

TINJAUAN YURIDIS PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2014

¹Agustri Purwandi, ²Insana Meliya Dwi Cipta Aprila Sari, ³Adriana

Pakendek, ⁴Muhammad Tanzilul Furqon

^{1,2,3}Dosen Fakultas Hukum Universitas Madura

⁴Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Madura

Email: a3purwandi@gmail.com

Abstrack

The transfer of land rights over land sale and purchase must be carried out before an authorized official, namely, the Land Deed Drafting Officer (PPAT). Legally, formally making land deeds is under the authority of a Notary. However, in this case a Notary is not permitted to make deeds related to land if he has not passed the test to be appointed as a Land Deed Making Officer (PPAT). The deed can also be made by the sub-district head, because the sub-district head has the position of temporary PPAT. The type of research used by the author is normative legal research (doctrinal legal research), normative legal research is pure normative legal research, where in this case, the problems studied are problems of a legal scientific nature, such as problems of justice, reconciliation, agreement of will, and so on without connecting it to the legal facts that exist in society. The results of this research are that the role of a Notary in making a land sale and purchase deed is only before the land sale and purchase or making a letter of agreement between the seller and the buyer, and the only person who can make a land sale and purchase deed is the PPAT (Land Deed Maker Official).

Keywords: notary, role, juridical data, buying and selling, deed.

Abstrak

Peralihan hak atas tanah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara Yuridis formal pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang Notaris. Tetapi dalam hal ini Notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan apabila belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta juga dapat dibuat oleh camat, karena camat berkedudukan sebagai PPAT sementara. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian hukum normatif (penelitian hukum doktrinal), penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum normatif murni, di mana dalam hal ini, masalah yang diteliti adalah masalah yang bersifat keilmuan hukum, seperti masalah keadilan, ketertiban, kesepakatan kehendak, dan sebagainya tanpa menghubungkan dengan fakta-fakta hukum yang ada dalam masyarakat. Hasil dari penelitian ini bahwa peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah hanya pra jual beli tanah atau membuat suatu suratperjanjian antara penjual dan pembeli, dan yang bisa membuat suatu akta jual beli tanah hanyalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Kata Kunci : notaris, peran, data yuridis, jual beli, Akta.

PENDAHULUAN

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu, permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 Unudang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA dinyatakan sebagai berikut “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 oleh orang lain atau badan hukum”(Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

Salah satu masalah yang berkaitan dengan tanah adalah kepemilikan hak atas tanah yang dibuktikan dengan tanda bukti berupa sertifikat yang dapat diperoleh dengan mendaftarkan tanah tersebut. Untuk mewujudkan cita-cita luhur Bangsa Indonesia yang berkaitan dengan perlindungan tanah seperti yang sudah diatur dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dapat melaksanakan amanat pada pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi, Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Karena penguasaan atas bumi,air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan hak menguasai atas negara. hal ini bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perUndang-Undangan dibidang pertanahan. Dalam pasal 20 UUPA ayat (1) disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan.yaitu peralihan hak yang terjadi dengan atau tanpa adanya perbuatan hukum. Untuk memperoleh hak kepemilikan suatu tanah salah satu cara yang dapat diperoleh adalah dengan cara jual beli. diatur dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berisi : “*untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan*

Pemerintah”.

Jual beli tanah dulu hanya dilakukan dihadapan kepala desa sekarang oleh peraturan agraria harus dilakukan dihadapan PPAT , Hal ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan oleh masyarakat terbatas lingkup personal saja, yaitu hanya dibuatkan surat oleh penjual dan diketahui oleh perangkat desa setempat. Dalam peralihan hak atas tanah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara Yuridis formal pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang Notaris. Tetapi dalam hal ini Notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan apabila belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta juga dapat dibuat oleh camat, karena camat berkedudukan sebagai PPAT sementara. Tetapi apabila masa jabatan camat habis maka camat tidak berwenang untuk membuat akta.

Dalam perundangan Notaris Maupun PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta karena Notaris adalah sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta atau dokumen yang benar dalam suatu proses hukum, yang memiliki pembuktian yang sempurna apabila terjadi sengketa Melalui akta otentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Dalam penyelesaian sengketa akta otentik berperan sebagai bukti tertulis, terkuat dan terpenuh dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Apabila seorang Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya terjadi permasalahan-pemmasalahan atau kendala dalam pembuatan akta yang disebabkan karena para pihak seperti pemberkasan atau para pihak tidak datang saat pembacaan atau penandatanganan akta maka hal ini Notaris harus bertanggung jawab sesuai dengan kesalahan yang dilakukan secara sengaja. Oleh karena itu Notaris dan PPAT bertanggung jawab dalam memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang berkaitan dengan mencocokkan data yang ada didalam sertifikat dengan daftar yang berada di Kantor Pertanahan. Untuk tata caranya harus tepat dan tidak menyimpang berdasarkan prosedur yang berlaku. Karena

penyimpangan dalam pembuatan akta otentik ini akan menimbulkan akibat hukum terhadap pembuktian akta tersebut.

Notaris maupun PPAT dalam menjalankan tugasnya memerlukan peraturan yang tegas dan jelas. Karena apabila Notaris maupun PPAT dalam menjalankan tugasnya masih terjadi kesalahan dalam pembuatan akta otentik yang seharusnya menjadi akta yang sempurna menjadi akta yang cacat hukum, karena salah satu syarat tidak terpenuhi, maka Notaris maupun PPAT dapat dikenakan sanksi yaitu berupa sanksi perdata, administrasi, atau sanksi kode etik jabatan. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris maupun PPAT dalam pembuatan akta otentik dapat menghambat tujuan seseorang dalam mendaftarkan tanah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan ini penelitian hukum normatif (penelitian hukum doktrinal), penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum normatif murni, di mana dalam hal ini, masalah yang diteliti adalah masalah yang bersifat keilmuan hukum, seperti masalah keadilan, ketertiban, kesepakatan kehendak, dan sebagainya tanpa menghubungkan dengan fakta-fakta hukum yang ada dalam masyarakat. (Munir Fuady, *metode riset hukum: pendekatan teori dan konsep*, (Depok: Raja Wali Pers, 2018).

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan Undang-Undang (*statuse approach*) adalah pendekatan Dengan memahami peraturan Undang-Undang, sedangkan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) merupakan pendekatan yang memahami beberapa pandangan dan doktrin dari sarjana hukum yang berkelut di dalam ilmu hukum. (Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

Dalam penelitian ini metode pengumpulan bahan hukum dalam hukum normatif dilakukan dengan cara studi pustaka (*Liberary Research*) terhadap bahan- bahan hukum. Analisis data dalam penelitian ini merupakan analisis Undang- Undang dan analisis konseptual yang ada atau yang bersangkutan dengan judul penelitian untuk dibandingkan dengan aturan lainnya.

HASIL dan PEMBAHASAN

Wewenang adalah suatu kuasa, kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundangundangan yang berlaku. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari Notaris. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut:

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar-menukar; c. hibah; d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian harta bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): (1)PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang Notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Serta menurut uraian di atas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

Jadi dapat disimpulkan bahwa peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah hanya pra jual beli tanah atau membuat suata surat perjanjian antara penjual dan pembeli, dan yang bisa membuat suata akta jual beli tanah hanyalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

KESIMPULAN

1. Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah hanya pra jual beli tanah atau membuat suata surat perjanjian antara penjual dan pembeli, dan yang bisa membuat suata akta jual beli tanah hanyalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
2. Adapun faktor penghambat dari peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah sebagai berikut: pertama, Keterbatasan waktu yang dimiliki klien membuat klien yang hadir ingin mempersingkat tahapan pada jual beli, sehingga pada hari yang ditentukan klien meminta langsung untuk langsung dibuatkan akta PPJB sekaligus penandatanganan akta. Kedua, Adanya peraturan-peraturan baru yang muncul sebelum klien melakukan balik nama setelah dilaksanakannya PPJB. Ketiga, Berkaitan dengan harga yang tercantum dalam PPJB, kadang kala harga yang tercantum di dalam PPJB bukanlah merupakan harga yang sebenarnya atau dianggap tidak sesuai dengan taksiran.

Keempat, Masih rendahnya tingkat pemahaman dan pengetahuan masyarakat umum mengenai proses balik nama hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agus Pandoman, (2017). *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*. Jakarta: PT. Raja Utama Kreasi.
- Budi Untung, (2018). *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: CV.Andi Offset.
- Harlien Budiono, (2018). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie, (2018). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung : PT. Refika Aditama.
- Habib Adjie, (2018). *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Op.Cit.,
Munir Fuady, (2018). *Metode riset hukum: Pendekatan teori dan konsep*. Depok: Rajawali Pers.
- Nurmayani, (2019). *Hukum Administrasi Daerah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- R. Subekti, (2018). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT citra Aditya Bakti.
- Supriadi, (2018). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulhan, (2018). *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Salim HS, (2018). *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Zainuddin Ali, (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- ### KAMUS
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)

JURNAL

Alfiyan Mardiansyah et al, *“Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris Pada Proses Penyelidikan Suatu Perkara Tindak Pidana Yang Melibatkan Notaris,”* Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan 9, no. 1 2020

Criwtin Sasauw, *“Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris,”* Jurnal Lex Privatum III, no. 1 2019

Pettasolong, *“implementasi budaya kompetisi melalui pemberian reward and punishment dalam pembelajaran”* manajemen pendidikan islam 5, no.2 2017

Habib Adjie. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris)