KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum

Oleh :

Kristina Edwar

NIM. 502016110

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADYAH PALEMBANG

PALEMBANG

2020

UNIVERSITAS MUHAMMADYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN

NAMA : KRISTINA EDWAR
NIM : 50 2016 110
Program Studi : Hukum Program Sarjana
Program Kekhususan` : Hukum Perdata

Pembimbing,

1. Hj. Fatimah Zuhro, SH.,CN, MH ( )

2. H. Saifullah Basri, SH.,MH ( )

Palembang, 12 Maret 2020

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

Ketua : Dr. Khalisah Hayatuddin, SH., M.Hum ( )

Anggota : 1. M. Soleh Idrus, SH., MS ( )

2. Hj. Kurniati, SH., MH ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH PALEMBANG

Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/021708620

UNIVERSITAS MUHAMMADYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama	**: KRISTINA EDWAR**
NIM	**: 502016110**
Program Studi	**: Hukum Program Sarjana**
Prog. Kekhususan	**: Hukum Perdata**
JUDUL SKRIPSI	**: KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN**

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada

Panitia Ujian

Palembang, Februari 2020

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
Hj. Fatimah Zuhro, SH.,CN., MH	H. Saifullah Basri, SH.,MH

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata I bagi :

Nama	**: KRISTINA EDWAR**
NIM	**: 502016110**
Program Studi	**: Hukum Program Sarjana**
Prog. Kekhususan	**: Hukum Perdata**
JUDUL SKRIPSI	**: KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN**

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM

Diketahui

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
Hj. Fatimah Zuhro, SH.,CN., MH	H. Saifullah Basri, SH.,MH

Mengetahui

Wakil Dekan I

H. Zulfikri Nawawie, SH.,MH

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang Bertanda Tangan Dibawah ini

NAMA	: KRISTINA EDWAR
NIM	: 502016110
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan`	: Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah atau skripsi yang berjudul **"KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN"** adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, penulis bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 27 Februari 2020

Yang Menyatakan

METERAI TEMPEL

4AC64AHF313297819

6000

ENAM RIBU RUPIAH

KRISTINA EDWAR

Motto dan Persembahan

Motto :

***"Boleh jadi kamu membenci sesuatu namun ia amat baik bagimu dan boleh jadi engkau mencintai sesuatu namun ia amat buruk bagimu, Allah Maha Mengetahui sedangkan kamu tidak mengetahui."*(Al Baqarah: 216)**

***"Barang siapa yang bersungguh sungguh, sesungguhnya kesungguhan tersebut untuk kebaikan dirinya sendiri"* (Qs. Al-Ankabut: 6)**

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. **Allah STW**
2. **Kepada kedua orangtua saya, Ayah Edi Warman dan Ibu Asma Liza Suanti yang saya sayangi**
3. **Kakak dan adik saya Ayu Karmila, SH., M.Kn dan Ryan Pratama yang selalu memberi semangat**
4. **Sahabat-sahabat terbaaik saya**
5. **Almamater yang saya banggakan**

ABSTRAK

KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN

Oleh :

KRISTINA EDWAR

Kewenangan Notaris dalam membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan perlu dipahami secara berbeda, dikarenakan adanya benturan yang terjadi antara kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT. Sehingga muncul pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana kewenangan notaris dalam membuat akta-akta pertanahan?
2. Bagaimanakah perbandingan kewenangan notaris dengan PPAT dalam membuat akta pertanahan ?

Tujuan Penelitian ini untuk mengkaji kewenangan notaris dalam membuat akta-akta pertanahan dan mengetahui serta menganalisa perbandingan kewenangan notaris dengan PPAT dalam membuat akta pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh kesimpulan bahwa :

1. Kewenangan Notaris dalam membuat Akta Pertanahan diberikan oleh undang-undang berdasarkan pasal 15 ayat (1) UUJN namun kewenangannya tersebut dibatasi, Pembatasan ini terjadi karena PPAT juga diberikan kewenangan. Kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan adalah akta pertanahan yang ada diluar kewenangan PPAT seperti akta pengoperan hak, akta pengikatan jual beli, akta pengikatan hibah, akta pelepasan hak atau jual beli rumah, akta kuasa menjual dan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

2. Perbandingan kewenangan Notaris dan PPAT untuk membuat Akta Pertanahan adalah bahwa PPAT dapat membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 PP no.37 Tahun 1998 Jo. PP nomor 24 tahun 2016 sedangkan Notaris hanya membuat akta pertanahan yang ada diluar kewenangan PPAT dikarenakan adanya pembatasan kewenangan.

Kata Kunci : *Notaris, Kewenangan, Akta Pertanahan*

KATA PENGANTAR

بِسْـــــــــــــمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

Assalamua'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji dan syukur bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam, Rabb yang wajib dan berhak disembah. Di tangan-Nya lah segala daya dan upaya. Tidak ada kekuatan selain kekuatan-Nya berkat rahmat dan kasih saying-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Salam dan shalawat kepada pemimpin dan teladan umat manusia, Nabi Muhammad S.A.W beserta keluarga dan para sahabatnya yang mulia. Juga kepada orang-orang saleh dan para mujahid yang selalu setia memperjuangkan risalahnya.

Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul : **KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA-AKTA PERTANAHAN.**

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan, semua itu disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Dalam kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM, Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya
2. Bapak Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I,II,III, dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
5. Ibu Rosmawati, SH.,MH selaku Pembimbing Akademik yang telah membing dan pemberi nasehat terbaik selama di Fakultas Hukum Universitas Muhammadyah Palembang.
6. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, terima kasih banyak untuk semua ilmu, didikan dan pengalaman yang sangat berarti yang telah diberikan kepada kami
7. Ibu Hj. Fatimah Zuhro, SH.,CN, MH selaku pembimbig skripsi pertama yang telah mengajari, membimbing, dan mendidik penulisan skripsi ini sehingga dapat selesai dengan baik.
8. Bapak H. Saifullah Basri, SH.,MH selaku pembimbing skripsi kedua yang juga sama mengajari, membmbing, dan mendidik penulisan skripsi ini dapat selesai dengan baik.
9. Papa dan Mama serta kakak dan adikku tercinta yang telah banyak berperan, berkorban baik materil maupun moril selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Muhammadyah.

10. Kekasihku Tersayang Adryan Musa Terima Kasih sudah selalu menjadi peyemangat dari awal masuk kuliah-sekarang
11. Teman-teman Seperjuangan Kuliah Karolina Aprianti dan Sri Wulan Octaviani
12. Sahabat-sahabat terdekat Srik , Serli , Lindu , Jehan , Evi , Retno , Alda , Alfah , Fitri , Nopa , dll. (yang tidak bisa disebtkan satu persatu) terimakasih banyak dukungan dari kalian selama ini.

Penulis sangat mengharapkan agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, khususnya mahasiswa-mahasiswi dimasa yang akan datang. Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga amal ibadah yang dilakukan mendapat balasan pahala yang setimpal dari allah swt. Aamiin.

Wassalamua'alaikum Wr.Wb.

Palembang, Februari 2020

Penulis

Kristina Edwar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN ii

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI iv

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI v

MOTTO DAN PERSEMBAHAN vi

ABSTRAK vii

KATA PENGANTAR viii

DAFTAR ISI xi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang..... 1
B. Rumusan Masalah..... 5
C. Ruang Lingkup dan Tujuan 6
D. Kerangka Konseptual 6
E. Metode Penelitian 9
   1. Sifat Penelitian..... 9
   2. Jenis dan Sumber Data 9
   3. Teknik Pengumpulan Data 10
   4. Analisis Data..... 11
F. Sistematika Penulisan 11

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris
   1. Sejarah Notaris 13
   2. Pengertian Notaris 15
   3. Syarat Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris 17
   4. Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan Notaris 19
   5. Pengawasan Notaris..... 20
B. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris
   1. Kewenangan Notaris..... 21
   2. Kewajiban Notaris 22
   3. Larangan Notaris 23
C. Tentang Akta 24
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 27
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 28
3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 29
4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 31
5. Pengankatan,Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 36
6. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 41

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta-Akta Pertanahan 43
B. Perbandingan Kewenangan Notaris dengan PPAT dalam Membuat Akta Pertanahan 55

BAB IV : Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan 65
B. Saran 65

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang JabatanNotaris (yang selanjutnya akan disebut undang-undang jabatan notaris), pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Substansi pada pasal 1 angka (1) tersebut menegaskan mengenai kewenangan notaris, kewenangan notaris berdasarkan undang-undang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kewenangan notaris telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana tersebut dalam pasal 15 khususnya dalam membuat akta , yaitu untuk perbuatan atau tindakan hukum yang diperintahkan oleh :[1)]

1. Undang-undang ; atau
2. Para pihak sendiri yang datang menghadap notaris dikehendaki dalam bentuk akta notaris.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwan notaris berwenang membuat akta autentik mengenai

[1)]Habib Adjie. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama. hlm 3-4

semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan 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.

Pasal 15 ayat (1) undang-undang jabatan notaris ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta autentik itu dibuat oleh notaris. Adapun pejabat lain selain notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar.[2)]

Selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pada penjelasan undang-undang jabatan notaris tersebut menyatakan bahwa Pasal 15 ayat 2 huruf (f), disebutkan “cukup jelas”, artinya harusnya tidak terjadi perbedaan penafsiran terkait dengan ketentuan ayat tersebut sehingga dengan serta merta semua hal yang berkaitan dengan pertanahan notaris berwenang untuk membuat akta.

Kewenangan yang diberikan kepada seorang notaris telah jelas disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris.Akan tetapi dari beberapa kewenangan yang diberikan kepada notaris tersebut diatas, ada kewenangan yang pada saat sekarang ini menjadi suatu permasalahan

---

[2)]Denico Doly “*Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah*” diakses dari https://jurnal.dpr.go.id › index.php › hukum › article › view, diakses tanggal 14 Oktober 2019

dikalangan notaris dan juga PPAT. Pasal 15 ayat (2) huruf f undang-undang jabatan notaris , mengatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kebijakan yang diatur didalam Pasal 15 ayat (2) huruf f undang-undang jabatan notaris ini tidak dapat berjalan dengan baik, hal ini dikarenakan adanya benturan yang terjadi antara kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT.

Kehadiran Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris telah menimbulkan silang pendapat yang sampai sekarang ini belum terselesaikan. Ada tiga penafsiran dari pasal tersebut, yaitu:

1. Notaris telah mengambil semua wewenang PPAT menjadi wewenang notaris atau telah menambah wewenang notaris.
2. Bidang pertanahan telah kembali menjadi wewenang notaris.
3. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengambilan wewenang kepada notaris, baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Dalam masalah kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka haruslah dipahami dahulu tentang masalah tanah dan hak atas tanah. Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas Keberadaan tanah begitu penting dan sangat dibutuhkan setiap orang, dalam ketentuan yakni undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 1 ayat (1) yang intinya bahwa tanah

(bumi), air dan ruang angkasa merupakan kekayaan alam Indonesia (Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.- LN RI Tahun 1960 Nomor 104).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. Keadaan bumi di suatu tempat,
3. Permukaan bumi yang diberi batas,
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).[3)]

Kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan maka hal ini juga tidak dapat dipisahkan dengan masalah pendaftaran tanah. Masalah pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dalam Pasal 19 disebutkan: (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : a. Pengukuran, perpetaaan dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut jelas Pemerintah mengamanatkan tentang "pendaftaran tanah". Pendaftaran tanah sendiri menurut Boedi Harsono adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah/Negara secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan

---

[3)]Abdulloh, "*Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*" diakses dari https://media.neliti.com/media/publications/116098-ID-kewenangan-notaris-dalam-pembuatan-akta.pdf, pada tanggal 14Oktober 2019

keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharaannya.[4)]

Dari uraian tersebut lantas siapakah yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan apakah itu notaris sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang jabatan notaris atau PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terkait dengan kewenangan membuat akta yang berkaitan pertanahan ini terjadi kekaburan makna atau juga disebut *Vague Norm*. Apakah notaris dapat membuat akta tersebut dalam arti luas meliputi kewenangan yang dimiliki oleh PPAT atau dalam arti yang lebih sempit yaitu notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tetapi selain yang menjadi kewenangan PPAT.[5)]

Atas dasar uraian tersebut penulis tertarik membahas mengenai "**Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta-Akta Pertanahan".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kewenangan notaris dalam membuat akta-akta pertanahan?

[4)]Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indoneisa*. Jakarta: Penerbit Djambatan. hlm 72
[5)]*Op. Cit*

2. Bagaimanakah perbandingan kewenangan notaris dengan PPAT dalam membuat akta pertanahan ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkut paut dengan ruang lingkup Kewenangan notaris dalam membuat akta-akta pertanahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian.

Adapun tujuan penelitian ini meliputi :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kewenangan notaris dalam membuat akta-akta pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perbandingan kewenangan notaris dengan PPAT dalam membuat akta pertanahan.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah.Kerangka konseptual adalah pengarahan atau pedoman yang lebih nyata dari kerangka teori dan mencakup definisi operasional atau kerja. Definisi operasional merupakan penggambaran hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti.[6)]

Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah :

[6)]Sri Mamudji. 2007. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*.Jakarta:Badan Penerbit Penulisan Universitas Indonesia. hlm 67

1. Kewenangan

Kewenangan (authority) adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. Kewenangan biasanya dihubungkan dengan kekuasaan.Penggunaan kewenangan secara bijaksana merupakan faktor kritis bagi efektevitas organisasi. Kewenangan digunakan untuk mencapai tujuan pihak yang berwenang. Karena itu, kewenangan biasanya dikaitkan dengan kekuasaan. Robert Bierstedt menyatakan dalam bukunya *an analysis of social power*, bahwa kewenangan merupakan kekuasaan yang dilembagakan. Seseorang yang memiliki kewenangan berhak membuat peraturan dan mengharapkan kepatuhan terhadap peraturannya.[7)]

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu Negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu:[8)]

a. hukum ;
b. kewenangan (wewenang);
c. keadilan;
d. kejujuran ;
e. kebijakbestarian dan

[7)]Rusadi Kantaprawira. 1998. *Hukum dan Kekuasaan*. Yogjakarta: Makalah Universitas Islam Indonesia. hlm 37-38

[8)]Philipus M. Hadjon. 2005. *Makalah*. Surabaya: Universitas Airlangga. hlm 1

f. kebajikan.

2. Notaris

Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana diubah dengan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris yang selanjutnya akan disingkat dengan UUJN, pasal 1 memberikan pengertian bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentikdan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium[9)] dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat juga memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampusebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1).

Selain itunotaris adalah pejabat umum yang independen (sering disama artikan dengan mandiri), berhak mengatur, menentukan kantor, baik berupa letak maupun bentuk gedung dan karyawan dari jumlah maupun gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga.[10)]

[9)]Habib Adjie. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama. hlm 16

[10)]A.A Andi Prajitno.2015. *Apa dan Siapa notaris di Indonesia*. Surabaya:CV.Prawira Media Nusantara (PMN). hlm 34

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang di tunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

E. Metode Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis maka metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Sifat Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan bersifat deskriptif yaitu pemaparan atau gambaran dari hasil penelitian yang penulis temui dari berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan yang kemudian akan dituangkan dalam bentuk karya tulis.

2. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan tiga sumber, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat yang berasal dari pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti teori-teori dari para sarjana dan hasil karya dari kalangan hukum lainnya.[11)] Bahan hukum sekunder misalnya karya-karya ilmiah, rancangan undang-undang dan juga hasil-hasil dari suatu penelitian.[12)]

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan buku primer dan sekunder seperti kamus hukum, jurnal hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Ekonomi.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah: Studi Kepustakaan, yaitu digunakan untuk mengumpulkan

---

[11)] *Ibid*.

[12)] Bambang Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 1

data sekunder, yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku literatur dan karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah ini.

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata-kata yang mengandung makna. Analisis ini dilakukan terhadap Peraturan Perundang-Undangan dan pendapat para ahli untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya.

F. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah
B. Rumusan Masalah
C. Ruang Lingkup dan Tujuan
D. Kerangka Konseptual
E. Metode Penelitian
    1. Sifat Penelitian
    2. Sumber Data
    3. Alat Pengumpula Data
    4. Analisis Data
F. Sistematika Penulisan

BAB II : Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris
B. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris

C. Pengertian Akta

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta-Akta Pertanahan.

B. Perbandingan Kewenangan Notaris Dengan PPAT Dalam Membuat Akta Pertanahan.

BAB IV : Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

A.A Andi Prajitno.2015.*Apa dan Siapa notaris di Indonesia*. Surabaya: CV.Prawira Media Nusantara (PMN)

Bambang Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum dan Praktek*.Jakarta : Sinar Grafika.

Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Penerbit Djambatan

----------. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

Edmon Makarim. 2013. *Notaris & Transaksi Elektronik*. Cetakan kedua. Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada

G.H.S. Lumbang Tobing. 1999. Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement). Jakarta: Penerbit Erlangga

Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.*Bandung: PT. Refika Aditama

----------.2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti

----------. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama

Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta:Dunia Cerdas

Herlien Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya:Arkola

Herman Adriansyah. *Buku Saku Pedoman Pemeriksaan Notaris*.

Irawan Soerodjo. 2003.*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka

JJ.H. Bruggink JJ.H.Bruggink, Alih bahasa B. Arief Sidharta. 2011. *Refeksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti

R. Subekti. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta:PT. Pradnya Paramitha

Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari.2016. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*. Jakarta Selatan:Visimedia Pustaka (Anggota IKAPI)

Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta:PT.RajaGrafindo Persada

Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta:Liberty

Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika

Sri Mamudji. 2007. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta:Badan Penerbit Penulisan Universitas Indonesia

Yanly Gandawidjaja. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung: Universitas Katolik Parahyangan

Yudhi Setiawan. 2009.*Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*. Jakarta:RajaGrafindo Persada

Tan Thong Kie. 2011. *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cetakan Kedua. Jakarta:PT.Intermasa

B. Peraturan Perundang-undangan

KUH Perdata

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah

C. Kamus

Departemen Pendidkan dan Kebudayaan. 1989. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta:Balai Pustaka

D. Makalah

Philipus M. Hadjon. 2005. *Makalah* Universitas Airlangga:Surabaya

Rusadi Kantaprawira. 1998. *Hukum dan Kekuasaan*. Makalah Universitas Islam Indonesia: Yogjakarta

E. Internet

Abdulloh, "*Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*" diakses dari https://media.neliti.com/media/publications/116098-ID-kewenangan-notaris-dalam-pembuatan-akta.pdf

Denico Doly "*Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah*" diakses dari https://jurnal.dpr.go.id › index.php › hukum › article › view

Habib Adjie, Beda Karakter Yuridis Antara Notaris dan PPAT serta Akta NotarisPPAT,https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/8592/ANKA%20SITI%20AL%20KA...FIX.pdf?sequence=1&isAllowed=y

http://eprints.umm.ac.id/39944/3/BAB%20II.pdf

https://irmadevita.com/2012/pembatasan-kewenangan-notaris-selaku-pembuat-akta-tanah-dan-pejabat-lelang/

http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2618

https://media.neliti.com/media/publications/116098-ID-kewenangan-notaris-dalam-pembuatan-akta.pdf

http://repository.unpas.ac.id/32788/1/G.%20BAB%20II.pdfl

https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/

https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol11373/perlu-restu-bpn-wewenang-notaris-buat-akta-pertanahan/

https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5816ab6ea74a7/pengertian-atribusi--delegasi-dan-mandat/

https://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-notaris-dan-ppat/

https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191