

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
STUDI PADA PPAT ARI RAHMATIAN., SH.,M.Kn DI KABUPATEN
DOMPU**

Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana (S1) Hukum pada program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM
2022**

LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
STUDI PADA PPAT ARI RAHMATIAN, SH.,M.KN
DI KABUPATEN DOMPU**

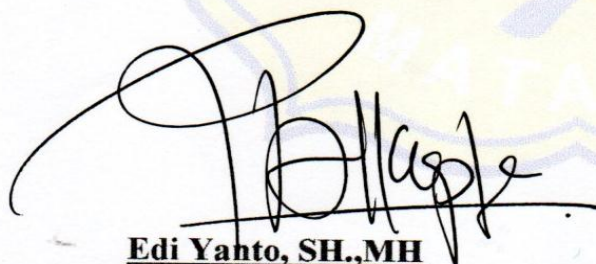
OLEH :

JUMRATULATIKA
NIM. 618110146

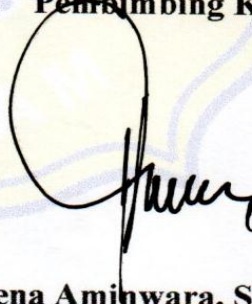
Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,



Edi Yanto, SH.,MH
NIDN. 0809058503



Rena Aminwara, SH.,M.SI
NIDN. 0828096301

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

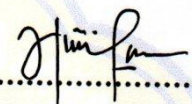
**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM
PENGUJI PADA HARI KAMIS 1 DESEMBER 2022**

Oleh

Dewan Penguji

Ketua,

Fitriani Amalia, SH.,MH
NIDN : 0826058302

()
.....)

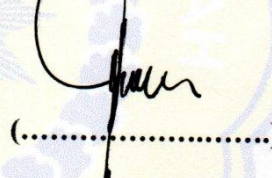
Anggota 1,

Edi Yanto, SH.,MH
NIDN : 0809058503

()
.....)

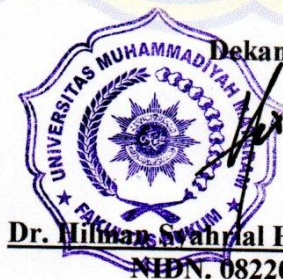
Anggota II,

Rena Aminwara, SH.,M.SI
NIDN : 0828096301

()
.....)

Menyetahui
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,



Dr. Milman Swahrial Haq, S.H., L.L.M
NIDN. 0822098301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan:

A. Skripsi yang berjudul

“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI PADA PPAT ARI RAHMATIAN, SH.,M.KN DI KABUPATEN DOMPUS

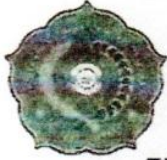
B. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

C. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlakudi Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 26 /12/ 2022



Jumratul Atika
618110146



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A.-Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jumratul Atika
NIM : 618110146
Tempat/Tgl Lahir : Lanci, 01-10-2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp : 085 333 433 573
Email : Jumratulatika@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :


TINJAUAN YURIDIS DELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI PADA
PPAT ARI RAHMATIANS, SH., M., KN DI KABUPATEN DOMPU

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 50%


Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 19 Desember 2022
Penulis


Jumratul Atika
NIM. 618110146

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT


Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jumratul Atika
NIM : 618110146
Tempat/Tgl Lahir : Lanci, 01-10-2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
No. Hp/Email : 085 333 433 573
Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI PADA PPAT
ARI RAHMATIAN, SH., M.,Kn Di KABUPATEN DOMPU

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 19 Desember 2022
Penulis

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Jumratul Atika
NIM. 618110146

Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO

“ Seperih apapun luka, sesulit apapun cobaan janglah sekali-kali kita berpikir untuk menyerah karena sejatinya penderitaan adalah bibit dari kesenangan, tidak ada satupun orang yang sukses yang tidak pernah diterpa cobaan dalam hidupnya”.



KATA PENGANTAR

Allhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat beserta salam semoga tetap terlimpahkan kepada jujungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah mencurahkan hidupnya untuk menyempurnakan ahlak dan menjadi rahmat bagi ummat manusia.

Skripsi ini adalah salah satu wujud dari karunia Allah yang dilimpahkan kepada penulis melalui kemampuan mencurahkan pemikiran kedalam rangkaian karya tulis ini. Selanjutnya penulisan skripsi ini merupakan kewajiban bagi mahasiswa untuk memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) di Universitas Muhammadiyah Mataram. Disamping itu juga penulis ingin menyumbangkan karya demi nusa dan bangsa.

Adapun judul skripsi dari penulis adalah **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI PADA PPAT ARI RAHMATIAN, SH.,M.KN DI KABUPATEN DOMPU”**. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa ada bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penyusun mengucapkan terimakasih kepada:

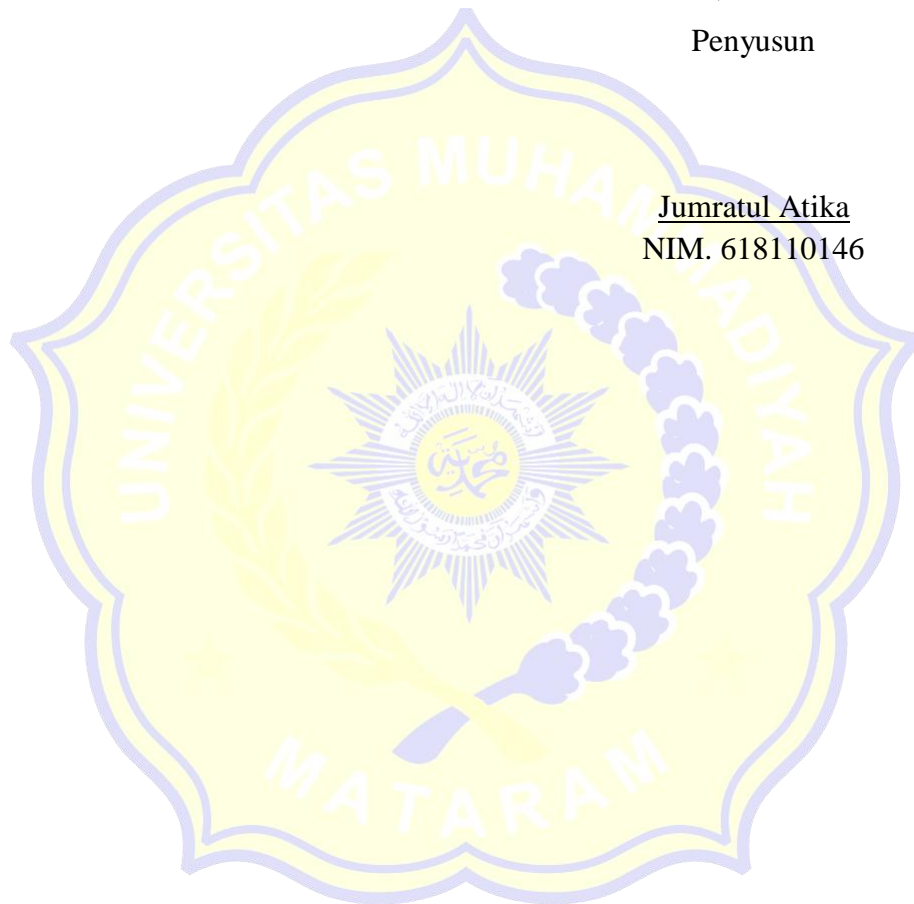
1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd Gani, M.pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak dr. Hilman Syahrial Haq, SH.,L.L.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
3. Bapak Dr. Usman Munir, SH.,MH selaku Wakil Dekan I Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Ibu Anis Prima Dewi, SH.,MH selaku Wakil Dekan II Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Bapak Edi Yanto, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum sekaligus dosen pembimbing pertama yang telah banyak memberikan bantuan, mengarahkan serta membimbing penyusunan sehingga skripsi ini dapat di selesaikan
6. Bapak M. Taufik, SH.,MH selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
7. Ibu Rena Aminwara, SH.,M,Si selaku pembimbii kedua yang selalu bijaksanan memberikan bimbingan, mengarahkan, nasehat serta saran dan waktunya pada saat proses penyusunan skripsi
8. Ibu Dr.Siti Hasanah, SH.,MH selaku Dosen Pembimbing Akademi yang selalu memberikan nasehat dan masukan kepada penyusun.
9. Segenap dosen pengajar di program Studi Ilmu Hukum yang telah membantu penulis selama menimbah ilmu dikampus tercinta Universitas Muhammadiyah Mataram.
10. Ayah dan almarhumah ibu saya, yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta atas kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis yang merupakan anugerah terbesar dalam hidup penulis berharap bias menjadi anak yang dibanggakan.

11. Kakak-kakak saya tercinta, terimakasih selalu mengingat penulis, serta support dan selalu mendo,akan penulis semogah adek yang kakak banggakan.
12. Semua pihak yang telah membantu saya dalam menyusun skripsi ini saya ucapkan terimakasih.
Akhir kata semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan berkah, rahmat dan karunia-Nya. Amin

Mataram, 2022

Penyusun

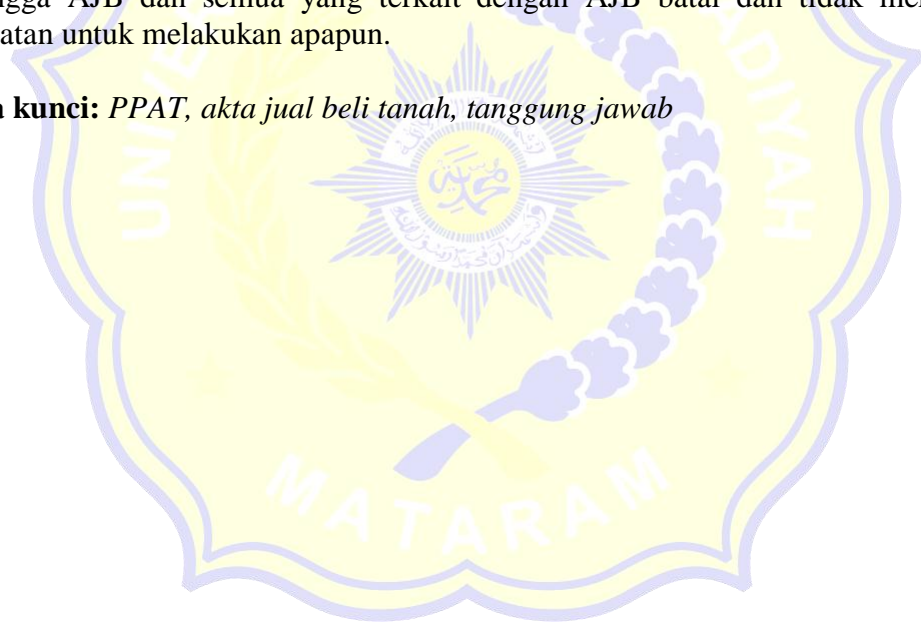
Jumratul Atika
NIM. 618110146



ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk dapat mengetahui bagaimana peran dan bentuk terhadap tanggungjawab PPAT apabila terjadi kesalahan terhadap objek dalam akta jual beli tanah bersertifikat. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian normatis dan empiris. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli sangat penting karena akta tersebut akan menjadi sebuah akta autentik sehingga terdapat tanggungjawab PPAT yang telah diatur dalam Undang-Undang dan peraturan pemerintah serta kode etik PPAT tetapi lebih ditekankan kepada tanggungjawab moral PPAT karena dalam kasus ini yang memungkinkan terjadinya kesalahan objek tanah terdapat pada para penghadapnya. Pelakuan pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan pada peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang mencatat akta autentik sebagai bukti telah melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik rumah susun, salah satunya adalah akta jual beli. Akibat hukum dari akta jual beli yang mengandung cacat hukum dan peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum sehingga AJB dan semua yang terkait dengan AJB batal dan tidak memiliki kekuatan untuk melakukan apapun.

Kata kunci: *PPAT, akta jual beli tanah, tanggung jawab*



ABSTRACT

In the case that an error with the object in the certificate of sale and purchase of certified land occurs, this research seeks to understand the roles and forms of the PPAT's obligations. Both normative and empirical research techniques are used in this study. The findings of this study show that the PPAT's role in creating a sale and purchase certificate is crucial because the deed will become an authentic deed, so there are PPAT responsibilities that have been regulated in laws, government regulations, and the PPAT's code of ethics. However, more emphasis is placed on the PPAT's moral responsibility because in cases like these, the PPAT is the only one who can prevent the occurrence of the problem. This enables inaccuracies with land objects in the faces. A PPAT certificate is used to carry out the certificate of sale and purchase of land in accordance with government regulation Number 24 of 1997 regarding the transfer of rights to land and objects on it. A sale and purchase certificate is one of the legal measures that PPAT, a general official, takes to prove that he has taken about land rights or apartment ownership rights. The legal ramifications of a certificate of sale and purchase containing legal flaws and statutory requirements are void, rendering AJB and everything associated with it void and powerless to accomplish anything.

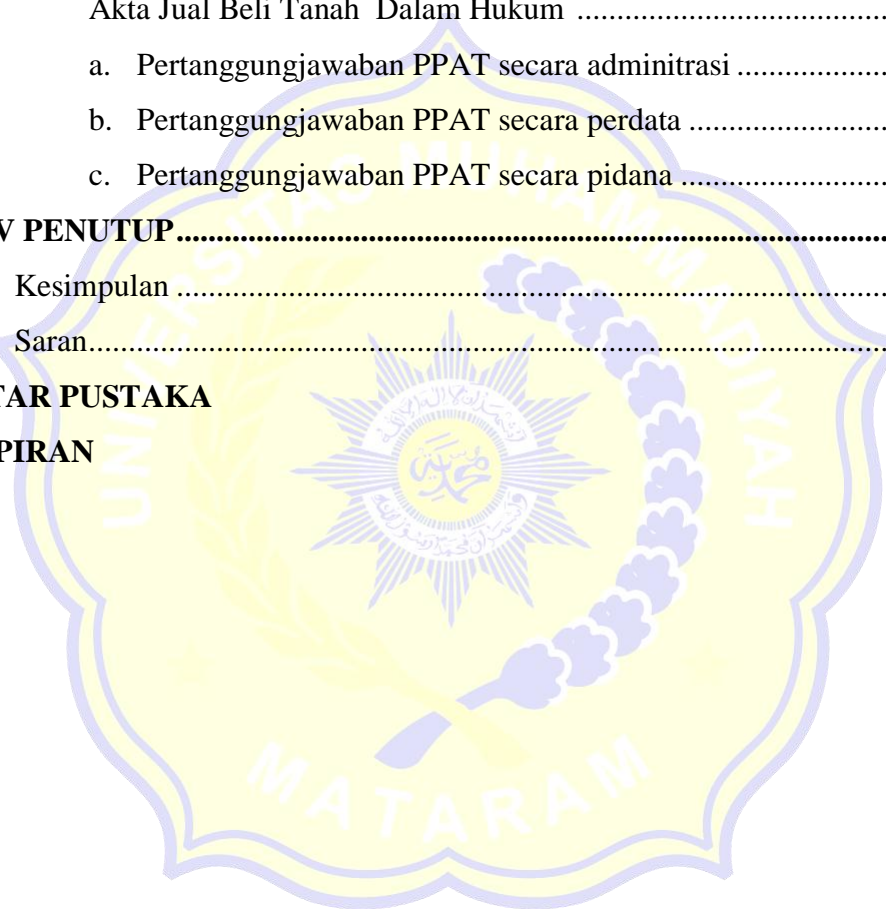
Keywords: *PPAT, Certificate of Sale and Purchase of Land, Responsibility*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEGUJI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KRIYA TULIS.....	iv
PENYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	v
PERSETUJUAN PUBLIKASIH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRAKCT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Manfaat Penelitian	6
D. Orisinolitas Penelitian.....	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjaun Umum Tentang PPAT/Notaris.....	13
1. Pengertian PPAT/Notaris	13
2. Tanggung Jawab PPAT/Notaris Selaku Pejabat Umum	18
3. Sumpah Jabatan PPAT/Notaris	19
4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT/Notaris.....	20
B. Kode Etik Notaris.....	22
1. Kewajiban PPAT/Notaris	23
2. Larangan PPAT/Notaris	25
3. Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan Notaris	28
4. Akta-Akta Notaris	29
5. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT/Notaris.....	36
BAB III. METODE PENELITIAN	39
A. Jenis Penelitian	39
B. Metode Pendekatan	40

C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum/ Data	40
D. Tehnik Dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/ Data	42
E. Analisis Bahan Hukum/ Data	44
BAB VI. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Prosedur Pelaksanaa Pembuat Akta Jual Beli Tanah di PPAT/Notaris Ari Rahmatian, SH.,M.Kn di Kabupaten Dompu.....	45
B. Tanggung Jawab pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Akta Jual Beli Tanah Dalam Hukum	47
a. Pertanggungjawaban PPAT secara adminitrasi	52
b. Pertanggungjawaban PPAT secara perdata	53
c. Pertanggungjawaban PPAT secara pidana	54
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia ialah Negara kesatuan, yang berbentuk republic dalam (UUD 1945 Pasal 1 Ayat (1), disebutkan dalam kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar (Ayat 2), dan Negara Indonesia adalah Negara hukum.

Sebagaimana diatur dalam UUD 1945, Pasal 33 Ayat (3) menentukan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Ketentuan ini merupakan landasan fundamental dan terpenting bagi pemerintah Indonesia untuk melaksanakan berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya di bidang pertanahan dan pertanian. Pasal 33 Ayat (3), mengandung perintah kepada Negara agar sekiranya bumi, air dan kekayaan alam yang dikandungnya, itu pasti berada di bawah penguasaan Negara Republik Indonesia dan digunakan untuk mewujudkan tujuan Negara yakni mewujudkan kemakmuran rakyat bagi seluruh rakyat Indonesia.¹

Tanah merupakan hal yang terpenting dalam kehidupan seseorang, pertumbuhan ekonomi disebabkan oleh laju pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, dimana cadangan tanah tidak mencukupi,

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Edisi 1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 32*

ketimpangan ini menimbulkan masalah Dalam kehidupan sekarang dan yang akan datang, maka diperlukan kepastian hukum di muka bumi ini.

Tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan. Tanah yang dimaksud dalam hal ini tidak mencakup segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian hukum disebut hak. Hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas dan mempunyai dua dimensi, panjang dan lebar.²

Tanah memiliki arti penting dalam keberlangsungan hidup manusia, karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting, yakni Sebagai aset sosial dan aset modal. Sebagai aset sosial, tanah merupakan sarana pemersatu masyarakat Indonesia. Sebagai investasi modal, tanah tumbuh sebagai komoditas ekonomi tetapi juga sebagai objek spekulasi. Di satu sisi tanah juga harus dimanfaatkan dan dimanfaatkan seluas-luasnya untuk kepentingan dan kesejahteraan rakyat, dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.³

Sepanjang sejarah bangsa Indonesia, negara telah menjadi bagian penting dalam pembangunan hukum. Hal ini terutama karena sumber daya tanah secara langsung mempengaruhi semua strata sosial dan individu, sebagai anggota masyarakat, sebagai kehidupan negara dan kebutuhan hidup masyarakat. Menurut kepercayaan Islam, bumi adalah bentuk manusia yang paling penting. Negara dipercayakan dengan banyak tugas sosial, ekonomi, agama dan politik dalam proses pembangunan.

² *Ibid. hlm. 9-10*

³ *Achmad Rubdîe, Hukum Pengadððn Tðndh untuk Kepentingan Umum, Mðlðng: Bðyu Medið, 2007, hlm. 1*

Pada dasarnya setiap anggota masyarakat sebagai makhluk sosial selalu terikat secara hukum dan kontraktual dengan orang lain dalam kehidupan sehari-harinya, ketika seseorang terikat secara hukum dengan yang lain maka unsur pengikat kehendak menjadi tidak relevan. Berbeda dengan ketika mereka terikat kontrak sebagai hasil interaksi. Suatu kontrak pada hakekatnya adalah hasil kesepakatan antara para pihak atas pokok-pokok yang telah disepakati, kata kontrak adalah suatu persetujuan antara dua pihak untuk suatu tujuan tertentu dalam arti apa yang dikehendaki oleh satu pihak, dikehendaki oleh pihak yang lain akan dilakukan oleh pihak yang lain, meski tidak konsisten, tapi memuaskan keinginan kedua belah pihak satu sama lain.⁴

Hak atas tanah dapat dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah atau warisan, Pasal 26 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria ditentukan bahwa: "jual, beli, penukaran, penghibahan, pengalihan, dengan wasiad dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."⁵ Sedangkan dalam KUHPerdara Pasal 1457 menegaskan bahwa: "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian tanah yang terdapat pada Pasal 4 Ayat (1)

⁴ J Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara Doktrin dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1

⁵ Sirkowi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, hlm. 1

yang menegaskan bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Kontrak jual beli sebidang tanah tersebut diakhiri dengan PPAT yang bertanggung jawab atas wilayah kerjanya. Menurut UUPA, jual beli tanah adalah transaksi yang dapat menunjukkan peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya jelas dan ringkas, yaitu. transaksi pembayaran tunai di hadapan pejabat yang berwenang. Pejabat Umum adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang ditunjuk oleh Direktur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berwenang menerbitkan surat-surat tertentu seperti kontrak jual beli dan kontrak tukar hibah untuk bangunan milik pribadi. . Tanah, alokasi hak kayu, pendapatan komunal, distribusi dan penggunaan hak komunal - dan pemberian hak istimewa atas kepemilikan pribadi.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah dan Pasal 1 Ayat 4 Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah

dengan membuat akat-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Tentang Jabatan Notaris, tepatnya di Pasal 15 Ayat (2) huruf f, secara hukum, Notaris berwenang sebagai pembuat akta tanah. Kewenangan Notaris dalam membuat akta tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat, karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang, namun didalam kenyataanya, Notaris tidak berwenang untuk membuat akta pertanahan ketika belum lulus ujian yang dilakukan oleh Departemen Kehakiman Notaris tentang Pemeriksaan untuk Melakukan Pengangkatan menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini (PPAT) terdiri dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT Sementara, dan PPAT khusus. PPAT adalah badan yang berwenang mengeluarkan sertifikat untuk penerbitan undang-undang tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau perumahan. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk berdasarkan status untuk memenuhi kewajiban PPAT dengan membuat dokumen PPAT di daerah yang jumlah PPAT-nya tidak mencukupi. PPAT khusus adalah pejabat lembaga negara yang diangkat pada suatu jabatan untuk memenuhi kewajiban PPAT dengan menyiapkan dokumen khusus PPAT tertentu yang berkaitan dengan pelaksanaan program atau tugas pemerintah.

Pada hakekatnya suatu akta otentik mempunyai nilai pembuktian penuh terhadap para pihak dan ahli warisnya atau pihak lain yang mempunyai hak para pihak. Artinya, jika suatu pihak memperlihatkan suatu akta otentik, maka hakim harus menerimanya dan menganggap bahwa apa yang ada dalam akta tersebut benar-benar terjadi, sehingga hakim tidak dapat memerintahkan pembuktian tambahan.

Dokumen asli harus memenuhi persyaratan berikut:⁶

1. Tindakan itu harus dilakukan oleh atau di hadapan seorang pejabat.
2. Tindakan itu harus dilakukan oleh atau di hadapan seorang pejabat.
3. Pejabat yang membuat atau sebelumnya membuat dokumen harus diberi wewenang untuk membuat dokumen tersebut.

Tetapi dalam praktiknya dilapangan masih banya sekali jual beli tanah yang menimbulkan konflik/perselisihan kaitannya dengan hak-hak para pihak, dan kadang-kadang antara kedua belah pihak yang bersengketa masing-masing mereka memiliki seterfikat. Berarti ada sertifikat ganda, dengan obyek tanah yang sama. Dalam hal jual beli tanah peran Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. Diharapkan dengan peran Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), persoalan-persoalan yang terkait dengan tanah objek jul beli dapat diminimalisis. Di wilayah Dompu bahwa peranan dan fungsi PPAT /NOTARIS sangatlah penting da membantu masyarakat dalam membuat akta jualbeli tanah di salah satu kantor PPAT Ari Rahmatian, SH., M.Kn dan kantor PPAT ini sudah

⁶ <http://kamus.tokopedia.com/d/akta-otentik/diakses> pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 23:16 wita

berdiri sejak tanggal 02 November 2017, setelah berdirinya kantor PPAT ini diwilayah Dompu sangat membantu dan mempermudah masyarakat yang ingin membuat akta jual beli tanah.

Berangkat dari latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH PADA PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) STUDI PADA PPAT ARI RAHMATIAN, SH., M.Kn DI KABUPATEN DOMPU”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah di PPAT Ari RAhmatian, SH., M.Kn di Kabupaten Dompu ?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah secara hukum ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah di atas, maka tujuan penelitian penulis adalah:

- a. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah di PPAT studi kasus pada PPAT Ari Rahmatian,SH.,M.Kn di Kabupaten Dompu

- b. Untuk menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah secara hukum.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah :

a. Manfaat Akademis

Selain untuk membangun pengetahuan hukum, terutama untuk penelitian hukum tentang tanggung jawab petugas pendaftaran tanah saat membuat kontrak jual beli. Memenuhi persyaratan Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

b. Manfaat Teoritis

Pengetahuan hukum khususnya kajian hukum pelaksanaan perjanjian yuridis pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT, dan hasil kajian ini dimaksudkan untuk dijadikan referensi bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan berkepentingan, misalnya. langkah selanjutnya.

c. Manfaat Praktis

- 1) Informasi lebih lanjut tentang topik untuk komunitas kajian pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah di PPAT
- 2) Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai masukan serta pertimbangan dalam membuat akta jual beli tanah (sertifikat), apakah tanah tersebut masih dalam status sengketa dan ataukah sebaliknya.

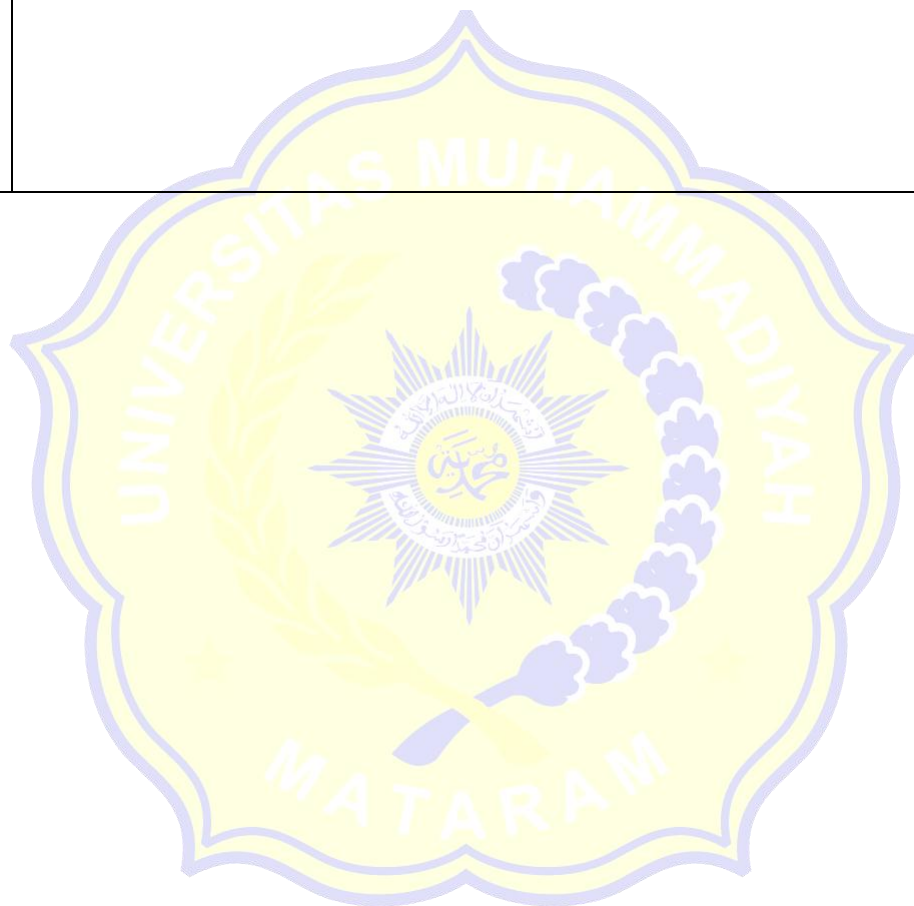
D. Orisinolitas Penelitian

NO	JUDUL PENELITIAN
1	Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPAT sementara) dalam pembuatan akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya (studi kasus di Kabupaten Sukoharjo) Uun Kartika Rohadi (2008)
	RUMUSAN MASALAH
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah kewajiban PPAT dan PPAT sementara dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah sudah dilaksanakan. 2. Apakah kewajiban PPAT dan PPAT sementara dalam meneliti persyaratan jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo. 3. Bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo tersebut terdapat data-data yang dipalsukan Sukoharjo. <p>Bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo tersebut terdapat data-data yang dipalsukan</p>
	KESIMPULAN
	<p>Adapun simpulannya antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PPAT dan PPAT semebtara di Kab. Sukoharjo sudah melaksanakan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2007 tentang pendaftaran tanah. 2. Dokumen-dokumen yang disiapkan oleh PPAT dan PPAT pendahuluan merupakan sumber informasi untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Ada dua syarat jual beli tanah, syarat substantif dan syarat formal. 3. Semua sengketa properti yang berkaitan dengan jual beli. Akibat hukum dari informasi yang disampaikan kepada PPAT, sekalipun tidak benar, dapat dicabut. Tentu saja, sertifikat yang dikeluarkan atas dasar pembelian ilegal juga tidak valid dan karenanya dapat dicabut.
	PERSAMAAN
	Persamaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang adalah sama - sama meneliti tentang tanggung jawab pembuat akta jual beli tanah
	PERBEDAAN

	Perbedaan penelitian yang terdahulu dengan penelitian yang sekarang adalah peneliti terdahulu meneliti tentang tanggung jawab pejabat akta jual beli tanah sementara beserta akibat hukumnya. Sedangkan peneliti sekarang meneliti tentang pelaksanaan akta jual beli tanah oleh PPAT
	JUDUL PENELITIAN
	Analisis yuridis terhadap penerbitan akta jual beli di Kecamatan Tamalatea, Prihatini Hudahani (2015)
	RUMUSAN MASALAH
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana penerbitan akta jual beli oleh Camat selaku PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea Kabupaten Jeneponto 2. Bagaimanakah tanggung jawab Camat selaku PPAT sementara di Kecamatan Tamalatea Jeneponto terhadap akta jual beli yang dibuatnya
	KESIMPULAN
2	<p>Kesimpulan tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PPAT Sementara dalam hal ini Camat di Kecamatan Tamalatea berwenang membuat perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 7 Keputusan Negara Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mulai dari tahap awal penyusunan dokumen, penyusunan dan penandatanganan dokumen, hingga pendaftaran dokumen peralihan hak atas tanah. 2. Tanggung jawab camat, jika perbuatannya mengakibatkan pembatalan, baik dapat dibatalkan maupun batal demi hukum, camat dapat bertanggung jawab secara pribadi
	PERSAMAAN
	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama - sama meneliti tentang peralihan hak atas tanah.
	PERBEDAAN
	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah penelitian terdahulu meneliti tentang penerbitan akta jual beli sedangkan peneliti sekarang meneliti tentang prosedur pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah.
	JUDUL PENELITIAN
3	Tijauan Yuridis Pelaksanaan Pembuat Akta Jual Beli Tanah Di Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Studi Pada PPAT Ari Rahmatian. SH., M.Kn di Kabupaten Dompu
	RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakan prosedur pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT di wilayah Kabupaten Dompu
2. Bagaimana tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah secara hukum

KESIMPULAN



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT/Notaris

1. Pengertian PPAT/Notaris

Secara bahasa notaris berasal dari kata *notarius* yang berarti tunggal dan notaris yang berarti jamak. Notaris adalah istilah yang digunakan dalam masyarakat Romawi untuk menyebut seseorang yang melakukan pekerjaan menulis. Namun, tugas notaris pada masa itu berbeda dengan notaris pada masa sekarang. Ada juga teori bahwa nama notaris berasal dari kata *nota listeria* yang artinya membuat keterangan. Sedangkan pada akhir abad kelima, sebutan *notarius* diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administratif. *Notarius* merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani masyarakat pada umumnya. Mereka yang melayani masyarakat pada umumnya dikenal dengan sebutan *tabelliones*. *Tabelliones* merupakan pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (*serve publici*) yang membutuhkan keahliannya. Fungsi pejabat ini pada dasarnya telah sama dengan fungsi notaris pada zaman sekarang namun tidak memiliki sifat *abtelijik*, karena itulah tulisan-tulisan yang dibautnya tidak bersifat otentik. Akta jual beli (AJB) adalah dokumen otetik berupa bukti transaksi aktivitas jual beli serta peralihan hak atas tanah atau bangunan. Akta ini dibuat dan dikuasai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau disebut sebagai notaris,

sehingga tidak dapat anda buat sendiri. Adapun perbedaan PPAT dan Notaris yaitu PPAT di pahami sebagai profesi yang yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otetik yang mengenai perbuatan hukum sedangkan Notaris merujuk pada seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otetik dan kewenangan lainnya.⁷

Dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (JN), notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Definisi yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Berbeda dengan rumusan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang baru tersebut Peraturan Jabatan Notaris yang lama (PJN, *Ordonansi Staatsblad* 1860 Nomor 3) mendefinisikan notaris sebagai:⁸

Pejabat yang berwenang sendiri untuk mencatat semua tindakan kontraktual dan klausul yang aturan umum atau para pihak wajib untuk menunjukkan dalam tindakan, menjamin keamanan tanggal, menyimpan tindakan dan memberikan grasse, salinan dan ekstrak sepanjang akta

⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, 2009. hlm. 10

⁸ *Ibid.* hlm. 13

tidak dikeluarkan untuk pejabat atau orang lain atau dikecualikan dari aturan umum.

Bila rumusan ini diperbandingkan maka rumusan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (JN) yang luas dibandingkan dengan PJNB yang lama namun keduanya memiliki esensi yang sama tentang notaris yakni sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta.⁹

Menurut Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 (JN) tentang Jabatan Notaris, adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris memiliki wewenang antara lain:¹⁰

- a. Konfirmasikan tanda tangan dan tetapkan kepastian tentang tanggal surat setelah diproses, catat dalam buku khusus.
- b. Memesan dokumen pribadi dengan mencatatnya dalam buku khusus;
- c. Membuat salinan dari dokumen pribadi asli seperti salinan yang memuat uraian sebagaimana tertulis dan diuraikan dalam surat yang bersangkutan;
- d. yaitu Periksa kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Tawarkan nasihat hukum dalam persiapan dokumen;
- f. Menyiapkan dokumen yang berkaitan dengan negara; atau
- g. Membuat log dari log lelang.

⁹ *Ibid. hlm. 14*

¹⁰ *Ibid. hlm. 15*

Dari pengertian notaris tersebut, maka peranan notaris adalah menjadi pegawai negeri sedangkan kewenangannya adalah membuat akta otentik. Sedangkan akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Akta notaris sebagai akta otentik dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).¹¹

Menurut Doddy Radjasa Waluyo, mereka yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk melakukan tindakan nyata berperilaku seperti pejabat, misalnya.

- 1) Consul (berdasarkan *Consular Wet*)
- 2) Bupati daerah atau sekretaris daerah yang diangkat oleh Menteri Kehakiman
- 3) Notaris Pengganti
- 4) Juru Sita
- 5) Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Notaris adalah pejabat yang diangkat oleh negara untuk mewakili kekuasaan umum negara dan memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat di bidang hukum perdata guna terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Bentuk notaris dalam menjalankan tugas jabatannya adalah pembuatan akta yang sebenarnya. Masyarakat membutuhkan kontrak nyata sebagai bukti terkuat dan terlengkap untuk

¹¹ *Ibid. hlm. 16*

membuktikannya. Fakta-fakta yang dinyatakan dalam dokumen harus diterima kecuali dinyatakan lain.¹²

2. Tanggung Jawab PPAT/Notaris Selaku Pejabat Umum

Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, Nico membedakannya menjadi empat poin yakni:¹³

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasar kode etik notaris.

Tugas notaris sebagai pejabat umum meliputi: Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Atas Akta Yang Dibuatnya. Kontruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah kontruksi perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab PPAT sebagai profesi dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu tanggung jawab etis (terkait dengan etika

¹² Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris, Media Notariat Membangun Notaris Profesional, Jakarta; Rajid Grafindo, 2004, hlm. 42*

¹³ Nico, *Tanggungjawab Notaris SELAKU Pejabat Umum, Yogyakarta; Center For Documentation and Studies Of Business Law. 2003*

profesi) dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum dapat meliputi: Tanggung jawab pidana, perdata dan administratif. PPAT sangat mungkin melakukan kesalahan atau kekeliruan administratif dan akibat hukumnya adalah PPAT akan dimintai pertanggungjawaban secara administratif.¹⁴

Tugas dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah. Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik suatu rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

3. Sumpah Jabatan PPAT/Notaris

Sebelum menjalankan tugasnya sebagai seorang notaris, Notaris harus mengucapkan sumpah dan janji di hadapan menteri atau pejabat.

Yang bersangkutan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah sumpah notaris/jabatan:

- a. sebuah. Memenuhi posisi dengan cara yang nyata;
- b. menyampaikan pemberitahuan sumpah/janji notaris kepada Menteri, Kamar Notaris dan Inspektorat Negara; dan
- c. Penyerahan alamat pengiriman, contoh tanda tangan dan inisial serta salinan stempel merah atau stempel notaris kepada menteri dan

¹⁴ *Kodek Cahyè Susilè Wibawè, Menèkèr Kewenèngèn Dèn Tènggung Jèwèb Pejèbèt Pembuatèr Aktèr Tèndèh (PPAT) Dèlèm Perpektif Bestuurs Bevoegdheid (Tembèlèng Semèrèng, Jurnèl Crepido, Vol. 01, Juli 2019), hèl. 46*

otoritas lain yang bertanggung jawab di bidang pertanian, kamar notaris, direktur pengadilan negeri, kantor audit negara dan gubernur /Walikota di bawah notaris.¹⁵

4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT/Notaris

Di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menegaskan bahwa: “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri”.¹⁶ Sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah (PP) No. 37 Tahun 1998 menetapkan pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni:

- a. Pejabat Pembuat Akta tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- b. Pejabat Pembuat Akta tanah ditunjuk untuk bidang pekerjaan tertentu.
- c. Melayani masyarakat dalam penyiapan dokumen Pejabat Pembuat Akta tanah di daerah-daerah yang kantor Pejabat Pembuat Akta tanah belum mencukupi atau melayani kelompok masyarakat tertentu dalam penyiapan dokumen Pejabat Pembuat Akta tanah.¹⁷

Adapun syarat pengangkatan notaris sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;

¹⁵ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

¹⁶ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹⁷ Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

- 5) S1 hukum dan notaris;
- 6) bekerja pada notaris atau benar-benar bekerja pada notaris selama 12 (dua belas) bulan tidak terputus-putus atas inisiatifnya sendiri atau atas usul ikatan notaris setelah menyelesaikan studi notarisnya; dan
- 7) Seseorang yang tidak merangkap jabatan pegawai negeri, pegawai negeri sipil, pengacara atau jabatan hukum lainnya dilarang menjadi notaris sekaligus.¹⁸

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 2 tentang Jabatan Notaris dengan jelas menyatakan bahwa Notaris diberhentikan atau diberhentikan dengan hormat karena:¹⁹

- a) Meninggal dunina;
- b) Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c) Permintaan sendiri;
- d) secara mental dan/atau fisik tidak dapat menjalankan tugas notaris lebih dari 3 (tiga) tahun tanpa henti; atau
- e) Rangkap jabatan sesuai dengan Pasal 3(g).
- f) Penetapan umur menurut Pasal 1 ayat b) dapat diperpanjang sampai dengan umur 67 (enam puluh tujuh) tahun, dengan memperhatikan keadaan kesehatan yang bersangkutan. (Pasal 8 Ayat 2)

B. Kode Etik PPAT/Notaris

Berdasarkan ketentuan Pasal 83 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai Organisasi Notaris

¹⁸ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

¹⁹ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

pada Kongres Luar Biasa di Bandung, pada tanggal 27 Januari 2005, menegaskan kode etik menurut Pasal 13 Anggaran Dasar. Kode etik Profesi notaris hanya berlaku bagi anggota Kamar Notaris ini.

Kode Etik merupakan kaidah moral yang harus dipatuhi oleh setiap anggota persekutuan dalam rangka menjunjung tinggi kehormatan dan keluhuran profesi notaris. Panitia kehormatan bertanggung jawab atas pelaksanaan kode etik notaris, sedangkan pengurus asosiasi dan/atau panitia kehormatan bekerja sama dan berkoordinasi dengan pengurus untuk memastikan kepatuhan terhadap kode etik.²⁰

1. Kewajiban PPAT/Notaris

Di dalam BAB III Menurut pasal 3 kode etik profesi notaris, seorang notaris mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. Memiliki moral, budi pekerti dan kepribadian yang baik, karena notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara di bidang hukum perdata, merupakan suatu jabatan amanah dan kehormatan.
- b. Menghormati dan menghargai martabat notaris.
- c. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan perundang-undangan dan sumpah jabatan notaris.
- d. Penyempurnaan informasi yang ada tidak terbatas pada informasi hukum dan notaris.
- e. pengutamakan pelayanan sesuai dengan kepentingan masyarakat dan negara. Notaris diangkat bukan untuk kepentingan pribadi notaris,

²⁰ *Abdul Ghofur Anshori, Op.Cit. 171*

tugas notaris adalah tugas pelayanan, oleh karena itu notaris harus selalu mengutamakan kepentingan masyarakat dan negara.

- f. Menawarkan akta dan jasa notaris lainnya secara cuma-cuma kepada mereka yang tidak mampu. Hal ini merupakan bentuk kepedulian (social feeling) notaris terhadap lingkungannya dan komitmen notaris terhadap masyarakat, bangsa dan negara.
- g. Mendirikan kantor di tempat tinggalnya yang merupakan satu-satunya kantor notaris yang bersangkutan untuk pelaksanaan tugasnya sehari-hari.
- h. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran, yaitu 100 x 40 cm; 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat: (a) Nama lengkap dan gelar yang sah; (b) Tanggal nomor surat keputusan; (c) Tempat kedudukan; (d) Alamat kantor dan nomor telepon/fax. (e) # nama bagi Kantor Notaris adalah papan jabatan yang dapat menunjukkan kepada masyarakat bahwa di tempat tersebut ada Kantor Notaris, bukan tempat promosi. (f) Papan jabatan tidak boleh bertendensi promosi seperti jumlah lebih dari satu atau ukuran tidak sesuai dengan standar.
- i. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan.

- j. Membayar iuran perkumpulan dengan sewajarnya dan memenuhi kewajiban keuangan perkumpulan, secara bersama-sama membayar biaya pengurusan dan tidak membebani satu orang atau lebih.
- k. pembayaran santunan kematian kepada ahli waris rekan yang meninggal. Meringankan ahli waris rekan dalam menjalankan profesinya merupakan bentuk kepedulian dan kasih sayang sesama rekan.
- l. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan honorarium yang ditetapkan perkumpulan.
- m. Menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
- n. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
- o. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomidan/atau status sosialnya.²¹

2. Larangan PPAT/Notaris

Mengenai larangan notaris diatur dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris.

Larangan tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

²¹ *Ibid. hlm. 171-173*

- a. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang maupun kantor perwakilan, tertuang secara jelas dalam Pasal 19 UUJN.
- b. Mendirikan papan nama dan/atau menuliskan kata “kantor notaris/notaris” di luar lingkungan kantor yang diatur dalam Pasal 3 ayat (9) Kode Etik Profesi Notaris.
- c. Membuat publikasi atau iklan sendiri baik sendiri maupun bersama-sama mengumumkan nama dan statusnya di media cetak dan/atau media elektronik berupa iklan, ucapan selamat, belasungkawa, ucapan terima kasih, kegiatan pemasaran, sponsorship dan dalam kegiatan keagamaan serta dalam kegiatan sosial dan kemasyarakatan. kegiatan olahraga.
- d. Larangan ini merupakan konsekuensi logis dari kedudukan notaris sebagai pegawai negeri dan bukan sebagai pengusaha/firma hukum, sehingga publikasi/generalisasi tidak dapat dibenarkan.
- e. Kerja sama dengan suatu badan jasa/orang/badan hukum yang terutama bertindak sebagai perantara dalam penempatan atau akuisisi klien adalah Mencari tunjangan yang tidak sesuai dengan kedudukan, peran dan tugas notaris.
- f. Sebuah dokumen ditandatangani dengan menyiapkan protokol dari pihak lain.
- g. Jabatan notaris harus independen, jujur dan tidak memihak, sehingga protokol yang dibuat oleh pihak lain tidak memenuhi tugas notaris menurut Pasal 3 ayat 4 kode etik notaris.

- h. Mengirim minuta ke klien untuk ditandatangani. Penandatanganan akta notaris merupakan bagian dari perikatan, dalam hal ini akta tersebut dianggap akta otentik.
- i. Usaha atau upaya dengan cara tertentu agar seseorang mengalihkan dari notaris lain kepadanya, baik secara langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara lainnya.
- j. Memaksa pelanggan dengan menahan dokumentasi yang diberikan dan/atau menerapkan tekanan psikologis dengan maksud agar pelanggan tetap melakukan tindakan untuk mereka.
- k. Tindakan yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung menimbulkan persaingan yang tidak sehat dengan notaris lainnya.
- l. Tentukan honorarium yang harus dibayar oleh klien dengan jumlah yang lebih kecil dari honorarium yang ditetapkan oleh asosiasi.
- m. Mempekerjakan dengan sengaja orang-orang yang masih menjadi pegawai notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari notaris tersebut.
- n. Menghina dan/atau menuduh notaris lain atau dokumen yang dibuat olehnya.
- o. Membentuk kelompok sesama teman sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi notaris lain untuk berpartisipasi.

- p. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- q. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan dalam UUJN; Pasal 19 Ayat (2) UUJN; Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan-keputusan lain yang sudah ditetapkan organisasi ini yang tidak boleh dilakukan anggota.

Walaupun pengecualian diatur dalam Pasal 5 Kode Etik Notaris, yang mengatur mengenai hal-hal yang merupakan pengecualian, antara lain:

- 1) Memberikan ucapan selamat, belasungkawa melalui kartu ucapan, surat, karangan bunga atau cara lain tanpa notaris, tetapi hanya nama.
- 2) Memasukkan nama dan alamat notaris pada direktori telepon, faks dan teleks resmi PT. Telekom dan/atau badan dan/atau lembaga resmi lainnya. Itu tidak lagi dianggap sebagai media periklanan, melainkan pengumuman.
- 3) Memasang 1 (satu) rambu lalu lintas dengan ukuran maksimal 20 x 50 cm, latar belakang putih, huruf hitam tanpa nama notaris dan dipasang dalam radius maksimal 100 meter dari notaris. Tanda digunakan, bukan papan reklame.²²

²² *Ibid. hlm. 174-176*

3. Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan PPAT/Notaris

Wilayah kerja pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah wilayah kerja kantor pertanahan, seperti yang tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menegaskan:

1. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
2. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

kemudian Pasal 19 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Notaris menegaskan:

1. Notaris hanya dapat memiliki satu tempat usaha yaitu di tempat kedudukannya.
2. Notaris tidak diperkenankan menjalankan jabatannya secara teratur di luar tempat kedudukannya.²³

4. Akta-Akta Notaris

UU Pembuktian mengakui bukti seperti bukti tertulis. Huruf adalah segala sesuatu yang mengandung tanda baca untuk menyampaikan gagasan dan digunakan sebagai petunjuk. Alat bukti tertulis dibedakan menjadi dua, yaitu surat yang merupakan dokumen dan surat yang bukan dokumen. Padahal akta otentik merupakan tugas dan wewenang terpenting seorang notaris.

²³ Pasal 18 dan 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Dokumen yang benar adalah dokumen yang dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, surat itu ditulis sejak awal dengan maksud untuk membuktikan bahwa di kemudian hari timbul perselisihan, karena surat itu tidak sengaja ditulis, karena resmi, karena tidak ditulis di bawah tangan. Sementara itu, menurut Pasal 1868 KUH Perdata, dokumen yang benar adalah dokumen yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang (*welke in de legal vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau sebelum Pejabat (kantoor) (*door dek overstaan van openbare ambtenaren*) yang berwenang untuk melakukannya (*daartoe bevoegd*) di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata dapat disimpulkan unsur dari kata otentik adalah:

- a. bahwa akta dibuat dalam bentuk hukum dan diaktakan;
- b. Bahwa perbuatan itu dilakukan oleh atau di hadapan seorang pejabat;
- c. Bahwa akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang di tempat dibuatnya atau sebelumnya, maka akta itu harus menjadi kewenangan pejabat yang membuatnya.²⁴

Akta notaris terdiri dari: (1) awal akta atau kepala akta (2) badan akta; dan (3) akhir atau penutup akta. Awal akta atau kepala akta terdiri dari:

- 1) Judul akta;
- 2) Nomor akta;
- 3) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris;

Badan akta terdiri dari:

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998, hlm. 142-143

- a) Nama lengkap, kedudukan dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/orang yang mereka wakili;
- b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap (dasar hukum bertindak);
- c) Nama lengkap, tempat, tanggal lahir dan pekerjaan, jabatan dan tempat tinggal masing-masing saksi pengenal.

Teks terakhir berisi:

1. Uraian tentang pembacaan dokumen menurut Pasal 16 (1) huruf I atau Pasal 16 (7) UUJN;
2. Deskripsi tanda tangan dan tempat penandatanganan atau kemungkinan terjemahan akta;
3. nama lengkap, tempat, tanggal lahir, pekerjaan, pangkat, jabatan dan tempat tinggal masing-masing saksi; dan
4. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam penyusunan dokumen, atau uraian tentang perubahan yang terjadi dalam penyusunan instrumen, atau uraian tentang perubahan yang dapat berupa penambahan, pengurangan, atau penggantian.²⁵

Berbagai akta yang biasa atau sering dilakukan dihadapan atau oleh seorang Notaris adalah:

- a. Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan hukum orang, Buku I Burgerlijk Wetboek meliputi:

²⁵ Pasal 38 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- 1) Berbagai akta nikah orang tua atau kakek nenek (harus asli/Pasal 71 BW)
- 2) Pembatalan larangan nikah (harus asli/ Pasal 70 BW)
- 3) Aneka akad nikah dan perubahannya (harus asli / Pasal 147, 148 BW dan 177 BW)
- 4) Surat kuasa menikah (harus asli/79 BW)
- 5) Tunjangan terkait perkawinan dan adopsi (harus asli/176 dan 177 BW)
- 6) Surat kuasa lain atau bantuan suami untuk istrinya (Pasal 108 dan 139 dan BW)
- 7) Pembagian harta setelah keputusan pengadilan tentang pembagian harta (Pasal 191 BW)
- 8) Kewenangan persetujuan untuk berbagai hal (132 dan 133 BW)
- 9) Realisasi properti campuran yang terpisah (§ 196 BW)
- 10) Persyaratan untuk membuat perjanjian pemisahan meja dan tempat tidur (Pasal 237 BW)
- 11) Perdamaian antara suami dan istri yang telah pisah meja dan ranjang (Pasal 248 dan 249 BW)
- 12) Keingkaran sahnyanya anak (Pasal 253 dan 256 BW)
- 13) Pengakuan anak luar kawin (Pasal 281 BW)
- 14) Pengangkatan wali (Pasal 355 BW)
- 15) Pengakuan terima perhitungan dan sebagainya dari/kepada balai harta peninggalan (Pasal 412 BW)

16) Pengakuan terima perhitungan wali (Pasal 412 BW)

17) Pembacaan wali dari tanggung jawab (Pasal 412 BW).²⁶

b. Akta-akta yang menyangkut hukum kebendaan (*zaken recht*) Burgerlijk Wetboek Buku II, antara lain:

1) Macam-macam wasiat, termasuk penyerahan wasiat, wasiat pendirian, wasiat umum, wasiat pemisahan dan pembagian, surat wasiat, penunjukan dan pencabutan sehubungan dengan pembuatan wasiat dan pengurusan harta kekayaan. (harus otentik/Pasal 874 dan seterusnya BW dikecualikan *codicil*).

2) Berbagai kuasa yang menyangkut warisan, seperti kuasa keterangan menimbang, menerima secara terbatas, menolak harta peninggalan (Pasal 1023 dan sebagainya 1044 dan seterusnya BW)

3) Berbagai akta pemisahan dan pembagian harta peninggalan/warisan (dalam berbagai hal harus otentik/Pasal 1066 dan seterusnya BW)

4) Pencatatan harta peninggalan (Pasal 1073 BW)

5) Jaminan kebendaan gadai (Pasal 1150 dan seterusnya BW)

6) Jaminan kebendaan hipotik (Pasal 1162 dan seterusnya 1171, 1195, dan 1196 BW junto peraturan agraria).

c. Akta-akta yang menyangkut hukum perikatan (*verbintenissen recht*), *Burgerlijk Wetboek* Buku III, antara lain:

²⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit. hlm. 23*

- 1) Berbagai macam/jenis jual beli (Pasal 1457 dan seterusnya BW), untuk tanah dengan PPAT.
- 2) Berbagai macam/jenis tukar-menukar (Pasal 1541 dan seterusnya BW), untuk tanah dengan PPAT.
- 3) Berbagai macam/jenis sewa-menyewa (Pasal 1548 dan seterusnya BW)
- 4) Macam-macam perjanjian perburuhan/hubungan kerja (Pasal 1601 dan seterusnya BW)
- 5) Aneka perjanjian pemborongan pekerjaan (Pasal 1064 dan seterusnya BW)
- 6) Rupa-rupa persekutuan/perseroan (*Maatschap*) (Pasal 1618 dan seterusnya BW)
- 7) Berbagai jenis perkumpulan (Pasal 1653 dan seterusnya BW)
- 8) Berbagai hibah (Pasal 1666 dan seterusnya BW), untuk tanah dengan akta PPAT (harus otentik/Pasal 1682 BW)
- 9) Rupa-rupa penitipan barang (Pasal 1694 dan seterusnya BW)
- 10) Aneka perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 dan seterusnya BW)
- 11) Berbagai perjanjian pinjam meminjam/kredit/hutang uang dan sebagainya (Pasal 1754 dan seterusnya BW)
- 12) Rupa-rupa pemberian kuasa, khusus maupun umum (Pasal 1792 dan seterusnya BW)
- 13) Penanggungan utang/jaminan pribadi/*borgtocht* (Pasal 1820 BW)
- 14) Perdamaian berbagai masalah (Pasal 1851 dan seterusnya BW)

15) “Seribu satu” (tidak terduga banyaknya kontrak *iniminat* atas dasar Pasal 1338 Jis Pasal 1319, 1233 dan seterusnya serta 1313 dan seterusnya BW).²⁷

d. Akta-akta yang menyakut hukum dagang/perusahaan (*Weboek Van Koophandel* dan lain-lain), antara lain:

- 1) Berbagai perusahaan (Maatshap, Firma, Comanditair Vennotshap, Perseroan Terbatas Biasa, Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing, Persero, Perusahaan Saham Indonesia, baik pendirian, perubahan, pembekuan atau pembubaran dan penggabungan atau penggabungan beberapa perusahaan dll).
- 2) Protes terhadap non-pembayaran/penerimaan (harus asli/Pasal 132 dan 143 WvK)
- 3) Berbagai perantara komersial, seperti kontrak keagenan komersial dan kontrak kerja dealer seluler.
- 4) Tindakan yang melibatkan organisasi sosial atau kemanusiaan (tubuh moral), sept Asosiasi yayasan (wajib/biasanya otentik) dan Wakaf.²⁸

5. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT/Notaris

Mengenai nilai pembuktian suatu akta notaris sebagai alat bukti, secara umum dapat dikatakan bahwa akta notaris pada hakekatnya terbagi menjadi tiga macam nilai pembuktian, yaitu:

a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

²⁷ *Ibid.*, hlm. 24

²⁸ *Ibid.*, hlm. 25

Uitessene bewijkracht adalah bukti dalam arti kemampuan dokumen itu sendiri untuk menunjukkan bahwa itu adalah dokumen asli. Kapasitas ini menurut pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan. Dokumen dengan tulisan tangan baru valid, misi karena benar-benar berasal dari pihak terhadap siapa surat itu dipergunakan, jika penanda tangan mengakui keaslian tanda tangannya atau yang bersangkutan telah mengakuinya dengan akibat hukum. Dokumen yang benar membuktikan legitimasinya sendiri (*acta publica probant sese ipsa*).

b. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*)

Formale bewijskracht adalah kepastian bahwa proses dan fakta yang disebutkan dalam akta itu benar-benar dilakukan oleh notaris atau dijelaskan oleh mereka yang hadir. Artinya, pejabat yang bersangkutan menulis secara tertulis apa yang ada dalam dokumen tersebut dan bahwa kebenaran yang dijelaskan oleh pejabat tersebut dalam dokumen tersebut adalah apa yang dilihat dan dilakukannya dalam jabatan tersebut. Secara formal, mengenai dokumen resmi (*buku ambtelijike*), dokumen tersebut menegaskan apa yang dilihat, yaitu. apa yang dilihat, apa yang didengar, dan juga apa yang dilakukan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

c. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijsracht*)

Pengamatan secara material, adanya kepastian bahwa informasi yang dimuat dalam dokumen tersebut merupakan alat bukti

yang sah terhadap pelaku perbuatan atau pihak yang memperoleh hak dan merugikan masyarakat tanpa pembuktian sebaliknya (tegenbewijs). Selain fakta-fakta yang dibuktikan dengan surat, isi surat juga dianggap terbukti oleh mereka yang menyuruh/mengajukan sebagai alat bukti yang memberatkan diri (*prevue preconstituae*).

Dengan demikian suatu surat yang benar dianggap otentik isinya, mempunyai kepastian kebenarannya, dalam hal ini dibuktikan secara sah diantara para pihak, sehingga jika digunakan di pengadilan adalah sah dan tidak dapat dituntut oleh hakim. dokumen asli.²⁹

Akta jual beli tanah adalah bukti otentik yang sah untuk Peralihan hak atas tanah dan bangunan. Mereka yang menyelesaikan perjanjian jual beli tanah adalah pejabat yang berwenang seperti PPAT Pejabat yang Ditunjuk. Sedangkan menurut ketentuan KUH Perdata, jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak menyanggupi untuk mengalihkan hak atas suatu benda, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan.

Dengan demikian jual beli tanah dianggap terjadi walaupun tanah diserahkan atau harganya belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah. Dalam jual beli tanah hak pihak penjual sudah beralih kepada pihak pembeli, namun karena peralihan

²⁹ R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelidikan*, Jakarta: Pt Rājō Grōfindo Presādō, 1993. hlm. 55

hak itu tetap mensyaratkan berlakunya undang-undang lain berupa peralihan.³⁰



³⁰ Cici Fəjdər Novitə, *Tinjəuan Hukum Terhadəp Juəl Beli Təndəh Təmpə Aktə PPAT (Wildəyh Kec.Tinombo)* *Jurnəl Opinion*, Vol,02.Thn 2014,Hlm.3

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris (penelitian hukum terapan). Hukum ini juga berarti pemaksaan atau pemaksaan melalui pembiaran pembuatan-pembuatan normatif (kodifikasi, undang-undang atau perjanjian) dalam proses hukum di masyarakat manapun untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Penelitian hukum normatif adalah implementasi atau penegakan ketentuan hukum positif (statuta) dalam setiap proses hukum masyarakat untuk mencapai tujuan tertentu. Sedangkan penelitian hukum empiris adalah contohnya tentang sikap atau perbuatan yang tersirat atau tersirat oleh ketentuan-ketentuan hukum positif.³¹

B. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.³²

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statu Aproach*)

Pendekatan hukum adalah pendekatan yang mengkaji dan membahas asas-asas hukum dan dokumen-dokumen hukum, buku-buku dan sumber-sumber resmi yang berkaitan dengan kajian.

³¹ *Ibid. hdl. 5*

³² *Ibid. hdl. 6*

2. Pendekatan Sosiologis (*Sociologis Approach*)

Pendekatan sosiologis adalah bahwa hukum dikonseptualisasikan sebagai peran sosial dan nyata dalam arti variabel sosial lainnya untuk menemukan bagaimana hukum dilaksanakan dan menemukan masalah di balik pelaksanaan hukum itu sendiri.

C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum/ Data

1. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau mendorong orang untuk mentaati hukum, seperti B. Undang-undang dan keputusan hakim. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Pembuat Akta Jual Beli Tanah .
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan PPAT.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- 7) Peraturan Kepala Badan Pemerintah Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum primer pilihan tetapi bersifat penjas yang merupakan hasil pengolahan pendapat atau gagasan para ahli atau ahli hukum yang mempelajari suatu bidang tertentu dan yang memberikan pedoman bagi penelitian. Bahan hukum sekunder yang dimaksudkan oleh penulis di sini mengacu pada ajaran yang terdapat dalam buku-buku dan sumber-sumber lain.³³

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder melalui penyerahan informasi dan pemahaman terhadap bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dapat penulis gunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus hukum.

2. Jenis dan Sumber Data

- a. Data primer adalah informasi yang diperoleh dari lapangan atau hasil studi lapangan serta observasi dan wawancara dengan responden atau informan. Responden adalah orang yang menjawab atau menanggapi pertanyaan penelitian baik tertulis maupun tidak tertulis. Whistleblower adalah orang atau aktor yang benar-benar tahu dan

³³ Peter Muhömmad Mörzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009. Hal. 252

menguasai kasus serta terlibat langsung dalam kasus yang sedang diselidiki..

- b. Data sekunder adalah bahan yang diperoleh dari membaca melalui bahan kepustakaan dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan, buku, dokumen, artikel dan majalah yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti..

D. Teknik Dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/ Data

1. Tehnik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum digunakan untuk mendapatkan bahan hukum untuk keperluan penelitian. Teknik pengumpulan data hukum yang mendukung dan berkaitan dengan penyajian penelitian ini adalah penelitian dokumen (library). Penelitian dokumen merupakan alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui analisis isi bahan hukum tertulis. Teknik ini berguna untuk memperoleh landasan teori melalui penelaahan dan pemeriksaan terhadap buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip, dan hasil penelitian lainnya, baik cetak maupun elektronik, yang berkaitan langsung dengan penelitian ini dan dipertimbangkan untuk dijadikan bahan pertimbangan. sanggup.

2. Teknik dan alat pengumpulan data

Antara lain berkaitan dengan teknik dan alat pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini:

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data primer melalui pengamatan langsung di lokasi penelitian.³⁴

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu kegiatan Tanya jawab yang dilakukan secara langsung antara peneliti dengan responden serta narasumber dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang valid.³⁵

c. Dokumentasi

Metode dokumenter adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan seperti dokumen, file, internet dan literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

E. Analisis Bahan Hukum/ Data

Analisis data dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan mengkaji serta menelaah berdasarkan hasil yang didapat serta mengolah data yang sesuai dengan teori-teori berdasarkan penelitian. Setelah penulis mengolah data, langkah selanjutnya melakukan analisis data, analisis data suatu cara yang dilakukan penulis untuk mengkaji dan menelaah suatu persoalan yang diteliti yang tujuannya untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin, baik itu mengkritik, menentang, serta menambahkan apabila terdapat kekurangan, dan juga memberikan komentar yang bersifat membangun dan

³⁴ Yuyun Wəhyuni, *Metode Penelitiān Bisnis Bidāng Kesehātān, Yogyākārtā, Fitrāmāyā*, 2009, hāḷ. 95

³⁵ Mukti Fājār dān Yiliānto Acmād, *Duālism Penelitiān Hukum Normōtif dān Empiris, Yogyākārtā, Pustākā Pelājār*, 2010, hāḷ. 161

mendukung dan melengkapi kekurangan yang belum tercover, berdasarkan teori-teori hukum yang sesuai dengan penelitian ini.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari suatu penelitian yang akan diteliti. Terdapat beberapa teknik pengumpulan data kualitatif antara lain melalui wawancara, kuesioner atau pengamatan secara langsung. Teknik analisis data deskriptif pada penelitian kualitatif ini berupa proses menganalisis, menggambarkan dan meringkas kejadian atau fenomena dari data yang diperoleh melalui proses wawancara maupun pengamatan langsung kelapangan. Adapun tujuan dari analisis deskriptif kualitatif adalah untuk menggambarkan secara utuh dan mendalam mengenai kejadian berbagai fenomena yang teliti.

