam Pembuatan Akta Otentik**

Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan dianggap sah oleh hukum. Kedudukan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris dan PPAT adalah sebagai berikut(Kurniawati 2021):

1. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. PPAT bertanggung jawab untuk meneliti kelengkapan dokumen dengan menerapkan asas kehati-hatian untuk melindungi pemilik sebenarnya dan mengurangi konflik di bidang pertanahan.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
3. Akta otentik yang dibuat di hadapan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bukti tertulis yang sah yang mencatat transaksi hukum tertentu. Ini memberikan kepastian hukum kepada pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

4. Akta otentik memiliki presumsi hukum bahwa isinya benar dan sah, dan ini memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Ini berarti bahwa isinya dianggap benar kecuali ada bukti yang meyakinkan sebaliknya.
5. Akta otentik memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap transaksi dan hak-hak yang tercatat di dalamnya. Ini berarti bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut dapat mengandalkan akta tersebut dalam hal perselisihan hukum atau sengketa.
6. Dalam konteks Indonesia, PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik terkait dengan transaksi properti dan tanah. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam transaksi tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena berhubungan dengan hak kepemilikan dan transaksi properti, yang merupakan aset berharga.
7. Akta otentik yang berkaitan dengan tanah biasanya harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini penting untuk memberikan publisitas kepada hak-hak properti yang tercatat dalam akta tersebut.
8. Akta otentik yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT juga digunakan sebagai bukti kepemilikan



properti. Ini adalah alat penting dalam transaksi jual beli properti, pinjaman hipotek, dan pengalihan hak milik tanah.

9. Notaris atau PPAT memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menjalankan tugas mereka dengan integritas dan kejujuran. Mereka tidak boleh membuat akta palsu atau dengan informasi yang salah.
10. Akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT biasanya tidak dapat diganggu gugat secara kriminal, kecuali jika terdapat bukti kejahatan seperti penipuan yang terlibat dalam pembuatannya.

Dengan demikian, akta otentik yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum untuk memastikan keabsahan dan kepastian transaksi serta hak-hak yang terkait dengannya. Dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, baik notaris maupun PPAT harus memastikan bahwa akta otentik yang dibuatnya sah dan benar, serta memenuhi persyaratan formal dan materiil yang ditentukan oleh undang-undang. Jika terdapat permasalahan di kemudian hari, kedudukan notaris dan PPAT akan dilihat sejauh mana pelanggaran yang telah dilakukan oleh notaris atau PPAT apakah ada kesalahan/tidak, pelanggaran terhadap kode etik dan atau UUJN.

Dalam memberikan agen hukum, Notaris berkewajiban

menghasilkan produk untuk mencapai keamanan, ketertiban serta jaminan hukum publik, yang merupakan azas dasar negara hukum. Hak untuk itu dan kewajiban diperlukan dalam masyarakat. Menurut Gustav Radbruch, hukum di negara berkembang memiliki dua penjelasan, yaitu ketegasan tentang hukum serta ketegasan pada hukum atau tentang hukum. Hukum yang dapat memberikan perlindungan dalam hubungan sosial adalah hukum yang berguna. Pada saat yang sama, kepastian hukum tercapai bila undang-undang hukum ditaati. Undang-undang yang dimaksud disahkan atas dasar hukum nyata, Notaris memiliki perannya sendiri yaitu melindungi data pribadi dan tidak mengungkapkan data pribadi ini kepada pihak yang tidak terlibat dalam pengoperasian.

Selain itu, dengan memeriksa dan mengontrol mereka yang ingin membuat akta otentik di hadapannya, Notaris kembali berperan dalam perlindungan data pribadi. Mencegah penyalahgunaan data pribadi milik pihak tertentu yang digunakan oleh orang yang tidak bertanggung jawab. Hak dan kewajiban para pihak juga dapat diwujudkan dan dilaksanakan, tidak hanya melalui kontrak kerja. Berbicara tentang tanggung jawab, Habib Adjie menjelaskan bahwa pada dasarnya segala sesuatu yang dilakukan seseorang, baik sengaja maupun tidak sengaja, pada akhirnya harus dimintai dimintai pertanggung jawaban, terutama yang

berkaitan dengan kewajiban dan tanggung jawab seorang Notaris. Tidak terikatnya perjanjian pekerjaan dengan agen, Notaris akan sulit mengawasi para agen dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Dengan membawa dokumen penting para klien Notaris para agen ini sangat mudah untuk menyalahgunakannya. Di era kemajuan teknologi pada saat ini membuat rentannya penyalahgunaan data pribadi dengan hanya menggunakan internet. Data pribadi merupakan keterangan diri yang benar dan nyata serta melekat dalam diri seseorang. Pentingnya notaris melindungi data diri para klien adalah untuk memastikan bahwa data pribadi para klien tidak disalahgunakan oleh para agen.

Penyalahgunaan data pribadi menunjukkan kesenjangan skema, minim kontrol, akibatnya informasi personal mampu dimanipulasi serta menyebabkan kerugian bagi pemilik data tersebut. Penyalahgunaan, pencurian, penjualan data pribadi merupakan pelanggaran hukum di bidang teknologi informasi dan juga dapat digolongkan sebagai pelanggaran Hak Asasi Manusia (HAM). Definisi lain atas “informasi personal” ialah informasi dalam bentuk pengenalan, ikon, logo, huruf atau angka yang mengidentifikasi individu serta karakter personal dan tertutup. Sifatnya yang sensitif membuat data pribadi menjadi menarik bagi orang lain, karena kebutuhan terkait data pribadi untuk aktivitasnya sangat besar. Data pribadi adalah aset atau komoditas yang bernilai ekonomi tinggi.

Urgensi untuk memastikan perlindungan hukum atas data pribadi yang bertambah kuat seiring dengan meningkatnya jumlah ponsel dan pengguna internet. Beberapa kasus yang muncul, terutama yang terkait dengan pembocoran data pribadi yang mengarah pada penipuan atau kejahatan pornografi. Pegawai Notaris yang bekerja dalam lingkup kantor Notaris sendiri terdapat pula pekerja lepas (*agen*) yang juga membantu Notaris dalam menyelesaikan kewajiban dan kewenangan sebagai Notaris. Agen atau pekerja lepas ini ada karena kebutuhan Notaris dalam membantu dan meringankan Notaris dalam mengurus suatu berkas yang berada di luar kantor.

Agen sendiri memiliki konsep kerja yang berbeda dengan pekerja kantoran pada umumnya, karena mereka tidak terikat dengan perusahaan dan memiliki jam kerja yang lebih *fleksibel*. Sehingga agen juga dapat bekerja lebih dari satu tempat dikarenakan mereka di pekerjaan tidak dengan perjanjian kerja yang biasa perusahaan berikan kepada pegawainya. Hubungan hukum antara Notaris dengan agen ialah perjanjian pemberian kuasa dengan adanya surat kuasa yang diberikan atas berkas yang dilimpahkan kepada agen. Saat penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Notaris dengan agen ialah dengan adanya surat kuasa yang diberikan atas berkas yang dilimpahkan kepada agen. Bagian 1797 KUHPdata menjelaskan bahwa orang yang

berwenang tidak dapat melakukan sesuatu yang melebihi kewenangannya. Dia hanya bisa menggunakan kekuatan yang diberikan untuk mewujudkan minatnya. Orang bisa berdebat bahwa pemberian kuasa ini hanya meliputi batas-batas administratif. Pada Pasal 1801 KUH Perdata juga dijelaskan bahwa si penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dan juga kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Perlindungan klien Notaris akibat penyalahgunaan data pribadi oleh agen ialah sepenuhnya tanggung jawab agen itu sendiri dikarenakan telah melampaui apa yang telah dikuasakan. Notaris sendiri harus bisa menjamin agen yang dipekerjakan ialah orang-orang yang dapat dipercaya sehingga tidak bisa sembarangan karena sangat berpengaruh dengan tingkat kepercayaan masyarakat kepada Notaris itu sendiri(Kurniawati 2021).

## **BAB IV**

# **PENGARUH KUALITAS PELAYANAN AGEN NOTARIS, LOKASI, DAN LOYALITAS**

### **A. Kualitas Pelayanan Notaris**

Kualitas pelayanan agen adalah penyampaian agen yang akan melebihi tingkat kepentingan klien-Nya itu kesenjangan antara ekspektasi atau keinginan pengguna agen dengan apa yang dirasakan oleh mereka. Salah satu dimensi dari kualitas pelayanan agen yang diterapkan dalam Kantor Notaris dan PPAT adalah keandalan (*reliability*). Dimana pada indikator ini yaitu bagaimana klien terhadap tindakan Notaris dan PPAT serta pegawainya mengatasi ketepatan waktu ketika menepati janji dalam penyelesaian masalah serta kesesuaian pelaksanaan yang dirasakan oleh klien yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga menimbulkan kepuasan, kepercayaan dan kesetiaan bagi pelanggannya.

Berdasarkan hasil penelitian, kualitas pelayanan agen yang ada pada Kantor Notaris dan PPAT tertentu dinilai baik

dengan nilai rata-rata 4,89. Baik pada dimensi keandalan (*reliability*), yaitu dari segi ketepatan waktu dalam penyelesaian masalah. Dimensi daya tanggap (*responsiveness*), yaitu dari segi kecepatan pegawai untuk menanggapi keluhan masalah para pelanggan. Dimensi jaminan (*assurance*), yaitu dari segi kenyamanan dalam pengurusan. Dimensi empati (*emphaty*), yaitu dari segi pemahaman kebutuhan secara spesifik, minat untuk menggunakan agen, dan perhatian memberi solusi. Dan yang terakhir bukti fisik (*tangibles*) yaitu dari segi fasilitas, kerapian pegawai dan bangunan kantor yang masih dibawah nilai rata-rata.

## **1. Lokasi**

Menurut Ratnasari dan Aksa, bahwa lokasi merupakan keputusan yang dibuat perusahaan yang berkaitan dengan dimana operasi dan staff-nya akan ditempatkan. Dimensi dan Indikator dari faktor lokasi yaitu : 1) Akses artinya Lokasi yang dilalui mudah di jangkau oleh kliendengan atau tanpa sarana transportasi baik umum maupun pribadi, 2) Visibilitas Yaitu lokasi dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal. Tidak terhalang oleh sesuatu yang dapat membuat tempat menjadi sulit dilihat, 3) Lalu lintas (*traffic*) Berkaitan dengan seberapa sering dan banyak orang yang berlalu-lalang lokasi tersebut sehingga memberikan peluang besar terhadap terjadinya keputusan pembelian yang sering terjadi spontan dan Kepadatan atau kemacetan lalu lintas disekitar lokasi

perusahaan serta tempat parkir yang memadai. 4) Ekspansi tersedianya tempat yang cukup luas apabila ada perluasan di kemudian hari. 5) Lingkungan berkaitan dengan kondisi daerah sekitar kantor atau perusahaan, seperti keamanan di lokasi tersebut. 6) Loyalitas Klien merupakan perilaku yang terkait dengan merek sebuah produk, termasuk kemungkinan memperbaharui kontrak merek dimasa yang akan datang, berapa kemungkinan klien mengubah dukungannya terhadap merk, berapa kemungkinan keinginan klien untuk meningkatkan citra positif suatu produk. Dimensi dan Indikator Loyalitas yaitu sebagai berikut:

a. Kepuasan (*Satisfaction*)

Kepuasan klien merupakan pengukuran antara harapan klien dengan kenyataan yang mereka terima atau yang dirasakan.

b. Ikatan Emosi (*Emotional bonding*)

Seorang klien dapat terpengaruh oleh sebuah merek yang memiliki daya tarik tersendiri sehingga klien dapat diidentifikasi dalam sebuah merek, karena sebuah merek dapat mencerminkan karakteristik klien tersebut. Ikatan yang tercipta dari sebuah merek ialah ketika klien merasakan ikatan yang kuat dengan klien lain yang menggunakan produk atau agen yang sama.



c. Kepercayaan (*Trust*)

Kemauan seseorang untuk mempercayakan perusahaan atau sebuah merek untuk melakukan atau menjalankan sebuah fungsi.

d. Kemudahan (*easiness*)

Klien akan merasa nyaman dengan sebuah kualitas produk dan merek ketika perusahaan memberikan kemudahan baik dalam bertransaksi pada perusahaan tersebut.

e. Pengalaman dengan perusahaan (*History with company*)

Sebuah pengalaman seseorang pada perusahaan dapat membentuk perilaku. Ketika mendapatkan pelayanan yang baik dari perusahaan, maka akan mengulangi perilaku pada perusahaan tersebut.

## **2. Hubungan Kualitas Pelayanan terhadap Loyalitas Pelanggan**

Loyalitas kliendipengaruhi oleh kemampuan dari sumber daya manusia yang dipekerjakan di perusahaan agen. Maka dari itu,kualitas pelayanan yang dirasakan oleh kliendapat mempengaruhi klientersebut untuk datang kembali atau beralih ke pesaing. Klienseringkali tidak loyal karena disebabkan oleh adanya pelayanan yang buruk atau kualitas pelayanan yang semakin menurun dari yang diharapkan

pelanggan. Jika klien memiliki sikap positif terhadap suatu merek maka klien akan merasa puas. Sehingga klien tersebut berusaha untuk menarik dan memberi saran kepada orang lain untuk menjadi klien baru.

### **3. Hubungan Lokasi terhadap Loyaitas Klien**

Pemilihan lokasi terhadap suatu kantor baik agen maupun barang merupakan hal yang penting. Idealnya, tentunya perusahaan harus memilih lokasi yang strategis agar dapat menarik lebih banyak pelanggan. Lokasi yang strategis juga merupakan pertimbangan dari klien untuk membeli atau menggunakan agen dari sebuah perusahaan. Pemilihan lokasi yang tepat juga akan membuat perusahaan mudah dikenali dan dijumpai oleh masyarakat. Dengan adanya pertimbangan lokasi ini, seorang klien memiliki keinginan untuk melakukan pembelian secara berulang, mempromosikan agen atau barang dari perusahaan tersebut kepada masyarakat yang memberikan efek positif pada perusahaan tersebut. Maka dari itu, pemilihan lokasi berpengaruh pada loyalitas pelanggan. Sehingga dengan demikian, ada hubungan antara lokasi dengan loyalitas klien untuk melakukan pembelian suatu produk.

### **3. Hubungan Kualitas Pelayanan dan Lokasi terhadap Loyalitas Pelanggan**

Dalam beberapa penelitian menunjukkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi loyalitas pelanggan, di antaranya adalah variabel kualitas pelayanan dan lokasi. Hal ini juga didukung oleh penelitian yang telah dilakukan oleh Yulia Larasati Putri dan Hardi Utomo, hasil penelitiannya menunjukkan bahwa kualitas pelayanan berpengaruh signifikan terhadap Loyalitas Pelanggan. Sedangkan menurut Rosnawati dalam penelitiannya tentang pengaruh lokasi dan kualitas layanan terhadap loyalitas konsumen, menyatakan bahwa ada pengaruh yang signifikan antara lokasi dan kualitas layanan secara simultan terhadap loyalitas konsumen.

### **B. Prosedur Pelayanan Notaris**

Notaris dalam pembuatan Akta Notaris untuk memproteksi diri Notaris. Pada dasarnya, Standar Prosedur Pelayanan Operasional/ SPPO seorang Notaris dalam membuat Akta adalah meminta data formil dari para penghadap, dalam hal ini yang dimaksud data formil adalah mengenai identitas para klien (nama, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, kewarganegaraan, dan tempat tinggal) berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) asli dan KK (Kartu Keluarga) asli klien serta data pendukung lainnya sesuai dengan peruntukan akta itu dibuat. Berikut adalah Prosedur atau Tata cara seorang Notaris dalam membuat Akta:

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris;
2. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya-jawab).
3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
4. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
5. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta.
6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

SPPO dalam menjalankan tugas dan jabatan sebagai seorang Notaris tentunya dengan memintakan data-data atau identitas dari para klien yang hendak membuat Akta notaris. Kemudian kita berusaha melakukan pengecekan secara mendasar terkait identitas yang diberikan oleh penghadap, mengingat kita sebagai Notaris tidak mempunyai kewenangan khusus untuk mengecek terkait identitas penghadap, kita hanya bisa mengecek secara

mendasar apakah ada hal-hal yang janggal antara kartu identitas dengan penghadap. Setelah semua data dirasa sudah lengkap dan memenuhi standar dalam pembuatan Akta, untuk selanjutnya akan buat apa yang menjadi kehendak dari para penghadap. Dalam prakteknya, Notaris mempunyai Standar tersendiri dalam membuat Akta, seperti misalnya para klien harus mengisi daftar buku hadir terlebih dahulu, dalam pembuatan Akta biasanya akan menambahkan suatu bentuk pernyataan bagi klien yang dibuat terpisah dari Akta, yang berisi bahwa klien hadir pada saat pembuatan Akta dan dibubuhi tanda tangan klien juga. Selain itu selaku Notaris juga memasang kamera CCTV di kantor, untuk merekam siapa-siapa saja yang telah hadir di Kantor saya meskipun sudah kita foto terlebih dahulu pada saat pembuatan Akta, namun demi keyakinan hati Notaris maka menyiapkan semua hal tersebut agar dalam menjalankan tugas dan jabatan dapat berjalan dengan rasa aman.

Lebih lanjut, perlu ditanyakan apakah klausul proteksi diri dalam Akta tentang identitas, sengketa dan keterangan klien mempunyai pengaruh, jika ada klien yang menyangkal pencantuman nama Notaris dan tanda tangan Notaris sering dimaknai oleh pihak tertentu yang bergelut dalam penegakan hukum bahwasanya Notaris sebagai pihak di dalam akta. Karenanya, ketika isi akta dipermasalahkan oleh mereka

yang namanya tersebut dalam akta atau oleh pihak lainya, Notaris seringkali ditempatkan sebagai tergugat, atau turut tergugat, atau juga sebagai saksi, atau bahkan tersangka atau terdakwa. Penempatan Notaris dengan kualifikasi seperti itu dapat disimpulkan telah salah kaprah atau pihak-pihak tertentu tersebut tidak mengerti atau tidak memahami kedudukan Notaris dalam sistem hukum nasional, khususnya sebagai jabatan yang diberikan kewenangan tertentu oleh negara untuk membuat alat bukti autentik yang dikehendaki oleh para pihak dan sesuai aturan hukum yang berlaku untuk perbuatan hukum yang bersangkutan.

Jadi, kesimpulanya bahwa Notaris bukan pihak dalam Akta atau dalam perjanjian yang para klien buat di hadapan Notaris, sehingga kalau pun diantara mereka terjadi sengketa perdata atau pidana, seharusnya Notaris tidak diikutsertakan dengan cara-cara apapun, karena akta Notaris sebagai bukti autentik harus dilihat sebagaimana yang tercantum/tertulis di dalamnya, sepanjang sudah sesuai dengan aturan-aturan yang terkandung dalam UUJN dan Kode etik maka Akta tersebut telah benar dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan/atau sempurna. Adanya Klausul Proteksi diri bagi para Notaris sangat berpengaruh, mengingat dalam menjalankan tugas jabatannya perlu adanya perlindungan bagi dirinya. Dalam pembuatan Akta Notaris meskipun sudah memenuhi pasal 1320 KUHPdt dan aturan-aturan lainnya

yang terkait, namun sebagai bentuk kehati-hatian dan agar menambah keyakinan diri Notaris, maka Notaris dirasa tetap perlu untuk memasukkan Klausul Proteksi diri dalam Akta yang dibuatnya. Klausul Proteksi itu sangat diperlukan bagi kami sebagai Notaris, meskipun belum adanya aturan yang jelas untuk mengatur Klausul Proteksi diri ini dalam pembuatan Akta Notaris.

Namun sebagai bentuk perlindungan bagi kita dalam menjalankan tugas jabatan yang sangat terhormat dan bermartabat ini, saya pribadi memandangnya sangat perlu untuk dimasukkan kedalam Akta-akta yang kita kerjakan selama ini, penambahan atau penyisipan Klausul Proteksi ini merupakan sebagai rasa percaya diri kita, dan sebagai keyakinan hati seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya yang diberikan oleh masyarakat kepada kita. Tentu kita tidak ingin menjalankan jabatan yang sangat terhormat ini yang sudah diberikan masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum, secara gegabah dan tidak hati-hati. Unsur kehati-hatian harus selalu ditanamkan pada diri setiap Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya agar kita sebagai Notaris dapat menjalankan tugas kita dengan rasa aman dan mendapatkan kedamaian hati. Berbicara apakah para agen tersebut mempunyai izin dengan pernyataan atau surat kuasa dari klien Notaris? Selama dalam berkas pembuatan akta tersebut si agen atau

*agennya* membawa atau menunjukkan surat kuasanya maka pembuatan Akta akan dilakukan oleh notaris.

Untuk meningkatkan daya tarik klien dalam pengelolaan agen balik nama sertifikat Kantor Notaris/PPAT. Notaris tertentu melakukan kegiatan pemasaran Notaris yaitu dengan menerapkan strategi *marketing mix* atau bauran pemasaran. Notaris dapat diartikan sebagai lembaga penyedia produk agen, maka bauran pemasaran yang digunakan adalah 7P yakni: *produk, price, place, promotion, people, process, serta physical evidence*. Implementasi dari 7P tersebut mampu membantu dan mendukung minat klien untuk mengurus balik nama sertifikat pada Kantor Notaris/PPAT.

### **C. Kepuasan Klien Notaris Melalui Agen**

Layanan melalui agen ialah suatu hal penting dalam memberikan layanan berarti seseorang sedang melakukan interaksi demi mencapai kepuasan dua belah pihak. Pelayanan termasuk kepada kualitas agen yang diberikan kepada klien untuk memenuhi maksud dan tujuannya. Kualitas agen dan kepuasan klien memiliki keterkaitan yang saling berkesinambungan. Dengan memberikan sebuah layanan mempunyai maka klien akan puas. Perkembangan semakin maju mendorong seseorang untuk melakukan perbaikan terhadap kualitas pelayanan. Di zaman yang semakin maju, banyak sekali agen pelayanan yang memudahkan seseorang dalam mencapai maksud dan tujuannya. Dalam menyelesaikan



urusan aktanya, banyak para klien yang menggunakan agen-agen pada kantor yang ada di beberapa para klien yang menggunakan agen yaitu: “Saya menggunakan agen dalam pembuatan akta saya dikarenakan saya sibuk, saya harus menjaga toko, sementara itu toko tidak bisa ditutup atau pun ditinggalkan, karena tidak ada yang menggantikan saya” Sementara kata Pak Riski, bahwa “Saya menggunakan agen karena saya merasa kurang teliti dalam hal seperti ini, saya kurang paham maka dari itu saya membutuhkan orang lain dalam menyelesaikan akta saya, dan saya merasa aman atas berkasa saya, karena agen tersebut mempercayakan saya. Dan Alhamdulillah berkasa-berkas saya aman”

Selain itu, Kata Ibu Herliana bahwa “Penggunaan agen agen yang saya gunakan atas rekomendasi teman saya, dikarenakan kami jauh dari kota, jadi sangat susah untuk akses kami menuju kantor untuk membuat akta, disamping itu sertifikat tanah itu sangat penting untuk saya” Dari hasil wawancara tersebut, disimpulkan bahwa pelayanan melalui agen sangat berpengaruh. Hasil yang didapatkan oleh para klien sesuai dengan apa yang para klien tersebut harapkan. Dengan adanya agen, para klien dalam menyelesaikan aktanya jauh lebih mudah, dikarenakan para agen melebihi tingkat kepentingan klien maka dapat menimbulkan tingkat kepercayaan klien terhadap agen. Selain hal tersebut, para agen harus mampu berinteraksi lebih baik lagi dengan

para kliennya, yang pada akhirnya akan menciptakan dan meningkatkan kepuasan pada klien. Kepuasan klien ialah kadar perasaan yang dialami setelah menggunakan agen yang di berikan. Terdapat 3 tahap kepuasaan yang dirasakan oleh konsumen. Artinya, bila agen yang kurang memenuhi harapan klien maka harapan klien telah di kecewakan, tetapi bila agen yang diberikan memenuhi ekspektasi klien maka klien tidak akan kecewa, serta apabila agen yang diterima melebihi ekspektasi maka klien akan merasa puas. Apa yang dirasakan seseorang setelah membandingkan kinerja (atau hasil) yang dirasakan dengan harapan. Kepuasan adalah perasaan senang atau kecewa yang dihasilkan dari membandingkan kinerja (atau hasil) yang dirasakan dari suatu produk dengan harapan. Pelanggan tidak puas jika kinerja tidak memenuhi harapan. Pelanggan puas ketika kinerja memenuhi harapan. Jika kinerja melebihi harapan, pelanggan sangat puas atau puas. Kepuasan adalah tingkat emosional setelah membandingkan kinerja yang dirasakan (atau hasil) dengan harapan. Dengan demikian, kepuasan dan kinerja adalah perbedaan antara kinerja yang dirasakan dan yang diharapkan.

#### **D. Perlindungan Hukum Terhadap Klien Notaris Melalui Agen**

Sanksi administrasi mendapat pelanggaran terhadap kewajiban notaris untuk merahasiakan akta beserta dengan isinya tersebut juga diperkenankan oleh undang-undang untuk menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian atas pelanggaran tersebut untuk menuntut ganti rugi kepada notaris, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (12) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Untuk itu, dengan cukup menjalankan kewajibannya dalam merahasiakan isi akta yang di antaranya adalah data pribadi para penghadap dan saksi, seorang notaris turut berperan dalam upaya perlindungan data pribadi dengan tidak menyebarluaskan data pribadi para penghadap dan saksi kepada pihak lain yang tak memiliki kaitan terhadap akta tersebut. Pengaruh klien dalam menggunakan agen Notaris dinilai dari pelayanannya yang efisien dan baik, dengan adanya kualitas pelayanan yang baik di dalam suatu perusahaan, akan menciptakan kepuasan bagi para konsumennya. Setelah klien merasa puas dengan produk atau agen yang diterimanya, klien akan membandingkan pelayanan yang diberikan.

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata atas kebenaran materiil terhadap akta yang

dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau dengan tidak melakukan suatu perbuatan tertentu suatu yang merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah apabila perbuatan tersebut:

1. Melanggar hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam

pergaulan hidup sehari-hari.

Penjelasan UUJN menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka Notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta apabila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Dalam UUJN diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris dapat dikenakan atau dijatuhkan sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan notaris. Sanksi-sanksi tersebut telah sedemikian rupa, baik sebelumnya dalam PJJN maupun sekarang dalam UUJN dan kode etik jabatan notaris, yang tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris.

Dalam UU-JN, adapun bentuk-bentuk perlindungan

hukum dapat kita lihat diantaranya pada ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf e mengenai sumpah jabatan Notaris. Dimana dalam kedua Pasal tersebut dijelaskan bahwa Notaris berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan akta maupun keterangan-keterangan yang berkaitan dengan akta tersebut. Selain kedua Pasal tersebut ada juga ketentuan Pasal 66 yang mengatur tentang tata cara pemanggilan Notaris untuk dimintai keterangannya dalam proses Perdata maupun Pidana dan penyitaan Minuta akta. Ketentuan Pasal 66 UUJN. Ketentuan Pasal 66 ini berkaitan erat dengan keberadaan Majelis Pengawas Notaris. Dimana Majelis Pengawas Notaris merupakan instansi yang bertugas untuk mengawasi, memeriksa dan menjatuhkan sanksi terhadap Notaris. Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum dengan cara preventif. Telah dijelaskan dalam UUJN bahwa untuk melakukan pengawasan terhadap Notaris maka diberikan kewajiban dan kewenangan kepada Menteri yang diteruskan kepada Majelis Pengawas Notaris untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya merupakan sesuatu hal yang positif. Sehingga diharapkan aktifitas masyarakat yang berhubungan dengan Notaris/PPAT dapat berjalan dengan baik.

Untuk pengawasan tersebut, Menteri Hukum dan

HAM Republik Indonesia membentuk Majelis Pengawas Notaris. Majelis Pengawas Notaris sendiri terdiri dari Majelis Pengawas Pusat (MPP) yang berada di Ibukota Negara (Jakarta), Majelis Pengawas Wilayah (MPW) yang berada di Ibukota Provinsi dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) yang berada di Kabupaten/Kota. Majelis Pengawas Notaris anggotanya terdiri dari unsur Pemerintah, Akademisi dan Notaris. Selain diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, Notaris juga diawasi oleh pengurus dan Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Sama seperti Majelis Pengawas Notaris, Dewan Kehormatan juga terdiri dari Dewan Kehormatan Daerah, Dewan Kehormatan Wilayah, dan Dewan Kehormatan Pusat. Pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan dikhususkan pada pelanggaran yang berkaitan dengan Kode Etik Notaris. Dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya sebagai Pejabat Umum, tidak jarang seorang Notaris/PPAT harus berurusan dengan proses hukum.

Dalam proses hukum tersebut, Notaris/PPAT harus memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang di buatnya. Dalam sumpah jabatan notaris pada Pasal 4 dan kewajiban notaris pada pasal 16 (ayat 1) huruf e Undang-undang Jabatan Notaris, mewajibkan bahwa notaris tidak boleh berbicara apapun atau diharuskan diam sekalipun di hadapkan di muka Pengadilan. Maksudnya adalah notaris

dilarang untuk memberikan suatu kesaksian terkait isi dan hal apa saja yang dimuat dalam akta yang dibuatnya. Notaris tidak hanya memiliki hak untuk berbicara tetapi juga memiliki hak untuk diam dan status hak dan kewajiban notaris ini mengesampingkan kewajiban umum untuk memberikan suatu kesaksian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1909 KUHPerdara.

Hal ini dikarenakan Notaris merupakan jabatan kepercayaan dan untuk kepentingan masyarakat yang telah memberikan kepercayaan kepada notaris, maka ia berhak untuk tidak berbicara atau tidak memberikan kesaksian di muka Pengadilan sekalipun hal tersebut tidak dicantumkan dalam akta yang dibuatnya. Maka dalam hal perkara perdata terkait pembuktian sebuah akta otentik, notaris sebagai pembuat akta tersebut dapat dimintai keterangannya dengan berperan sebagai saksi ahli. Kehadiran notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik yang dijadikan sebagai alat bukti di Pengadilan akan berperan sebagai saksi ahli yang akan menjelaskan dan memberikan informasi tentang apa yang diketahuinya berdasarkan keahliannya sebagai seorang notaris yang akan dikaitkan dengan prosedur baku terbitnya sebuah akta notaris tersebut. Sedangkan terkait perkara pidana notaris dapat di mintai keterangannya sebagai saksi biasa bahkan bisa dipersangkakan terkait akta otentik yang dibuatnya ketika akta tersebut menjadi barang bukti di dalam



Pengadilan. Hal ini dapat terjadi apabila dalam bukti awal, akta otentik yang menjadi alat bukti tersebut dibuat dengan mengandung unsur-unsur tindak pidana.

Akta otentik yang dibuat di hadapan notaris (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki kedudukan hukum yang kuat dalam berbagai yurisdiksi, termasuk di Indonesia. Dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, baik notaris maupun PPAT harus memastikan bahwa akta otentik yang dibuatnya sah dan benar, serta memenuhi persyaratan formal dan materiil yang ditentukan oleh undang-undang. Jika terdapat permasalahan di kemudian hari, kedudukan notaris dan PPAT akan dilihat sejauh mana pelanggaran yang telah dilakukan oleh notaris atau PPAT, apakah ada kesalahan/tidak, pelanggaran terhadap kode etik dan atau UUJN. Dengan demikian, akta otentik yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum untuk memastikan keabsahan dan kepastian transaksi serta hak-hak yang terkait dengannya.

Dalam kehidupan yang serba cepat dan sibuk saat ini, masyarakat sangat membutuhkan layanan yang dapat memberikan kemudahan dalam berbagai hal. Saat ini, ada banyak industri jasa yang memberikan kemudahan bagi masyarakat. Salah satunya adalah bidang hukum. Sektor hukum dibagi lagi menjadi jasa pengacara dan notaris. Jika melihat fenomena yang terjadi di masyarakat, maka sektor

notaris saat ini merupakan jasa yang paling diperlukan dalam segala urusan khususnya dalam transaksi jual beli. Jasa Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam hal ini berkaitan dengan legalitas proses jual beli atau peralihan hak.

## **BAB V**

# **PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI, HARTA BERSAMA, AKTA PIHAK**

### **A. Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta**

Peran Notaris dalam bidang jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang kenotariatan. Bagian Notaris sendiri meliputi formalisasi akta, pembuatan akta bahkan membantu pihak bank dalam melakukan proses lelang. Dalam pembahasan ini bidang kenotariatan difokuskan pada pelaksanaan akta. Secara garis besar macam-macamnya adalah perjanjian jual beli, perjanjian hibah, pembagian warisan, penetapan hak tanggungan, serta perjanjian pendirian dan anggaran dasar perseroan. Bentuk suatu akta notaris ditentukan oleh undang-undang, namun tidak dapat dipungkiri bahwa penyuntingnya mempunyai bobot yang sama berdasarkan undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang setingkat dengan undang-

undang. Dengan kata lain, dalam satu sistem hukum ada kesinambungan dan yang berwenang membuat suatu akta resmi hanyalah Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi agar akta itu autentik (Abida and Irham 2021).

Dalam hal-hal lain, tugas Notaris adalah menghindari perselisihan mengenai perjanjian jual beli. Undang-undang Pertanahan, yang dalam hal itu harus dilengkapi dengan surat kuasa yaitu surat kuasa. Surat kuasa tanpa syarat, surat kuasa yang dijamin, apabila pembeli belum melunasi transaksinya setelah berakhirnya akad jual maka surat kuasa yang dikeluarkan oleh Notaris dan akta tertulis tentang kepemilikan tanah tetap ada. Kepada Notaris dan ditunda sampai para pihak telah menunaikan kewajibannya, setelah itu apabila telah lunas dan seluruh kewajiban para pihak telah dipenuhi, maka Notaris akan memberikan kuasa langsung kepada pembeli untuk kemudian dipergunakan terus. Melakukan perbuatan hukum lainnya sehubungan dengan tanah yang dibeli tersebut. Apabila dalam akta jual beli yang dilampirkan surat kuasa ini hendak dibuatkan akta jual beli PPAT, maka cukup dengan tanda tangan pembeli saja dan tidak diperlukan jual beli.

Saat ini, banyak orang yang mencurigai dokumen-dokumen yang dibuat oleh notaris, termasuk akta jual beli. Mengapa? Sebab banyak pihak yang dengan sengaja

menurunkan harga jual yang tertera dalam akta jual beli. Harga jual yang tertera dalam akta jual beli harus sesuai dengan harga yang tertera pada kuitansi, namun dalam prakteknya terkadang pihak yang membuat akta jual beli bersalah melakukan penipuan harga. Artinya, ketika membayar ke kantor pajak, dikenakan harga yang relatif kecil atau bahkan tidak kena pajak, yaitu biaya hak atas tanah dan bangunan. Dengan demikian, Notaris wajib mengikuti peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Ulil Amr (Pemerintah) dalam hal ini UUJN yang memuat wewenang, tugas, larangan dan sanksi. Apabila notaris mempunyai wewenang yang ditentukan oleh undang-undang, maka *argumentum a contrario*: notaris tidak berhak melakukan kegiatannya di luar wilayah hukumnya (misalnya membuat suatu akta di luar wilayah kekuasaan notaris). Kegagalan bertindak di luar kewenangan termasuk mengikuti perintah Ulil Amr. Pernyataan ini sesuai dengan sumpah jabatan Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, yang sejalan dengan penjelasan ayat di atas bahwa seorang Notaris harus taat dan setia kepada Notaris. Negara Kesatuan Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 peraturan perundang-undangan notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya, dan saya melaksanakan tugas saya dengan andal, jujur, tuntas, mandiri dan tidak memihak, dan sebagainya sama seperti asumsi-asumsi yang

telah dibahas di atas. Notaris yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lain yang ditentukan dalam undang-undang ini. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004. PPAT adalah instansi yang berwenang menerbitkan akta peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan atas tanah atau satuan rumah tertentu (Pasal 1) Nomor 1 PP nomor 37 tahun 1998).

## **B. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak berjanji untuk mengalihkan barang dan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Dalam pembuatan aqad jual beli hak atas tanah, yang dimaksud dengan “obyek” adalah hak atas tanah tersebut. Perbuatan jual beli hak atas tanah termasuk pemilikan hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang mempunyai akibat hukum, setelah menandatangani akta jual beli, maka sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan menjadi milik pembeli. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menyatakan bahwa hukum pertanian yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum umum, sistem yang digunakan dalam jual beli hak atas tanah sering dikenal dengan sistem tunai, dan jelas bahwa harga pembelian telah dibayar lunas pada saat penandatanganan akta jual beli (Hartini and Sari 2022).

Dari uraian di atas terlihat bahwa peralihan hak atas tanah tidak terjadi apabila sertifikat tanah telah diubah menjadi nama pembeli, melainkan telah ditandatangani akta jual beli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu aqad yang mana pihak yang satu berjanji untuk mengalihkan barangnya dan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Dalam mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, yang dimaksud dengan “obyek” di atas adalah hak atas tanah.

## **1. Subyek Akta Jual Beli**

Subyek jual beli adalah tanah dan hak milik atas rumah susun. Hak atas tanah yang bersangkutan dapat berupa tanah kosong, tetapi dapat juga berupa bangunan di atasnya. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT adalah (Noer and Fajriyah 2021) :

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Bangunan.
- c. Hak Pakai
- d. Hak Guna Usaha.

## **2. Komersial Dokumen Asli (Otentik) dan *Partij Acte***

Seluruh dokumen milik PPAT. Kewenangan pembuatannya adalah akta-akta asli, termasuk di sini akta jual beli, oleh karena itu PPAT harus memperhatikan segala

aspek dalam pembuatan akta jual beli, termasuk bagaimana format akta tersebut dengan benar sehingga memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli tersebut. Kontrak jual beli bersifat *partij acte* (tindakan pihak) dan bukan jenis *ambtelijk acte* (dokumen resmi), artinya para pihak membuat kontrak jual beli di hadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat kontrak kuasa. Oleh karena itu, PPAT hanya menyatakan apa yang dinyatakan dan diakui para pihak dalam dokumennya. Kebenaran yang disampaikan para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan PPAT, namun demikian PPAT harus berhati-hati dalam mengambil tindakan, termasuk menerima keterangan para pihak. PPAT tidak bisa menerima apa yang dinyatakan penjual dan pembeli begitu saja, PPAT tetap harus menyelidiki kebenaran pengalihan tersebut, misalnya penjual mengaku sebagai pemilik tanah, maka PPAT harus meminta surat bukti kepemilikan, untuk itu contoh akta asli atau pembeli mengaku telah membayar harga pembelian kepada penjual, kemudian PPAT mengkonfirmasi kepada penjual jika pembeli benar-benar membayar, bahkan jika ragu, PPAT dapat meminta kwitansi atau bukti pembayaran. Dalam melakukan penjualan, PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk mengukur kembali (secara fisik) luas dan bentuk tanah di lapangan, namun bila ada pihak yang ingin disurvei ulang, PPAT harus membantu mendaftarkan permintaan pengukuran kembali di kantor pertanahan setempat (Harahap 2020).



### **3. Penyusunan Dan Penutupan Kontrak**

Sebelum menyelesaikan kontrak penjualan, PPAT meminta penjual dan pembeli terlebih dahulu mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan, antara lain (Marlyna 2021):

- a. KTP suami istri penjual dan pembeli.
- b. Akta nikah bagi yang sudah menikah.
- c. Kartu keluarga penjual dan pembeli.
- d. PBB dan bukti pembayaran lima tahun terakhir.
- e. Akta asli.
- f. NPWP penjual dan pembeli (untuk jual beli Rp 60.000.000 atau lebih).
- g. Persyaratan lain yang diperlukan seperti izin menjual jika dikuasakan).

Jika persyaratan terpenuhi, PPAT akan memeriksa data sertifikat atau merekonsiliasinya dengan Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui apakah ada permasalahan dengan peralihan hak atas tanah atau tidak, jika tidak ada permasalahan maka kantor pertanahan akan menerbitkan meterai atau meterai bahwa keterangan pada sertifikat itu sesuai dengan catatan dalam daftar tanah pada kantor pertanahan setempat. Setelah dilakukan pengecekan sertifikat, PPAT meminta bantuan para pihak untuk membayar PPH dan BPHTB (jika ada). Setelah membayar pajak, PPAT menandatangani dokumen yang telah disiapkan

sebelumnya. Setelah penandatanganan aqad jual beli dalam jangka waktu 7 hari kerja, PPAT wajib mendaftarkan aqad jual beli tersebut di kantor negara, setelah itu PPAT harus memberitahukan secara tertulis kepada penjual dan pembeli bahwa penjualan yang dilakukan oleh mereka telah diberitahukan dan didaftarkan di kantor negara untuk memproses dan mengalihkan kepemilikan atas nama pembeli.

#### **4. Pajak Penjualan Dan Pembelian**

Transaksi jual beli yang sah merupakan objek PPh dan BPHTB, sehingga pembuatan akta jual beli juga merupakan kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB. Pph penutupan aqad jual beli diatur dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Tanah dan/atau Bangunan, diubah dengan PP Nomor 27 Tahun 1996, diubah lagi dengan PP Nomor 27 Tahun 1996, Nomor 79 Tahun 1999, terakhir diubah PP Nomor 71 Tahun 2008. Wajib pajak PPh adalah orang perseorangan atau badan hukum, dan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, pajak penjualan pada umumnya sebesar 5%. Pada perjanjian jual beli BPHTB. Dasar penetapan pajak adalah perolehan nilai objek pajak dalam hal ini adalah nilai pasar dari objek pajak tersebut, apabila nilai pasarnya tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB

tahun yang bersangkutan, maka PBHTB dihitung dari NJOP PBB. Dalam penghitungan dan pembayaran PBHTB dalam transaksi jual beli tercermin harga pokok perolehan Barang Bebas Pajak (NPOPTKP) yang paling tinggi Rp. 60.000.000, artinya besaran NPOPTKP tentu tidak sama antara satu daerah atau kota tingkat II dengan daerah/kota tingkat II yang lain, masing-masing daerah/kota tingkat II berwenang menentukan sendiri besaran tingkatnya NPOPTKP(A. R. Putri, Yunanto, and Sukma, n.d.).

### **C. Prosedur Pembuatan Akta Harta Bersama**

Konsep Akta Akta Hak Bersama agak sulit dipahami karena istilah “pembagian” biasanya diartikan dengan “pembagian” sehingga memberikan kaitan dengan negara. Sehingga terkesan bahwa tanah tersebut terbagi dari satu bidang tanah menjadi lebih dari satu bidang tanah, dengan kata lain memberikan kesan bahwa sertifikat bidang tanah itu ada pembagiannya, padahal penyelesaian yang dihasilkan dari penetapan APHB tidak selalu diikuti dengan pembagian tanah. Buku Pembagian Hak Bersama dibuat apabila ada sebidang tanah yang kepemilikannya dimiliki bersama oleh beberapa orang, kemudian dibagi-bagi kepada satu orang atau lebih (tetapi jumlah pemiliknya lebih sedikit dari jumlah pemilik aslinya), dimana penerima hak adalah salah satu pemilik aslinya, mis. tanah A yang semula: dimiliki oleh A, B, C, dan D, lalu dijadikan A, atau dijadikan A dan C. Kepemilikan

bersama atas tanah dapat timbul karena(Nugraha 2018):

1. Ada hukum pewarisan atau perkawinan.
2. Hal ini disebabkan oleh keinginan Bebas Sari yang ingin mendapatkan hak bersama atas tanah tersebut. Misalnya ada 4 orang yang bekerja sama membeli sebidang tanah, maka sertifikatnya didaftarkan atas nama 4 orang pembeli.

Obyek perjanjian jual beli adalah hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun. Hak atas tanah yang bersangkutan dapat berupa tanah kosong, tetapi dapat juga berupa bangunan di atasnya. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan oleh PPAT kepada APBH adalah(MUIS 2017a):

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Bangunan.
3. Hak Pakai.
4. Hak Guna Usaha

APBH harus memenuhi ketentuan UUPA 43 tentang Hak Pakai yang hakikatnya menghibahkan. Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara luas tanah tersebut hanya dapat dialihkan (dijual) dengan izin dari pejabat yang berwenang, dalam hal ini kepala kantor pertanahan setempat. Izin ini harus diperoleh sebelum penandatanganan APBH, sehingga tidak boleh dilakukan usaha sebelum memperoleh izin, dan hak guna tanah hanya dapat dialihkan apabila

diperjanjikan dalam perjanjian hak guna tanah.

#### **D. Akta Asli (Otentik) dan Akta Pihak**

Semua dokumen yang disahkan oleh PPAT adalah asli termasuk APBH, sehingga PPAT harus berhati-hati dalam melakukan akta. APBH tertuang dalam jenis *partij acte* (dokumen partai), bukan *ambtelijk acte* (dokumen resmi), artinya para pihak membuat kontrak dengan PPAT, bukan PPAT yang membuat dokumen tersebut berdasarkan kewenangannya, sehingga PPAT hanya mencatat apa saja yang dilakukan para pihak. Dijelaskan dan diakui dalam dokumen yang telah disiapkan. Kebenaran yang disampaikan para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan PPAT, namun demikian PPAT harus berhati-hati dalam mengambil tindakan, termasuk menerima keterangan para pihak. Adapun Penyusunan Dan Penutupan Aqad, yaitu (MUIS 2017b):

1. KTP para pihak (sebaiknya KTP suami istri, namun bila hak atas tanah berasal dari warisan maka tidak wajib melibatkan teman). Surat nikah bagi yang menikah.
2. Kartu Keluarga.
3. PBB dan bukti pembayaran lima tahun terakhir.
4. Asli akta.
5. NPWP para pihak (untuk peralihan hak senilai Rp

60.000.000 atau lebih).

6. Syarat-syarat lain yang diperlukan, misal. surat kuasa untuk menjual apabila dikuasakan).

Perpajakan APBH mencakup *partij acte* (tindakan pihak), bukan *ambtelijk acte* (dokumen resmi), yang berarti para pihak mengadakan kontrak penjualan kepada PPAT dan bukan kepada PPAT yang mengadakan kontrak. Mereka mempunyai yurisdiksi berdasarkan Undang-Undang, sehingga PPAT hanya akan melaporkan apa yang telah dijelaskan dan diterima oleh para pihak atas perbuatannya. Kebenaran yang disampaikan para pihak adalah tanggung jawab para pihak, bukan PPAT, namun demikian PPAT harus berhati-hati dalam mengambil tindakan, termasuk menerima keterangan para pihak APBH. Perbuatan Hukum Pajak APBH adalah milik objek PPh dan BPHTB, sehingga APBH yang dilakukan menjadi milik yang terutang juga oleh PPh dan BPHTB. PPh APBH diatur dengan PPh Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, diubah dengan PP Nomor 27 Tahun 1996, diubah lagi dengan PP Nomor 79 Tahun 1999, terakhir diubah dengan PP Nomor 71 Tahun 1996. Wajib Pajak PPh tahun 2008 adalah orang perseorangan atau badan hukum dan tarif pajak atas transaksi jual beli pada umumnya sebesar BPHTB 5%, sedangkan APBH diatur dengan Undang- Undang

Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20, 2000. Dasar penetapan pajak adalah harga perolehan objek pajak dalam hal ini nilai pasar APBH, apabila nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan maka PBHTB dihitung dari NJOP PBB. Dalam penghitungan dan pembayaran APBH PBHTB tercermin harga pokok perolehan Barang Bebas Pajak (NPOPTKP) yang jumlahnya tidak melebihi Rp. 60.000.000, artinya besaran NPOPTKP tentu tidak sama antara satu daerah atau kota tingkat II dengan daerah/kota tingkat II lainnya, masing-masing daerah/kota tingkat II berwenang menentukan sendiri besaran tingkatnya (NPOPTKP)(Santoso 2018).

## **E. Prosedur Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Ketentuan yang mengatur mengenai pengamanan hak atas tanah yang berlaku saat ini adalah Undang-Undang Hak Gadai Tanah dan Benda-Benda Terkait No. 4 Tahun 1996 yang dapat disebut dengan Undang-Undang Hak Gadai (UUHT). UUHT mulai berlaku pada tanggal 9 April, dan sejak itu ketentuan mengenai letter of credit (diatur dalam Staatsblad 1908-542 dengan Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-684 dengan segala perubahannya) dan hipotek diatur dalam Buku II. Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang pembagian hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut oleh UUHT. Berlakunya UUHT menyebabkan

terjadinya harmonisasi hukum jaminan/hak yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia, sehingga semua jaminan hak atas tanah menggunakan landasan hukum yang sama yaitu UUHT(Darusman 2016).

## **1. Akta Pemberian Hak Atas Tanah**

APHT merupakan akta PPAT yang memuat pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utangnya. APHT merupakan perjanjian penilaian atau pelengkap dari perjanjian pokok sehingga perjanjian hipotek tidak harus selalu ada tergantung kebutuhan kreditur (debitur) jika kreditur memerlukan APBT dan debitur setuju untuk melaksanakan APHT, tetapi jika kreditur tidak mewajibkan pengisian APHT, APHT tidak perlu. Dari sini dapat disimpulkan bahwa APHT adalah suatu penilai atau aqad sampingan, yang aqad pokoknya adalah aqad utang-piutang atau aqad lain yang menimbulkan hubungan utang-utang pemasok dan kreditur. Debitur adalah orang yang berhutang, adapun yang menjadi penjamin tidak boleh sama dengan debitur, bisa saja yang menjadi penanggung adalah orang lain, misalnya ayah, ibu, atau anak-anaknya. Perjanjian APHT merupakan perjanjian antara pemberi gadai (tidak harus debitur) dengan pemberi gadai yang dalam hal ini adalah kreditur dalam perjanjian kredit.



## **2. Obyek Hak Tanggungan atau hak atas tanah yang dibebani adalah (Ghazala and Erni 2022):**

- a. Hak milik.
- b. Hak guna bangunan.
- c. Hak guna usaha.
- d. Hak pakai negara, yang harus terjamin dan sesuai dengannya. alam dapat dipindahtangankan, dapat pula menjadi obyek Hak Gadai.
- e. Pengurusan juga mencakup hak untuk menggunakan tanah yang dimiliki untuk mendirikan bangunan, berbeda dengan hak untuk menggunakan tanah yang dimiliki, menurut UUHT Pasal 4 ayat (3) hak gadai atas hak pakai tanah yang dimiliki. diatur dalam peraturan ini, yang belum diterbitkan, yaitu hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan hak tanggungan atas tanah yang dimiliki sekarang.

## **3. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Setiap APHT yang telah dilengkapi harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat paling lambat 7 hari kerja setelah akta pinjam meminjam dibuat. Hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan berkas-berkas lengkap untuk pendaftaran hak tanggungan. Setelah lahirnya hak tanggungan barulah kreditur mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen

terhadap pelunasan hutang debitur atau piutang kreditur.

#### **4. Berakhirnya Hak Tanggungan**

Hak tanggungan dapat berakhir atau dihapus dikarenakan beberapa sebab, yaitu (SETIAWATI 2021a):

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungannya.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan.
- d. Hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah untuk tanah-tanah yang mempunyai masa berlaku, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai yang sedang dipasangkan hak tanggungan harus dihindarkan oleh kreditur karena dengan adanya berakhirnya masa berlaku hak atas tanah menyebabkan hak tanggungan juga berakhir. Hapusnya hak tanggungan menyebabkan hak atas tanah sudah tidak dibebani hak tanggungan lagi, namun karena lahirnya hak tanggungan melalui proses pendaftaran tanah ke kantor pertanahan maka hapusnya hak tanggungan juga didaftarkan ke kantor pertanahan. Dalam praktek sehari-hari berakhirnya hak tanggungan biasanya karena adanya pelunasan hutang, pelunasan hutang bisa terjadi karena

dilunasi debitur atau orang lain yang berkepentingan terhadap hak atas tanah yang dijaminakan tersebut.

Dalam dokumen pendirian perusahaan yang diterbitkan oleh BPN RI, yang dimaksud dengan perseroan adalah perseroan gabungan, yang bentuk perseroannya berupa dokumen pendirian. Perusahaan (APDP) berisi pertanyaan tentang saham yang diperoleh beberapa orang yang menitipkan hak atas tanah pada PT. Yang memiliki unit saat ini hanyalah PT, sehingga APDP tidak bisa menjadi pihak dalam hak atas tanah koperasi atau yayasan. Objek APDP adalah tanah dan hak milik atas bangunan tempat tinggal. Tanah yang dimaksud mungkin berupa tanah kosong, namun bisa juga terdapat bangunan di atasnya. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diubah oleh PPAT menjadi APDP adalah (SETIAWATI 2021b):

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Bangunan.
- c. Hak Pakai.
- d. Hak Guna Usaha.

Perusahaan harus mematuhi ketentuan UUPA Pasal 43 tentang Hak Pakai, yang penting satu bagian mana yang merupakan hak pakai. Pengendalian langsung terhadap pengambilalihan negara hanya dapat dilakukan dengan izin dari instansi yang berwenang, dalam hal ini kepala administrasi pertanahan setempat. Izin ini harus diperoleh

terlebih dahulu sebelum penandatanganan perjanjian tukar menukar, sehingga PPAT dilarang melakukan perdagangan sebelum mendapat izin, dan kepemilikan hanya dapat dialihkan jika disepakati dalam hibah. Kontrak sebelum mengakhiri kontrak, PPAT meminta para pihak untuk menunjukkan persyaratan yang diperlukan kepada kantor PPAT, antara lain(Siki 2017):

- a. KTP pemilik tanah (pasangan).
- b. Kartu Keluarga pemilik tanah.
- c. Surat nikah pemilik tanah (bagi yang sudah menikah).
- d. Akte pendirian PT dan bukti pengukuhanannya.
- e. Anggaran Dasar PT (jika ada).
- f. KTP direksi PT (yang mewakili PT ).
- g. SPPT PBB tahun yang bersangkutan dan bukti pembayaran 5 tahun terakhir.
- h. Asli surat keterangan.
- i. NPWP para pihak (jika nilainya Rp 60.000.000 atau lebih).
- j. Persyaratan lain yang diperlukan seperti surat kuasa atau persetujuan RUPS Surat Kuasa (bila ada) atau berwenang).

Sebagai pos PPh dan BPHTB juga merupakan penghasilan yang sah bagi perusahaan, sehingga pembuatan APDP juga merupakan kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB. Pajak

penghasilan atas hak atas tanah dan/atau bangunan, diubah PP no.27 tahun 1996, diubah lagi PP no.79 tahun 1999, terakhir diubah PP no.71 tahun 2008. Subyek hukum yang wajib membayar PPh adalah orang pribadi atau badan yang mengalihkan hak atas tanah kepada perusahaan dan tarif pajak APDP sebesar 2,5%. Pembuatan APDP BPHTB diatur dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Badan hukum yang wajib membayar BPHTB adalah perusahaan penerima hak atas tanah, dalam hal ini tidak dapat berupa orang perseorangan, karena pihak tersebut Yang menerima hak atas tanah hasil APDP adalah perusahaan, bukan perseorangan. Tarif PBHTB sebesar 5%(Haryati 2018a).

## **F. Pertukaran Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 1541 KUH Perdata, pertukaran adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak berjanji untuk saling memberikan suatu barang dengan imbalan barang yang lain. Selama penyusunan rancangan undang- undang tentang pertukaran hak atas tanah. maka benda yang dipertukarkan itu menjadi hak atas tanah sendiri dan hak atas tanah asing. Oleh karena itu, bagian penting dari perjanjian hak atas tanah adalah pertukaran hak atas tanah dan hak atas tanah. Obyek penukaran adalah hak atas tanah dan barang milik satuan rumah susun, tanah yang dimaksud dapat berupa tanah kosong, tetapi dapat pula

terdapat bangunan di atasnya. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diperjanjikan tukar-menukar oleh PPAT adalah: a) Hak Milik, 2) Hak guna bangunan, 3) Hak guna usaha, dan 4) Hak pakai(Haryati 2018b).

Penukaran Hak pakai yang berkaitan dengan hak pakai harus memenuhi ketentuan Pasal 43 UUPA. Pada bagian-bagian penting yang hak pakainya atas tanah yang dikuasai hanya dapat dialihkan atas izin negara dari instansi yang berwenang, dalam hal ini kepala kantor pertanahan setempat. Harus diperoleh sebelum perjanjian tukar-menukar ditandatangani, sehingga PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum mendapat izin, dan hak pakai tanah hanya bersifat privat sehingga dapat dialihkan apabila diperjanjikan dalam perjanjian hak pakai. Adapun dokumen yang dibutuhkan dalam pertukaran akta, adalah(Yuniati 2017):

## **1. Dokumen Otentik dan Partij Acte**

Dokumen yang disahkan oleh PPAT merupakan dokumen yang nyata, termasuk disini juga akta jual beli, oleh karena itu PPAT harus memperhatikan segala aspek pada saat membuat aqad jual beli, termasuk bagaimana cara melakukan transaksi yang baik agar memenuhi syarat untuk menjadi akta penjualan. palsu Isi yang disebutkan dalam dokumen juga harus apa adanya, tidak boleh mengandung pemalsuan, karena dapat menimbulkan masalah di kemudian hari.

## **2. Persiapan Dan Pembuatan Akta**

Sebelum penyusunan dokumen, PPAT meminta para pihak untuk mengumpulkan(HS and SH 2022):

- a. KTP suami istri.
- b. Kartu Keluarga
- c. Akta nikah.
- d. SPPT PBB dan bukti pembayaran orang yang menukarkan akta nikah tahun yang bersangkutan untuk SPPT PBB. Prakteknya, KPP meminta bukti pembayaran PBB 5 tahun terakhir.
- e. Sertifikat asli (konfirmasi dari kantor negara).
- f. NPWP pihak yang melakukan penukaran (jika nilainya Rp 60.000.000 atau lebih).
- g. Persyaratan lain yang diperlukan misal surat kuasa (kalau dikuasakan).

## **3. Undang-Undang Pajak**

Selain itu, perbuatan hukum pemasukan ke dalam perusahaan merupakan item PPh dan BPHTB, sehingga membuat pertanggungjawaban juga merupakan kewajiban membayar PPh dan BPHTB. PPh penutupan kontrak tukar menukar diatur dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, diubah dengan PP Nomor 27

Tahun 1996, diubah lagi dengan PP Nomor 48, Nomor 79 Tahun 1999, terakhir diubah PP Nomor 71 Tahun 2008. Wajib Pajak PPh adalah orang perseorangan atau badan hukum, dan tarif pajak untuk transaksi penukaran adalah 5%. BPHTB untuk melaksanakan APDP diatur dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000. Subjek hukum yang wajib membayar BPHTB adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memperoleh hak atas bidang tanah dan/atau bangunan, termasuk objek BPHTB, dalam pertukaran hak atas tanah. Suku bunga BPHTB untuk transaksi jual beli sebesar 5%. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 1996 HGU, HGB atas tanah atau hak pakai hasil yang diberikan dengan HGB: 1) Hak pengelolaan, 2) Tanah negara, dan Tanah milik (Ma'ruf and Wijaya 2015).

Ayat ini hanya mengatur tentang pemberian HGB atau hak pakai atas tanah kosong, yaitu. tanah bebas adalah milik seseorang, bukan milik negara atau pemilik hak milik. Kepemilikan tanah hak milik bersifat tidak terbatas dan abadi, sedangkan kepemilikan HGB atau hak pakai properti bersifat sementara, yaitu untuk jangka waktu yang disepakati dalam kontrak kepemilikan. Semua dokumen yang berwenang dibuat oleh PPAT adalah dokumen asli, termasuk isi HGB atau dokumen hak atas tanah, sehingga PPAT harus cermat dalam penyusunannya dalam segala aspek, termasuk



penyusunannya. untuk memenuhi persyaratan dokumen otentik. Konten yang disebutkan dalam dokumen juga harus apa adanya dan tidak mengandung barang palsu karena dapat menimbulkan masalah di kemudian hari. Sebelum penyusunan dokumen, PPAT meminta para pihak untuk menyampaikan persyaratan yang diperlukan kepada kantor PPAT, antara lain(Kano and Yaqin 2023):

- a. KTP.
- b. KK pemilik tanah milik.
- c. Akta nikah pemilik tanah kosong (bagi yang sudah menikah).
- d. KTP HGB/Hak Pakai calon penerima (pasangan).
- e. Kartu Keluarga calon penerima hak.
- f. Akta nikah calon penerima hak (bagi yang sudah menikah).
- g. SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan dan bukti pembayarannya (dalam praktiknya, bukti pembayaran tersebut diperlukan oleh Kantor Pajak selama 5 tahun terakhir atau lebih).
- h. Asli dari sertifikat hak milik (konfirmasi dari Badan Pertanahan).
- i. NPWP para pihak (jika nilainya Rp 60.000.000 atau lebih).
- j. Persyaratan lain yang diperlukan, seperti surat

kuasa (jika dikuasakan).

Pajak penggunaan tanah gratis Masih belum ada konsensus apakah pelaksanaan dokumen ini dapat dilaksanakan. dikenakan PPh PP 48 sampai dengan tahun 1994, yang mengatur tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999, terakhir diubah PP nomor 71 tahun 2008 atau tidak. Ada praktek dimana PPh diterapkan pada dokumen pemberian hak pakai HGB berdasarkan PPh nomor 48 tahun 1994. Dasar hukum BPHTA atas kewajiban pembayaran PPA adalah pasal 20 UU, (2000) yang menyebutkan : (1) Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan, ayat (2) perolehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dan/atau bangunan meliputi peralihan hak berdasarkan pembelian, penjualan, penukaran, hadiah, wasiat, wasiat. perusahaan atau badan lain, menyerahkan hak yang mengakibatkan peralihan, memerintahkan pelelangan, menuruti putusan dan putusan hakim yang mengikat tetap. Sedangkan pemberian hak baru merupakan hasil lanjutan dari peralihan hak dan tetap berada di luar peralihan hak. Suku bunga BPHTB sebesar 5%(Notaris 2013).

Peran Notaris yang sangat penting adalah sebagai perantara pendaftar dalam pembuatan akta, karena masih

banyak orang yang tidak tau harus berbuat apa untuk mengadakan perjanjian, selain itu peranan Notaris dalam pembuatan aqad sebagai saksi bahwa kontrak atau transaksi telah selesai antara pihak pertama dan pihak kedua. Pada bab sebelumnya penulis telah membahas tentang tugas dan wewenang Notaris-PPAT secara umum, yaitu(Astuti 2012):

- a. Mendaftarkan dokumen buku dengan tangan pada buku khusus (warmerking);
- b. salinan surat ini dan aslinya sebagai salinan, yang memuat uraian yang tertulis dan diuraikan dalam surat ini;
- c. Menegaskan kecukupan salinan dengan surat aslinya (legalisasi);
- d. Memberikan nasihat hukum sehubungan dengan pelaksanaan perbuatan;
- e. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan;
- f. Membuat akta risalah lelang;
- g. Membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, 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 kepada pihak ( pasal 51 UUNJ);

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

Selain itu, peran Notaris-PPAT lebih spesifik dan sempit dalam menyelesaikan kontrak jual beli. Peranan Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah sebagai pejabat yang bertugas mencatat dan mencatat bahwa ada aqad peralihan hak secara tertulis dan akta jual beli itu harus diberitahukan kepada pihak tanah agen. Selain itu, peran Notaris PPAT yang tidak kalah pentingnya adalah menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Dalam praktiknya, notaris PPAT juga menjadi pihak yang memutuskan sah atau tidaknya aqad yang telah selesai dibuat. Peranan Notaris-PPAT dalam pembuatan perjanjian jual beli hak atas tanah adalah turut serta dalam terciptanya penatausahaan pertanahan yang baik, karena sebagai pengelola kepentingan umum dapat menyelenggarakan penatausahaan pertanahan secara terkendali dalam hal hak atas tanah. kesimpulan dari

perjanjian tersebut. perjanjian perdagangan dan pembelian. hak atas tanah Pendaftaran perubahan nama difasilitasi dengan akta jual beli yang dibuat oleh notaris PPAT. Dengan demikian, adanya pendaftaran perubahan nama secara teratur membantu terciptanya pengelolaan reguler di sektor pertanahan, yang mencakup undang-undang pertanahan yang disederhanakan, pengelolaan tanah yang baik, penggunaan tanah yang terkendali, dan pemeliharaan tanah dan lingkungan yang baik (Tampubolon 2019).

## DAFTAR PUSTAKA

- Abida, Rafly Dzikry, and Rizky Ramadhani Irham. 2021. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Waarmerking Akta Di Bawah Tangan Yang Pembuatannya Dibantu Oleh Notaris." *Jurnal Education And Development* 9 (1): 154–154.
- Adjie, Habib, and Aep Gunarsa. 2013. "Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik."
- Arliman, Laurensius. 2015. *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Deepublish.
- Arya, Putra, Aju Putrijanti, and Mujiono Hafidh Prasetyo. 2021. "Sinkronisasi Pasal 1868 KUH Perdata Dalam Menunjang Terselenggaranya Konsep Cyber Notary Di Indonesia." *Notarius* 14 (2): 607–24.
- Astuti, Rahayu Puji. 2012. "Peran Notaris Dalam Pengikatan Jaminan Fidusia Di Purwokerto."
- Dalimunthe, Apriandy Iskandar, Achmad Fitrian, and Mardi Candra. 2023. "SINKRONISASI PASAL 1868 KUHP PERDATA DALAM MENUNJANG TERSELENGGARANYA

- KONSEP CYBER NOTARY DI INDONESIA." *Journal of Innovation Research and Knowledge* 3 (3): 705–16.
- Darusman, Yoyon Mulyana. 2016. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah." *ADIL: Jurnal Hukum* 7 (1): 36–56.
- Ghansham Anand, SH, and M Kn. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Prenada Media.
- Ghazala, Myra, and Daly Erni. 2022. "Urgensi Pengaturan Penyimpanan Protokol Notaris Sebagai Arsip Negara Dengan Sistem Elektronik Di Indonesia." *Jurnal Kertha Semaya* 10 (3): 696–705.
- Harahap, Zairin. 2020. "Pembuatan Salinan Akta Berdasarkan Protokol Werda Notaris Yang Telah Diserahkan Pada Notaris Pemegang Protokol."
- Hartini, Made Laksmi Sena, and Ni Putu Novita Sari. 2022. "Pelatihan Pengelolaan Kas Kecil Guna Meningkatkan Akuntabilitas Pencatatan Keuangan Pada Kantor Notaris Ppat Dr. Ir. I Wayan Adnyana, SH, M. Kn Selama Pandemi Covid-19." *In* , 1:250–54.
- Haryati, Felisa. 2018a. "Pelanggaran Kode Etik Notaris Terkait Persaingan Tidak Sehat Sesama Rekan Notaris Ditinjau Dari Peraturan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (Ini)"" *Jurnal Hukum Volkgeist* 3 (1): 74–88.

- HS, H Salim, and MS Sh. 2021. *Peraturan Jabatan Notaris*. Sinar Grafika.
- HS, H Salim, and MS SH. 2022. *Uji Kompetensi Profesi Notaris: Soal Jawab Ujian Pengangkatan Notaris & Uji Kode Etik Notaris*. Sinar Grafika.
- Ilham, Syofyana. 2015. "KEDUDUKAN SAKSI INSTRUMENTER PADA AKTA NOTARIS DALAM KAITANNYA DENGAN KETENTUAN PASAL 1868 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA SERTA PERLINDUNGAN HUKUMNYA."
- Immanuella, Chrisya Nadine, and Siti Hajati Hoesin. 2022. "Akibat Hukum Terhadap Notaris/Ppat Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt. G/2020/PN Blt)." *PALAR (Pakuan Law Review)* 8 (1): 1–17.
- Kano, Marchellino Fortuna, and Khusnul Yaqin. 2023. "SEJAUHMANA TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP SURAT DIBAWAH TANGAN YANG DI DAFTARKAN PADA BUKU KHUSUS NOTARIS (WAARMERKING)." *Jurnal Hukum* 20 (2): 508–13.
- Kristanto, Yogi, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini. 2020. "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1 (2):



197–202.

Kristina, Yuli. 2015. "Analisis Yuridis Terhadap Akta Notaris Yang Dicatat Dalam Sela-Sela Kosong Di Antara Akta Notaris Yang Telah Dicatat Dalam Buku Daftar Akta Notaris."

Kurniawati, Risma. 2021. "Perancangan Sistem Informasi Administrasi Akta Otentik Pada Notaris Dan PPAT Ira Koesoemawati, SH." *Jurnal Riset Dan Aplikasi Mahasiswa Informatika (JRAMI)* 2 (04): 670–77.

Marlyna, Henny. 2021. "Buku" Pengantar (Akta) Perjanjian Hak Kekayaan Intelektual: Untuk Notaris Dan Konsultan Hukum."

Ma'ruf, Umar, and Dony Wijaya. 2015. "Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 2 (3): 299–309.

Melinda, Sendy, and Gunawan Djajaputra. 2021. "Pembuatan Akta Notaris Di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 6 (7): 3521–41.

Monika, Della. 2019. "Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif

Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany)." *Jurnal Selat 7* (1): 65–86.

Mowoka, Valentine Phebe. 2014. "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya." *Lex Et Societatis* 2 (4).

MUIS, LIDYA SHERY. 2017a. "PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL PUTUS HAK CIPTA BUKU."

———. 2017b. "PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL PUTUS HAK CIPTA BUKU."

Naja, Daeng. 2019. *Dosa Riba Notaris*. Uwais Inspirasi Indonesia.

———. 2022. *Malapraktek Notaris*. Uwais Inspirasi Indonesia.

Noer, Zakiah, and Yuli Fajriyah. 2021. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Protokol Notaris Sebagai Arsip Negara: Arsip Negara, Limitasi, Pertanggungjawaban, Protokol Notaris."

Notaris, Pengurus Pusat Ikatan. 2013. *Jati Diri Notaris Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.

Nugraha, Pande Wayan Ego. 2018. "Sistem Informasi Administrasi Akta Notaris & PPAT Berbasis Web Dengan Framework Laravel (Studi Kasus Notaris &

PPAT Hartono, SH)."

- Parmitasari, Indah. 2020. "Autentikasi Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Dalam Penggunaan Lafadz Basmallah." *Undang: Jurnal Hukum* 3 (1): 85–105.
- Pintoko, Pribadi Bombong Fiqtian. 2021. "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Sebagai Intellectual Dader Dibidang Perpajakan Dalam Melaksanakan Tugas Jabatan." *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT* 9 (4): 148–52.
- Purwaningsih, Endang. 2011. "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum." *Adil: Jurnal Hukum* 2 (3): 323–36.
- Putri, Alya Regita Ratna, Yunanto Yunanto, and Novira Maharani Sukma. n.d. "Analisis Yuridis Terhadap Penulisan Akta Notaris Dalam Sela-Sela Kosong Buku Pendaftaran Akta." *Notarius* 14 (2): 666–80.
- Putri, Nuriska Sukma Anjani, and Sri Yanthy Yosepha. 2022. "PENGARUH KUALITAS PELAYANAN DAN KEPUASAN PELANGGAN TERHADAP LOYALITAS PELANGGAN DI KANTOR NOTARIS DAN PPAT INDAH KHAERUNNISA, SH., M. Kn." *Jurnal Inovatif Mahasiswa Manajemen* 2 (2): 119–29.
- Safitri, Titin Oktalina. 2019. "Pemalsuan Alat Bukti Atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tugas Jabatan." *Acta Comitatus: Jurnal*

*Hukum Kenotariatan* 4 (1): 109–18.

Santoso, Regi. 2018. "PERANAN MAJELIS PENGAWAS DAERAH DALAM MENGAWASI BUKU DAFTAR AKTA (REPERTORIUM) NOTARIS DI KABUPATEN SLEMAN."

Sari, Chatrin Intan, and Liza Priandhini. 2022. "Tinjauan Yuridis Peran Notaris/PPAT Pada Kasus Pemindahan Aset Nirina Zubir." *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9 (6): 3211–21.

Sayuna, Inche. 2016. "Harmonisasi Dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris."

SETIAWATI, WA ODE ITA. 2021a. "PERAN MAJELIS PENGAWAS DAERAH NOTARIS DALAM MELAKUKAN PENGAWASAN TERHADAP NOTARIS YANG TIDAK MEMBUAT BUKU DAFTAR AKTA ATAU REPERTORIUM (STUDI KASUS DI KOTA KENDARI)."

———. 2021b. "PERAN MAJELIS PENGAWAS DAERAH NOTARIS DALAM MELAKUKAN PENGAWASAN TERHADAP NOTARIS YANG TIDAK MEMBUAT BUKU DAFTAR AKTA ATAU REPERTORIUM (STUDI KASUS DI KOTA KENDARI)."

Siki, Delila. 2017. "Problematika Pencatatan Nomor Akta

Dalam Buku Reportorium Notaris.”

Suhaimi, Suhaimi. 2018. “Problem Hukum Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Normatif.” *Jurnal Yustitia* 19 (2).

Tampubolon, Junita. 2019. “Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Buku Daftar Akta Notaris Yang Tidak Ditandatangani Dan Di Paraf Kepada Majelis Pengawas Daerah.”

Umar, Nasaruddin. 2020. “BUKU Pengantar Hukum Administrasi Negara Dan Mekanisme Pengawasan Notaris Di Indonesia.”

Utami, Sri, Hari Purwadi, and Adi Sulistiyono. 2015. “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Proses Peradilan Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.”

Yuniati, Sri. 2017. “Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris.” *Jurnal Akta* 4 (4): 585–90.