

**KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI
KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA
PROVINSI SULAWESI UTARA**

Oleh:

**MIRANTI ANGKAREDA
NIM. H1118243**

SKRIPSI

Untuk Syarat Gelar Sarjan Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

KEWENANGAN NOTARIS / PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA PROVINSI SULAWESI UTARA

OLEH :

**MIRANTI ANGKAREDA
NIM: H.11.19.243**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Syarat Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo Dan Telah Disetujui
Oleh Tim Pembimbing Pada Tanggal.....

Menyetujui,

PEMBIMBING I



Ilham, Shi., Mh
NIDN: 0924098401

PEMBIMBING II



Yeti S. Hasan, Sh., Mh
NIDN: 0906118803

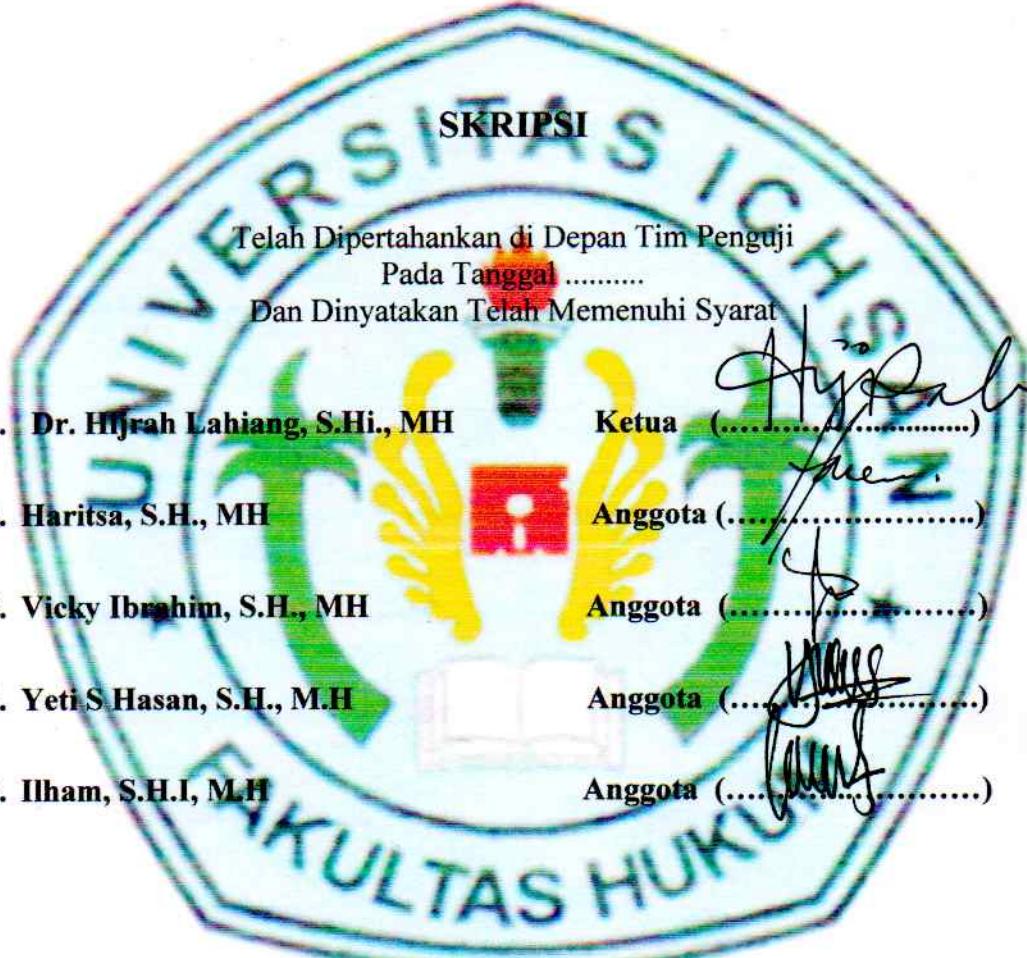
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL
BELI TANAH DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA
PROVINSI SULAWESI UTARA

OLEH:
MIRANTI ANGKAREDA
NIM. H1118243

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- 
1. Dr. Hijrah Lahiang, S.Hi., MH Ketua (.....)
 2. Haritsa, S.H., MH Anggota (.....)
 3. Vicky Ibrahim, S.H., MH Anggota (.....)
 4. Yeti S Hasan, S.H., M.H Anggota (.....)
 5. Ilham, S.H.I, M.H Anggota (.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



DR. RUSMULYADI, SH.,MH

NIDN : 0906037503

SURAT PERNAYATAAN

Sayang yang bertanda tangan di bawah ini adalah :

Nama : Miranti Angkareda
NIM : H1118243
Konsentrasi : Hukum Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul “*Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara Provinsi Sulawesi Utara*” adalah benar-benar asli/merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun di perguruan tinggi lainnya;
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran Pembimbing dan Penguji pada saat ujian skripsi ini;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, Mei 2022

Yang membuat pernyataan



MIRANTI ANGKAREDA

NIM : H1118243

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kepada Allah S.W.T, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **“KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA PROVINSI SULAWESI UTARA”**.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan Skripsi ini yang antara lain;

1. Kedua orang tua penulis,yaitu ayahanda Harli Angkareda dan ibunda Sulfi Mokodompit yang selama ini telah mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh rasa cinta dan kasih sayangnya
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar, SE.M.Ak selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Universitas Ichsan Gorontalo;
3. Bapak. Dr. Hi. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
4. Bapak Dr.Rusmulyadi, S.H.,M.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
5. Bapak Saharuddin.SH.,MH Sebagai Wakil Dekan I Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
6. Bapak Suardi Rais SH.,MH Sebagai Wakil Dekan II Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

7. Bapak Jupri SH.,MH Sebagai Wakil Dekan III Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
8. Ibu Dr.Hijrah Lahaling, SHI., MH sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
9. Ibu Yeti, S. Hasan S.H, M.H. selaku Pembimbing I yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak Ilham S.Hi., M.H selaku Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama menyusun skripsi dan memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.
11. Seluruh Dosen Dan Tata Usaha Di Lingkungan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
12. Segenap keluarga dan teman yang telah menyemangati dan membantu penyelesaian skripsi ini.
13. Bapak Notaris/PPAT Taufik Jan Latamu, S.H., M.Kn dan staf-stafnya yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
14. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik, juga dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang hukum Perdata. Aamiin.

Gorontalo, 11 April 2022

Penulis,



MIRANTI ANGKAREDA

NIM : H1118243

ABSTRAK

MIRANTI ANGKAREDA. H1118243. KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA PROVINSI SULAWESI UTARA

Penelitian ini bertujuan 1.)Ingin mengetahui fungsi dan kewenangan notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di daerah Boroko Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, 2) Ingin mengetahui dampak hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah di Notaris/PPAT Daerah Boroko Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Dalam penelitian menggunakan Jenis penelitian empiris jenis penelitian ini adalah penelitian sosial yang dimana akan mengkaji semua gejala sosial yang terjadi yang berhubungan dengan peristiwa hukum atau ketetuan hukum yang berlaku dimasyarakat. Hasil penelitian ini menunjukan:1)Kewenangan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah suatu unsur yang tidak dapat dilepaskan karena peran Notaris-PPAT sendiri adalah sebagai satu-satunya pejabat yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk membuat akta otentik.2)Dampak hukum dari adanya pembuatan akta jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek pembuatan akta jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Dampak hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu: 1)Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian.2)Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak. Dari hasil penelitian ini direkomendasikan,1)Diperlukan adanya penjelasan secara eksplisit kepada masyarakat akan tentang pentingnya pembuatan akta jual beli, mengingat ini menyangkut peralihan hak seseorang kepada orang lain dan peralihan tersebut harus dapat dibuktikan dengan adanya pembuatan akta jual beli secara tertulis yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang di tanda tangani di hadapan Notaris/PPAT.2) Bagi para Notaris/PPAT agar memberikan harga yang terjangkau atau yang lebih rendah terutama bagi masyarakat kelas menengah kebawah yang membutuhkan bantuan dalam pembuatan akta jual beli tanah.

Kata kunc: kewenangan notaris/PPAT. akta jual beli tanah



ABSTRACT

MIRANTI ANGKAREDA, H1118243. THE AUTHORITY OF A NOTARY/LAND DEED OFFICIAL IN THE MAKING OF LAND SALE AND PURCHASE DEED IN THE NORTH BOLAANG MONGONDOW DISTRICT, NORTH SULAWESI PROVINCE

This study aims 1) to know the function and authority of a notary in making a land sale and purchase deed in Boroko, North Bolaang Mongondow District, and 2) to find the legal impact of making a land sale and purchase deed at a Notary/Land Deed Official in Boroko, North Bolaang Mongondow District. This study employs the type of empirical research, which is social research examining all social phenomena occurring related to legal events or legal provisions in society. The results of this study indicate that: 1) The authority of the Notary/Land Deed Official in making the land sale and purchase deed is an element inseparable as the role of the Notary/Land Deed Official itself is the only official authorized by the Government to write an authentic deed. 2) The legal impact of the existence of a land sale and purchase deed is the transfer of control of the rights to the land. It is the object of making the land sale and purchase deed. The control of the rights from the sellers transfers to the buyers. Other legal impacts arising from the land sale and purchase deed are 1) It is an establishment of new conditions in the form of regulations based on the agreement of the parties agreeing. 2) The emergence of an obligation to comply with the law is affected by the agreement of the parties. Based on the results of this study, it is recommended that: 1) An explicit explanation is needed to the public about the importance of making a land sale and purchase deed, considering this involves the transfer of one's rights to another one, and it must be proven by the existence of a written sale and purchase deed attended by both parties. The parties are signing before a Notary/Land Deed Official. 2) Notaries/Land Deed Officials should provide affordable or lower prices, especially for those lower-middle-class people who need assistance in making a land sale and purchase deed.

Keywords: Notary/Land Deed Official authority, land sale and purchase deed



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kepada Allah S.W.T, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **“KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA PROVINSI SULAWESI UTARA”**.

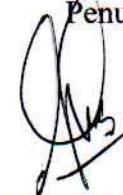
Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan Skripsi ini yang antara lain;

1. Kedua orang tua penulis,yaitu ayahanda Harli Angkareda dan ibunda Sulfi Mokodompit yang selama ini telah mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh rasa cinta dan kasih sayangnya
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar, SE.M.Ak selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Universitas Ichsan Gorontalo;
3. Bapak. Dr. Hi. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
4. Bapak Dr.Rusmulyadi, S.H.,M.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
5. Bapak Saharuddin.SH.,MH Sebagai Wakil Dekan I Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
6. Bapak Suardi Rais SH.,MH Sebagai Wakil Dekan II Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

7. Bapak Jupri SH.,MH Sebagai Wakil Dekan III Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
8. Ibu Dr.Hijrah Lahaling, SHI., MH sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
9. Ibu Yeti, S. Hasan S.H, M.H. selaku Pembimbing I yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak Ilham S.Hi., M.H selaku Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama menyusun skripsi dan memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.
11. Seluruh Dosen Dan Tata Usaha Di Lingkungan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
12. Segenap keluarga dan teman yang telah menyemangati dan membantu penyelesaian skripsi ini.
13. Bapak Notaris/PPAT Taufik Jan Latamu, S.H., M.Kn dan staf-stafnya yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
14. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik, juga dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang hukum Perdata. Aamiin.

Gorontalo, 11 April 2022

Penulis,



MIRANTI ANGKAREDA

NIM : H1118243

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAM PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Pengertian Notaris	9
2.1.1. Tugas Wewenang Notaris.....	10
2.1.2 Jenis-Jenis dan Syarat-Syarat Notaris	12
2.1.3 Wewenang dan Larangan Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli.....	17
2.2 Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	22
2.2.1.Pengertian Akta	23
2.2.2 Pengertian Jual Beli	24

2.3. Kerangka Pikir.....	26
2.4 Definisi Oprasional.....	27
BAB III. METODE PENELITIAN.....	28
3.1. Jenis Penelitian	28
3.2. ObjekPenelitian	29
3.3. Lokasidan Waktu Penelitian	29
3.4. Populasi dan Sampel.....	29
3.5. Jenis dan Sumber Data	30
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.7. Tehnik Analisa Data	32
BAB IV. PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....	33
4.1. Hasil Penelitian	33
4.1.1. Kewenangan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris/ PPATKabupaten BolaangMongondowUtara.....	33
4.1.2. Dampak hukum dari akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
BAB IV. KESIMPULAN	44
5.1. Kesimpulan	44
5.2. Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA.....	46
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Menjamin kepastian negara hukum, yaitu adanya perlindungan hukum berupa keadilan dan kebenaran agar manusia memiliki rasa aman. Hukum harus dilaksanakan, tetapi dalam implikasinya hukum dapat berjalan dengan efektif, normal dan tertib, tetapi dapat juga terjadi pelanggaran hukum. Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam mewujudkan terciptanya perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap elemen masyarakat, lebih bersifat preventif atau preventif dalam terjadinya permasalahan hukum dengan membuat akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, dalam hukum terdapat hak dan kewajiban yang berfungsi sebagai alat bukti. yang sempurna jika terjadi sengketa hak dan kewajiban di pengadilan.¹

Sebagai alat bukti tertulis, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan sebaliknya secara memuaskan di depan sidang pengadilan. dari data dan informasi yang diberikan oleh para pihak.

Eksistensi notaris sangat penting artinya dalam pembuatan alat-alat bukti yang bersifat otentik, yang mungkin kelak dipergunakan oleh para pihak dalam suatu persidangan dipengadilan. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian

¹Habib Adjie dan Sjaifurrahman, 2011, Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Bandung: Mandar Maju, h. 5

yang terbaik (*bewijs volleijg*), manfaat terhadap bukti tersebut dianggap sah tanpa diperlukan lagi pengakuan dari para pihak.²

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris ialah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.³

Maka dari itu tugas yang diemban Notaris ialah tugas yang semestinya merupakan tugas pemerintah, bahwasannya pekerjaan notaris mempunyai akibat hukum. Notaris dibebankan sebagian kekuasaan negara dan memberikan pada aktanya kekuatan eksetorial dan otentik.

Dalam peraturan Undang-Undang Republik Indonesia mengenai tugas pokok Kepegawaian Notaris selaku pejabat umum yang diangkat oleh negara, bekerja juga untuk kepentingan negara, akan tetapi demikian notaris bukanlah pegawai negeri. Sebab Notaris tidak menerima gaji dan hanya menerima honorarium atau fee dari klien. Notaris dapat dikatakan ialah pegawai pemerintah tanpa menerima suatu gaji dari pemerintah. notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah.

Fungsi Notaris dalamgerak laju pembangunan Nasional yang semakin maju, dewasa ini tentunya makin berkembang dan makin pesat, karena kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh segenap pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris. Pemerintah sebagai yang memberikan

²Sutan Rajasa, Tt, Kamus Ilmiah Populer, (Suraabay: Penerbit Karya Utama). Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan dipersiapkan para notaris atau pejabat resmi lainnya untuk kepentingan pihak-pihak dalam pembuatan akta.

³Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

sebagian wewenangnya kepada Notaris dan masyarakat banyak tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh Notaris benar-benar memiliki nilai tambah yang dapat diandalkan.

Prihal tentang fungsi Notaris ialah memberikan pelayanan kepentingan umum dimana merupakan hakekat tugas bidang pemerintahan yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi warga anggota masyarakat. Dalam bidang tertentu, tugas itu oleh Undang-Undang diberikan kepercayaan pada Notaris, sehingga oleh karenanya masyarakat juga harus percaya bahwa akta Notaris yang diterbitkan tersebut memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Dalam pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang jabatan Notaris ditegaskan salah satu fungsi dan kewenangan notaris ialah melahirkan akta secara universal, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris, dengan batasan sepanjang:

- (1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) berkaitan akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik berkaitan semua ketetapan, perbuatan dan perjanjian perbuatan, yang mesti diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh orang yang terkait.
- (3) berkaitan subjek hukum (badan hukum atau orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh seseorang yang berkepentingan.

Mengikuti fungsi dan wewenang yang berada pada notaris wewenang yang

ada pada Notaris tentang Kekuatan pembuktian atas akta notaris dan jabatan notaris sebagaimana diatur pada pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, bahwa dapat disimpulkan ada dua (2) hal ialah :

- 1) Akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian kemudian tidak perlu wajib dibuktikan atau ada tambahan alat bukti lainnya, apabila ada pihak/orang yang menilai atau mengatakan tidak benar tercantum, maka wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai peraturan hukum yang berlaku.
- 2) Fungsi tugas jabatan notaris ialah memformulasikan tindakan/keinginan para pihak kedalam akta otentik melalui mengawasi aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta notaris berhubungan dengan sifat publik dari jabatan notaris.

a) Lahiriah

Nilai pembuktian akta Notaris dapat terlihat dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. menurut lahiriah tidak perlu dipersilahkan dengan alat bukti yang lainnya. Apabila ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak mempunyai standar syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

b) Formal

Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan

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

a) Materiil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam kata merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Sebagaimana antara lain terlihat dalam hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari permasalahan (sengketa) di waktu yang akan datang. Walaupun permasalahan (sengketa) yang timbul tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian permasalahan (sengketa) tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi

penyelesaian perkara secara murah dan cepat, Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figuur) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan sebagai alat bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penyuluhan hukum yang tidak ada cacatnya (onkreukbaar atau unimpeachable), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.

Berlainan dengan peran dari seorang advokat dimana ia membela hak-hak seorang ketika timbul suatu masalah, maka seorang Notaris mempunyai peranan untuk berusaha mencegah terjadinya masalah pada masa mendatang

Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.

Dalam pasal 19 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dijelaskan setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dikantor Notaris/ PPAT Bapak Taufik Jan Latamu sepanjang 3 tahun terakhir 2020 sampai dengan 2022 telah menangani pembuatan akta jual beli tanah di daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, ada 20 berrkas yang telah di buatkan akta jual tanah.

Dari hasil uraian diatas peneliti tertarik untuk mengangkat skripsi yang berjudul **KEWENANGAN NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAHDI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA, PROVINSI SULAWESI UTARA.**

1.2.Rumusan Masalah

Mengikuti penjelasan latar belakang di atas, bahwa dalam penelitian ini, peneliti merumuskan, yaitu:

1. Bagaimanakah Kewenangan Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dikantor Noataris/PPAT di Kabupaten Bolaang Mongodow Utara, Provinsi Sulawesi Utara?
2. Bagaimanakah Dampak hukum dalam Pembuatan Akta jual beli Tanah yang dilaksakan dihadapan Notaris/PPAT di Kabupaten Bolaang Mogondow Utara ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berlandaskan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Ingin mengetahui kewenangan notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

2. Ingin mengetahui dampak hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah di Notaris/PPAT Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memperkaya literature di bidang ilmu hukum, khususnya mengenai hukum agraria tentang peran dan wewenang notaris
 - b. Diharapkan mampu menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya mengenai kenotariatan
- 2) Manfaat Praktis
 - a. Bagi pemerintah, karya tulis ini diharapkan dapat menjadi acuan secara yuridis dalam pembuktian akta otentik dari notaris
 - b. Bagi masyarakat, karya tulis ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan kemudahan dalam proses jual beli tanah melalui notaris

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Notaris

“*Nota Literaria*” biasa juga disebut dengan istilah Notaris ialah karakter atau tulisan yang dipakai dalam menuliskan atau menjelaskan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Karakter atau tanda yang dimaksud ialah merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat.

Di zaman Belanda Notaris dikenal sebagai *Republik der Verenigde Nederlanden* mulai masuk ke Indonesia pada awal abad 17 yang dikenal dengan Oost Indo. Compagnie di Indonesia. hakikatnya notaris adalah pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan warga masyarakat sebagai alat bukti otentik untuk memberikan kepastian hukum perdata. jadi sepanjang alat bukti otentik tetap dibutuhkan oleh sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan keberadaannya di tengah masyarakat.⁴

Notaris ialah pejabat umum yang mempunyai hak untuk membuatkan akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014. Pada sistem hukum latin notaris bersifat netral tak memihak dan perlu melakukan pengawasan pada kebutuhan semua pihak. telah di jalankannya tindakan hukum tertentu mengenai tanah yang akan DI Daftarkan, Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 1 ayat 1 Notaris adalah

⁴Wilson Mamdiri Lieputra, 2017, Peran Notaris Dalam perjanjian Jual Belih Tanah dan Jaminan Perlindungan Hak Bagi Para Pihak,(Sumatra Utara: Universitas Fakultas Hukum).

pejabat umum yang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan, pada penjelasan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris ini tidak memberikan uraian lengkap mengenai tugas notaris. Selain membuat akta-akta otentik, Notaris juga untuk mengesahkan (*waarmerken dan legaliseren*) surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan, serta memberikan nasehathukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Sebagaimana terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris memiliki salah satu wewenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, para pihak melakukan penandatanganan perjanjian di bawah tangan di hadapan notaris sehingga notaris dapat mengesahkan tanda tangan dan tanggal penandatanganan. Dalam prakteknya sering ditemukan surat-surat di bawah tangan yang dikuatkan oleh pejabat yang tidak berwenang untuk itu misalnya lurah, dimana dalam perjanjian jual beli tanah, masyarakat sering meminta lurah untuk memberikan penguatan sebagai yang “mengetahui” terhadap perjanjian yang mereka lakukan, hal ini terjadi karena memang dahulu lurah dipandang memiliki kekuasaan yang tinggi sedangkan keberadaan notaris dan PPAT belum sebanyak saat ini.

2.1.1. Tugas wewenang Notaris/PPAT

Diantara tugas dan wewenang notaris yaitu;

1. Membuat akta pendirian/ anggaran dasar: badan-badan usaha, badan sosial (yayasan), koperasi dll, dan mengurus pengesahannya apa jenis badan usaha.
2. Membuat akta-akta perjanjian, misalnya:
 1. Perikatan jual beli tanah
 2. Sewa menyewa tanah
 3. Hutang piutang
 4. Kerjasama
 5. Perjanjian kawin
 6. Membuat akta wasiat
 7. Membuat akta fidusia
 8. Melegalisir (mengesahkan kecocokan fotocopy surat-surat)
 9. Membuatkan dan mengesahkan (legalisasi) surat-surat di bawah tangan, misalnya:
 - a. Surat kuasa
 - b. Surat pernyataan
 - c. Surat persetujuan
 - d. Membuatkan dan mendaftar/ menandai/ mewarmeking surat-surat di bawah tangan, dan lainnya.⁵

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

⁵<https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/>. Diakses Kamis 9 September 2021, pukul 11.37 Wita.

berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Pasal 1 Juncto 15 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana Akta itu dibuatnya.

Keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*volleding bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai bukti. Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau di dengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.

2.1.2 Jenis-Jenis dan Syarat-Syarat Notaris

Jenis-jenis notaris dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Notaris Civil Law

Notaris civil law merupakan notariat berasal dari italia utara dan juga dianut dalam sistem hukum Indonesia yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- (1) Diangkat oleh penguasa yang berwenang
- (2) Bertujuan untuk melayani kepentingan masyarakat umum
- (3) Mendapatkan honorarium dari masyarakat.

2. Notaris Common Law

Notaris common law merupakan notaris yang berasal dari negara Inggris dan Skandinavia yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- (1) Akta tidak dalam bentuk tertentu
- (2) Tidak diangkat oleh pejabat penguasa.

Pejabat yang mempunyai kewenangan mengangkat dan memberhentikan notaris tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu Menteri.⁶

Menteri ialah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.Dalam Kabinet Hukum dan Hak Asasi Manusia, kewenangan lain dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, yaitu berupa:⁷

- 1) penetapan kebijakan di bidangnya untuk mendukung pembangunan secara makro;
- 2) penyusunan rencana nasional secara makro di bidangnya;

⁶Lihat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada pasal 1 Angka 12.

⁷HS H. Salim, 2015, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, h.38

- 3) penetapan persyaratan akreditasi lembaga pendidikan dan sertifikasi tenaga profesional/ahli serta persyaratan jabatan di bidangnya;
- 4) pengaturan penetapan perjanjian atau persetujuan internasional yang disahkan atas nama negara di bidangnya;
- 5) penetapan kebijakan sistem informasi nasional di bidangnya;
- 6) pembinaan hukum dan peraturan perundang-undangan nasional;
- 7) pengesahan dan persetujuan badan hukum di bidangnya;
- 8) pengesahan di bidang hak atas kekayaan intelektual;
- 9) kewenangan lain yang melekat dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti:
 - a. pengaturan dan pembinaan terhadap bidang persyaratan keimigrasian dan kenotariatan;
 - b. pengaturan dan pembinaan terhadap bidang tahanan, benda sitaan negara dan barang rampasan negara, peradilan, penasihat hukum, pendaftaran jaminan fidusia, perubahan nama, harta peninggalan, kepailitan ketatanegaraan dalam bidangnya dan kewarganegaraan;
 - c. peraturan dan pembinaan di bidang daktoloskopi, grasi, amesti, abolisi, rehabilitasi dan penyidik pegawai negeri sipil.
 - d. penerapan perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia.

Bila dilihat kewenangan dari Kementerian Hukum dan HAM, nampak jelas bahwa Kemenhum, tidak hanya berwenang mengangkat notaris, tetapi juga melaksanakan pengaturan dan pembinaan terhadap bidang persyaratan Notaris.

Pada intinya tidak setiap orang atau warga Negara dapat diangkat untuk menjadi notaris, namun yang dapat diangkat menjadi notaris adalah warga negara atau orang-orang yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Syarat-syarat itu, meliputi :

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 yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
5. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan
6. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan
7. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris, dan
8. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.⁸

Kedelapan syarat itu merupakan syarat kumulatif, artinya bahwa setiap calon notaris harus memenuhi semua syarat itu. Apabila salah satu syarat itu tidak

⁸Ibid

dipenuhi, maka yang bersangkutan tidak dapat diberikan izin praktik notaris. Dengan adanya izin praktik tersebut, maka dalam waktu paling lambat (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan notaris, yang bersangkutan wajib:⁹

1. menjalankan jabatannya dengan nyata;
2. menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan notaris kepada:
 - a. Menteri
 - b. Organisasi notaris; dan
 - c. Majelis pengawas daerah.
3. menyampaikan:
 - a. alamat kantor;
 - b. contoh tanda tangan dan paraf; serta
 - c. teraan cap atau stempel jabatan notaris berwarna merah.

Ketiga hal tersebut disampaikan kepada:

- a. Menteri;
- b. Pejabat lain yang bertanggungjawab di bidang pertanahan;
- c. Organisasi notaris;
- d. Ketua pengadilan negeri;
- e. Majelis pengawas daerah; serta
- f. Bupati/walikota di tempat notaris diangkat.

Apabila ketiga hal itu, baik untuk menjalankan jabatannya secara nyata maupun untuk menyampaikan berita acara dan alamat kantor tidak dilakukan oleh

⁹Ibid

notaris, maka ia dapat dikenakan sanksi. Sanksinya berupa, yaitu :

1. peringatan tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.

Sementara itu, dalam Penjelasan Pasal 29 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi notaris pengganti. Syarat-syarat itu, meliputi:¹⁰

1. fotocopi ijazah paling rendah sarjana hukum yang disahkan oleh perguruan tinggi yang bersangkutan,
2. fotocopi kartu tanda penduduk yang disahkan oleh notaris;
3. fotokopi akta kelahiran yang disahkan oleh notaris;
4. fotocopi akta perkawinan bagi yang sudah kawin yang disahkan oleh notaris.
5. surat keterangan kelakuan baik dari kepolisian setempat;
6. surat keterangan sehat dari dokter pemerintah;
7. pasfoto terbaru berwarna ukuran 3 x 4 cm sebanyak 4 (empat) lembar; dan
8. daftar riwayat hidup.

2.1.3. Wewenang dan Larangan Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta JualBeli

a. **Wewenang Notaris/PPAT**

¹⁰Lihat Penjelasan Pasal 29 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi notaris

Wewenang (atau sering pula disebut/ditulis dengan istilah Kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang- undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Wewenang yang diperoleh suatu Jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat. Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Dan mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya Departemen Hukum dan HAM.

Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada di Indonesia mempunyai wewenang tersendiri yang mempunyai dasar hukumnya. Wewenang seorang Pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pejabat atau jabatan tersebut. Sehingga jika seorang pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Sebab oleh itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan di belakang meja ataupun karena pembahasan- pembahasan maupun pendapat-pendapat di lembaga legislatif, tapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.¹¹

Setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggung jawab dari padanya. Oleh karena notaris diberi kewenangan membuat akta otentik, maka notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik. Adapun yang menjadi kewenangan notaris, yaitu berupa :

a. Kewenangan Umum

Mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang :

¹¹Profesi ialah merupakan Jabatan bukan profesi jabatan ataupun profesi

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.

b. Kewenangan Khusus

Kewenangan notaris dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus
- 2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus
- 3) Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan ;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta ;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- 7) Membuat akta risalah lelang

b. Larangan Notaris/PPAT

Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang untuk dilakukan oleh notaris. Jika larangan ini dilanggar olehnotaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tersebut dalam pasal UUJN. Dalam hal ini, ada suatu tindakan yang perlu ditegaskan mengenai substansi pasal 17 huruf b, yaitu meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari berturut-turut tanpa alasan yang sah. Bawa notaris mempunyai wilayah jabatan satu provinsi (pasal 18 ayat (2) UUJN)dan mempunyai tempat kedudukan pada satu kota atau kabupaten pada provinsi tersebut (pasal 18 ayat (1) UUJN). Sebenarnya yang dilarang adalah meninggalkan wilayah jabatannya (provinsi) lebih dari tujuh hari kerja.

Dengan demikian, maka dapat ditafsirkan bahwa notaris dilarang untuk meninggalkan wilayah kedudukan notaris (kota/kabupaten) lebih dari tujuh hari kerja.Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;

1. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
2. Merangkap sebagai pegawai negeri;
3. Merangkap sebagai pejabat negara;
4. Merangkap sebagai advokat;
5. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, atau badan usaha swasta;
6. Merangkap sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wialayah jabatan notaris;
7. Menjadi notaris pengganti;

8. Melakukan profesi lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.¹²

Notaris hanya berkedudukan di satu tempat di kota/kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris hanya memiliki 1 kantor, tidak boleh membuka cabang atau perwakilan dan tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan dari luar tempat kedudukannya, yang artinya seluruh pembuatan akta harus se bisa mungkin dilaksanakan di kantor notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Notaris dapat membuat perserikatan perdata, dalam hal ini mendirikan kantor bersama notaris, dengan tetap memperhatikan kemadirian dan kenetralannya dalam menjalankan jabatan notaris.¹³

Setiap notaris ditempatkan di suatu daerah berdasarkan formasi notaris. Formasi notaris ditentukan oleh menteri Hukum dan HAM. dengan mempertimbangkan usul dari organisasi notaris.¹⁴

2.2. Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Ketika melakukan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta. Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acta* atau akta, dan dalam bahasa Inggris disebut *act atau deed*. Akta secara etimologis, menurut S.J. Fachema Andreas yaitu *actaberarti geschrift* atau surat. Menurut R. Subekti

¹²[Http:// birojasanotaris.com/info/notaris/larangan_jabatan_notaris](http://birojasanotaris.com/info/notaris/larangan_jabatan_notaris) menurut psal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris. Diunduh Minggu 12 September 2021, Pukul 20.09 Wita

¹³Ibid

¹⁴Ibid

dan R. Tjitrosudibio, kata akta berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan.¹⁵

2.2.1 Pengertian Akta

Penjelasan dalam pasal 165 Het Herziene Indonesisch Regelement (HIR)Staatsblad Tahun 1941 Nomor 84, yaitu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pengawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Akta bukti tulisan yang berupa akta menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- (1) Akta Autentik Yang dimaksud akta autentik menurut Pasal 1868 BW, adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pengawaipengawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuatnya. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapatkan hak dari para pihak, sehingga apabila

¹⁵Urip Santoso, 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, PrenadaMedia Group, h. 126.

suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta.¹⁶

(2) . Akta di bawah tangan Yang dimaksud akta di bawah tangan menurut Pasal 101 huruf b UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

2.2.2 Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli, dapat dianalisis dari pengertian yang tercantum di dalam Undang-Undang, dokrin maupun yang tercantum dalam kamus hukum. Pengertian itu, disajikan berikut ini :¹⁷

1. Pasal 1457 KUHP Perdata. Jual beli adalah : “Suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengingat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.
2. Pasal 549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Rusia. Istilah jual beli dalam pasal ini, yaitu the contract of sale real estate merupakan :

“Kontrak yang berkaitan dengan penjualan real estate, dimana penjual melakukan pengalihan atau pemindahan hak kepemilikan kepada pembeli atas sebidang tanah, bangunan atas struktur atas sebuah apartemen atau real estate lainnya”.

¹⁶Soedharyo Soimin, 2017, KUH Perdata, Jakarta: PT Sinar Grafiks. h, 463

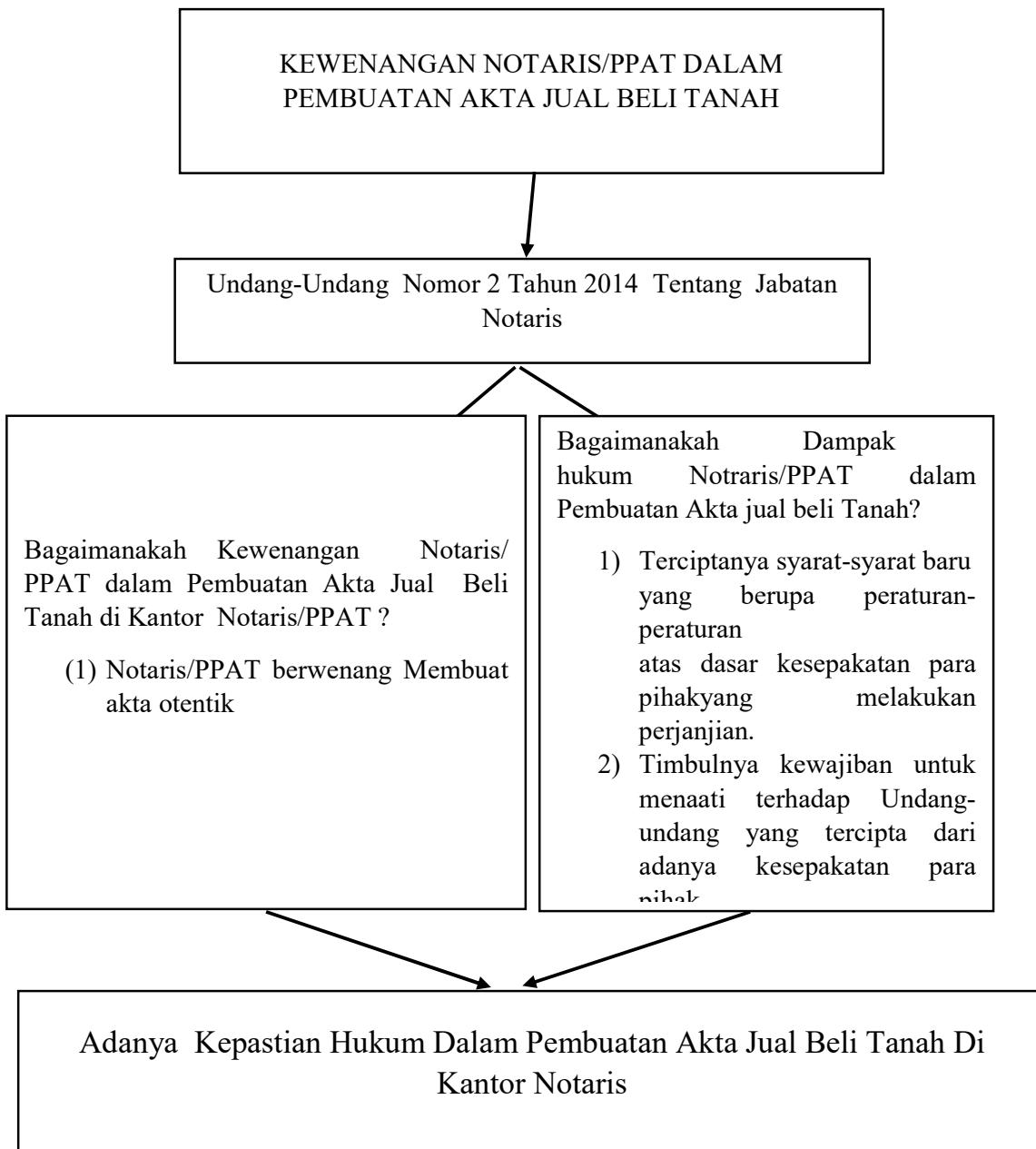
¹⁷Hs Salim, 2016,Teknik Pembuatan Akta PPAT, Jakarta : RajaGrafindo Persada,, h.

- 3) Pandangan Salim HS. Jual beli adalah : “Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut”.
- 4) Pengertian Tanah

Tanah yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *onderground* mempunyai kedudukan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena tanah dapat dipergunakan untuk pembangunan, bidang pertanian, peternakan, pertambangan, bahkan saat ini menjadi komoditas yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi.Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimilik oleh seorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam sebuah undang-undang. Sebelum ketentuan di bidang pertanahan diatur dalam suatu undang-undang, sudah diatur dalam hukum adat yang membagi kepemilikan atas tanah berdasarkan wilayah.

Jika kita telaah Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dinyatakan bahwa “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan objek dari pendaftaran tanah di Indonesia.

2.3.Kerangka Pikir



2.4.Definisi Oprasional

- 1) Kewenanganialah hak untuk melaksanakan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu.
- 2) Notaris adalah pejabat umum yang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan
- 3) PPAT adalah pejabat pembuat akta tanah sesuai yang di dalam Undang-undang
- 4) AktaSurat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.
- 5) Jual beli ialah Suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengingat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan .
- 6) Tanahialah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi.
- 7) Otentik adalahsebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.
- 8) Sertifikat ialah surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya
- 9) Kepastiaan hukum adalah sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

3.1.Jenis Penelitian

Dalam setiap Peneltian yang akan dilakukan memiliki cara atau metode yang berbeda hal ini disesuaikan dengan adanya kebutuhan data atau informasi yang selalu berbeda-beda cara penyajianya, sehingga dari pada itu jenis penelitian merupakan hal penentu dalam mencapai tujuan dari penenlitian tersebut, jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini ialah jenis penelitian empiris atau biasa dikenal dengan istilah penelitian lapangan, penelitian fakta sosial yang terjadi pada masyarakat.

Jenis penelitian empiris juga dikemukakan oleh bambang waluyo bahwa jenis penelitian ini adalah penelitian sosial yang dimana akan mengkaji semua gejala sosial yang terjadi yang berhubungan dengan peristiwa hukum atau ketetuan hukum yang berlaku dimasyakat, menurut waluyo penelitian empiris merupakan penelitian yang betul-betul meneliti mengenai realita hidup yang terjadi serta fakta-fakta yang terjadi di masyarakat dengan kata lain untuk mendapatkan fakta dan data yang sesuai.¹⁸

Sehingga apabila dikaitkan dengan judul peneliti mengenai peranan notaris dalam pembuatan akta jual beli di kantorNotaris/PPAT TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kn dengan Wilayahkerjase-Kabupaten Bolaang

¹⁸Bambang Waluyo 2002 Penelitian Hukum Dalam Praktek Jakarta Sinar Grafika h 15

Mongondow Utara dianggap telah sangat sesuai dengan jenis penelitian yang akan digunakan.

3.2. Objek Penelitian

Yang menjadi objek dari penelitian ini adalah wewenang Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Notaris/PPAT TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kndengan Wilayah kerja se-Kabupaten Bolaang Mongondow Utara

3.3. Lokasi Dan Waktu Penelitian

Tempat lokasi penelitian yaitu tempat dimana peneliti akan mengambil dan mencari data penelitian, lokasi yang dianggap sesuai dengan penelitian ialah Notaris/PPAT TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kndengan Wilayah kerja se-Kabupaten Bolaang Mongondow Utarayang dianggap sesuai dan berhubungan dengan judul penelitian sedangkan waktu penelitian akan dillaksanakan kurang lebih selama 3 (tiga) bulan sebagaimana dengan aturan pedoman penulisan karya ilmiah pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.¹⁹

3.4. Populasi Dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek yang menempati suatu tempat dan memiliki unsur untuk dijadikan sebagai subjek penelitian, menurut

¹⁹Panduan Penulisan Proposal dan Skripsi,2020, Program Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

soerjono soekanto²⁰ populasi adalah “subyek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti”. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah Notaris/PPATse-Kabupaten Bolaang Mongondow Utara beserta staf.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari pada populasi, menurut Soerjono Soekanto pengertian sampel adalah²¹ :

“populasi adalah bagian untuk menjadi responden penelitian sampel dalam penelitian ditetapkan dengan *Purpois Sampling*, yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian”

Sampel dalam penelitian ini adalah di Kantor Notaris/ PPAT Taufik Jan Latamu, S.H., M.Kn

3.5.Jenis Dan Sumber Data

Sumber data adalah tempat dimana akan dilakukan pengumpulan beberapa sumber data maupun informasi mengenai Kewenangan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Kantor Notaris/ PPAT Taufik Jan Latamu, S.H., M.Kn. sumber data secara umum dikenal dengan dua istilah yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari lapangan atau dikenal dengan istilah data yang diambil langsung dan diolah

²⁰Soerjono Soekanto 1983 Pengantar Penelitian Hukum Rineka Cipta Jakarta Hlm 65

²¹Ibid hlm 67

secara langsung oleh peneliti, seperti hasil wawancara, hasil dokumentasi, dan hasil pengamatan peneliti

2. Data sekunder

Data ini adalah data yang didapatkan melalui studi literatur dengan cara mengumpulkan semua buku rujukan ilmu hukum, peraturan perundang-undagan serta beberapa data dan informasi yang akan diperoleh melalui media baik cetak maupun media elektronik sebagai bahan referensi informasi penelitian

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini ialah teknik :

1. Teknik Studi Lapangan

Adalah cara atau teknik mencari atau mengambil data guna untuk dikumpulkan sebagai bahan masukan dan informasi kejadian atau fakta-fakta peristiwa hukum ditengah-tengah masyarakat, teknik ini lebih mengutamakan peneliti turun langsung kelapangan mengambil data yaitu melalui wawancara tanya jawab secara lisan

2. Teknik Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah teknik untuk mengamati dan mengambil foto atau video data sebagai barang bukti objek penelitian sebagaimana kesahihan karya ilmiah

3. Teknik Studi Kepustakaan

Teknik studi kepustakaan Adalah cara mengumpulkan data atau informasi melalui literatur buku-buku guna melakukan dan membandingkan hasil penelitian atau teori lainnya teknik ini berusaha menggambarkan suatu peristiwa hukum dalam kenyataanya secara normatif

3.7.Teknik Analisis Data

Dalam metode penelitian apabila semua unsur metode penelitian telah dipenuhi maka akan dilakukan analisis data, guna mendapatkan hasil penelitian analisis data merupakan langkah terakhir dalam penelitian karena analisis adalah cara memilah-milah dan memisahkan data yang masih dianggap mentah menjadi data yang dianggap sempurna untuk objek penelitian

Setelah semuanya dianggap dapat memenuhi dan mewakili data yang telah dianalisis maka akan dilakukan analisis menggunakan metode kualitatif yaitu menguraikan secara lisan dalam bentuk susunan kalimat secara rapi dan teratur guna mendapatkan sistematika literatur hukum yang rapi.

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Kewenangan Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Bolaang Mongondow Utara

Sebelum peneliti menjelaskan tentang kewenangan Notaris/PPAT dalam pembuatan jual beli tanah dikantor notaris/PPAT di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, alangkah baiknya peneliti menjelaskan terlebih dahulu mengenai jual beli tanah yang berada dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

A. Perjanjian Jual beli tanah

Jual beli tanah dijelaskan dalam pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria berkaitan dengan jual beli tanah. Jual beli tanah tidak menyebutkan tentang pengalihan, kata pengalihan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.²²

Semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan

²²Lihat Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

PPAT yang bertugas membuat aktanya.²³

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

a. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu

²³Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:
 - a) Hak Milik (Pasal 20)
 - b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
 - c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
 - d) Hak Pakai (Pasal 41).²⁴

b. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah menjadi obyek nya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil serta syarat formil, dimana syarat materiil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materiil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan

²⁴Lihat Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formil.

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Untuk mengetahui siapa sebenarnya yang dimaksud dengan penjabat tersebut yang seterusnya disebut Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut maka oleh pemerintah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (Selanjutnya disingkat PMA No. 11 Tahun 1961).

Perubahan istilah Penjabat Pembuat Akta Tanah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terjadi dengan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Instruksi Menteri Dalam Negeri No.16 Tahun 1983 tentang Ketentuan Bentuk dan Penggunaan Stempel Jabatan, stempel dinas, kop naskah dinas dan papan nama instansi di Lingkungan Organisasi Pemerintahan Daerah dan Wilayah dan surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Mei 1984 No. Sekra 9/2/12 tentang Instruksi Bagi Para Penjabat Pembuat Akta Tanah , untuk memasang papan jabatan di depan tempat kerjanya dan perihal bentuk jabatan penjabat. Semenjak berlakunya peraturan ini, maka istilah Penjabat Pembuat Akta Tanah berubah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:

Yang dapat diangkat sebagai penjabat adalah:

1. Notaris
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan lain cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
3. Para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang penjabat.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Berdasar di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, Sulawesi Utara, maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib

harus dipenuhi oleh PPAT yaitu Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata " sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari dengan data formil.

Selanjutnya menurut Bapak TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Knselaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semuaperbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Knselaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu pembuatan akta jual beli tanah peran

PPAT adalah ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan membuat Akta Jual Beli (AJB), sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah, kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), selain itu kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah terletak di dalam daerah kerjanya.

Berikut data pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dari tahun 2020 sampai dengan 2022, dapat dilihat sebagai berikut :

No	Tahun	Jumlah pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris/PPAT Bapak TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kn	Keterangan
1	2020	15	Selesai
2	2021	4	selesai
3	2022	1	selesai
		20	

Sumber data: Kantor Notaris Bapak TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kn

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2020 jumlah Akta Jual Beli yang di selesaikan yaitu 15 akta, selanjutnya pada tahun 2021 jumlah Akta Jual Beli yang

di selesaikan yaitu 4 akta sedangkan pada tahun 2022 jumlah Akta Jual Beli yang di selesaikan yaitu 1 akta. Dari penjelasan tersebut dapat dilihat bahwa terjadi penurunan dalam pembuatan akta jual beli setiap tahunnya yaitu dari tahun 2020 sampai pada tahun 2022 .

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Knselaku Notaris/ PPAT di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara yaituselain biaya pembuatan Akta Jual Beli yang terlalu tinggi seorang PPAT juga mendapat kesulitan atau hambatan dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu :

1. Sertipikat hak milik tumpang tindih
2. Sertipikat hak milik masih diagunkan dibank
3. Sertipikat hak milik terdapat sengketa
4. Sertipikat hak milik hilang/ tercecer
5. Sertipikat hak milik terdapat blokir baik internal maupun eksternal
6. Sertipikat hak milik pemiliknya sudah meninggal dunia.

Akta yang di buat oleh PPAT di buat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar/rangkap, yaitu :

- 1) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersangkutan.
- 2) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk dasar

pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Aswan Demawan selaku Kasubid Pelayanan Hukum Umum pada Kantor Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Sulawesi Utara, maka dapat diketahui mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang.

Selanjutnya menurut bapak Aswan Demawan, Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah.

4.1.2. Dampak hukum dari akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan

PejabatPembuat Akta Tanah (PPAT)

Asas negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan alat bukti yang secara jelas menentukan kewajiban dan hak seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat, demikian pula dalam hal perjanjian jual beli tanah yang harus dibuat. sebelum seorang pejabat. Yang berwenang dalam hal ini PPAT karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat suatu akta dalam bidang pertanahan yang bersifat otentik.

Akta otentik itu salahsalah satu bukti terkuat dan terlengkap yang memiliki peran penting dalam setiap hubungan hukum di kehidupan komunitas. Dengan perbuatan kewajiban dan hak yang ditentukan secara otentik para pihak, menjamin kepastian hukum, dan pada saat yang sama diharapkan bahwa dapat menghindari perselisihan di kemudian hari. Meskipun perselisihan tentang peralihan hak atas tanah tidak dapat dihindari, maka dalam proses penyelesaian sengketa mengatakan, akta otentik yang bukti tertulis terkuat dan terlengkap dapat memberikan kontribusi nyata dalam menyelesaikan kasus tersebut.

Dampak hukum dari adanya pembuatan akta jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek pembuatan akta jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Dampak hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu:

- (1) Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian.
- (2) Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.

Bersadar pada penjelasan diatas, maka dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula, dalam hal ini akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah terciptanya kewajiban dan hak antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian jual beli tersebut, serta menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari penjual beralih kepada pihak pembeli setelah perjanjian jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan

membuat akta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perbuatan akta jual beli tanah yaitu:

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan

Dalam penelitian ini bisa disimpulkan sebagai berikut :

- 1) Kewangan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah suatu unsur yang tidak dapat dilepaskan karena peran Notaris-PPAT sendiri adalah sebagai satu-satunya pejabat yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk membuat akta otentik. Selain itu, kewenangan Notaris/PPAT juga adalah sebagai pejabat yang mencatat dan menjadi saksi atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Peran Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah.
- 2) Dampak hukum dari adanya pembuatan akta jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek pembuatan akta jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Dampak hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu: 1)Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian.2)Timbulnya kewajiban untuk menaati

- 3) terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.

5.2. SARAN

Dalam skripsi ini peneliti memberikan saran dan masukan yaitu berupa :

- (1) Diperlukan adanya penjelasan kepada masyarakat akan tentang pentingnya pembuatan akta jual beli, mengingat ini menyangkut peralihan hak seseorang kepada orang lain dan peralihan tersebut harus dapat dibuktikan dengan adanya pembuatan akta jual beli secara tertulis yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang di tanda tangani di hadapan Notaris/PPAT.
- (2) Bagi para Notaris/PPAT agar memberikan harga yang terjangkau atau yang lebih rendah terutama bagi masyarakat kelas menengah kebawah yang membutuhkan bantuan dalam pembuatan akta jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Bambang Waluyo 2002 *Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika*, Jakarta
- Habib Adjie dan Sjaifurrahman, 2011, *Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung
- HS H. Salim, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, PrenadaMedia Group.
- Soedharyo Soimin, 2017, *KUH Perdata*, PT Sinar Grafiks, Jakarta
- Soerjono Soekanto 1983 *Pengantar Penelitian Hukum* Rineka Cipta Jakarta.
- Panduan Penulisan Proposal dan Skripsi*, 2020, Program Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
- Ida Ayu Putu Widia dkk, 2020, Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2, *Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihk Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Kedudukan Notaris dan PPAT*. (Denpasar-Bali, Indonesia: Fakultas Hukum Universitas Warmadewa). Hal. 380. Di Unduh Selasa 20 Agustus 2021, Pukul 12. 56 Wita
- Wilson Mamdiri Lieputra, 2017, *Peran Notaris Dalm perjanjin Jual Belih Tanah dan Jaminan Perlindungan Hak Bagi Para Pihak*, (Universitas Fakultas Hukum, Sumatra Utara).

Sutan Rajasa, Tt, Kamus Ilmiah Populer, *Akta Otentik ialah akta yang dibuat dan dipersiapkan para notaris atau pejabat resmi lainnya untuk kepentingan pihak-pihak dalam pembuatan akta.* Penerbit Karya Utama, Surabaya.

Internet:

<https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/>. Diakses Kamis 9 September 2021, pukul 11.37 Wita.

<Http:// birojasanotaris.com/info notaris/larangan jabatan notaris menurut psal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris.> Diunduh Minggu 12 September 2021, Pukul 20.09 Wita

Undang-Undang :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
LEMBAGA PENELITIAN

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 3969/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/I/2022

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kantor Notaris PPAT Taufik Jan Latamu, SH., M.Kn.

di,-

Tempat



Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM
NIDN : 0929117202
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Miranti Angkareda
NIM : H1118243
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Lokasi Penelitian : KANTOR NOTARIS PPAT TAUFIK JAN LATAMU, S.H., MKN. BOROKO KAB. BOLAANG MONGONDOW UTARA
Judul Penelitian : KEWENANGAN DAN FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI KANTOR NOTARIS PPAT TAUFIK JAN LATAMU, S.H, MKN. BOROKO KAB. BOLAANG MONGONDOW UTARA)

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.



+

TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kn
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.)
DAERAH KERJA KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA
SK. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor : 726/SK-400.HR.03.01/XII/2019, Tanggal 31 Desember 2019
Jl. Trans Sulawesi, No. 49, Desa Bolangitang I, Kec. Bolangitang Barat, Kab.
Bolaang Mongondow Utara, Prov. Sulawesi Utara (95764)
Hp : 085240240065, e-mail : taufiklatamu27@gmail.com

Nomor : 308/PPAT-TJL/VI/2022

Lampiran : -

Perihal : Rekomendasi

Kepada Yth,

Ketua Lembaga Penelitian

Universitas Ichsan Gorontalo

Di -

Tempat

Berdasarkan surat dari Universitas Ichsan Gorontalo, Program Studi Ilmu Hukum Nomor : 3969/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/I/2022, Tanggal 05 Januari 2022, Perihal Permohonan Izin Penelitian, maka dengan ini saya selaku Notaris/ PPAT di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, Provinsi Sulawesi Utara memberikan rekomendasi kepada :

Nama : Miranti Angkareda

NIM : H1118243

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Penelitian : Kewenangan Notaris/ PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara Provinsi Sulawesi Utara

Bahwa yang bersangkutan benar-benar telah melakukan wawancara terkait judul Penelitian tersebut diatas.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Bolangitang, 09 Juni 2022

Notaris/ PPAT

Kab. Bolaang Mongondow Utara



TAUFIK JAN LATAMU, S.H., M.Kn



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO
FAKULTAS HUKUM**

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001

Terakreditasi BAN-PT Nomor : 4147/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2017, Tanggal 31 Oktober 2017
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp.(0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI
No. 081/FH-UIG/S-BP/VI/2022**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DR. Rusbulyadi, S.H.,M.H
NIDN : 0906037503
Jabatan : Dekan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Miranti Angkareda
NIM : H.11.18.243
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : Kewenangan Notaris Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kab. Bolaang Mongondow Utara Prov. Sulawesi Utara

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 14%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendekripsi Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujiankan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Dekan,

DR. RUSMULYADI, S.H.,M.H.
NIDN. 0906037503

Gorontalo, 09 Juni 2022
Tim Verifikasi,

SAHARUDDIN, S.H.,M.H.
NIDN. 0927028801

Terlampir :
Hasil Pengecekan Turnitin

PAPER NAME

**MIRANTI ANGKAREDA, NIM. H1118243,
KEWENANGAN NOTARISPPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH.do
cx**

WORD COUNT

7062 Words

CHARACTER COUNT

45122 Characters

PAGE COUNT

44 Pages

FILE SIZE

360.3KB

SUBMISSION DATE

May 30, 2022 1:13 AM GMT+8

REPORT DATE

May 30, 2022 1:16 AM GMT+8**● 14% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 14% Internet database
- Crossref database
- 0% Submitted Works database
- 0% Publications database
- Crossref Posted Content database

● Excluded from Similarity Report

- Bibliographic material
- Small Matches (Less than 25 words)

● 14% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 14% Internet database
 - Crossref database
 - 0% Submitted Works database
 - 0% Publications database
 - Crossref Posted Content database
-

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

Rank	Source	Percentage
1	repositori.usu.ac.id	8%
	Internet	
2	repository.uma.ac.id	3%
	Internet	
3	repository.radenintan.ac.id	1%
	Internet	
4	inanews.co.id	1%
	Internet	
5	contoh-akta-notaris.blogspot.com	<1%
	Internet	
6	mkn-unsri.blogspot.com	<1%
	Internet	

RIWAYAT HIDUP

Nama : Miranti Angkareda

NIM : H1118243

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir: Wakat, 03 Juni 1993

Nama Orang Tua

-Ayah : Harli Angkareda

-Ibu : Sulfi Mokodompit

Saudara

-Kakak : Iis Melisa Angkareda, S.Pd

-Adik : Sandi Safitri Angkareda

Riwayat Pendidikan :

NO	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2002-2007	SDN	SDN 1 Wakat	Berijasah
2	2007-2009	SMP	SMP Negeri 1 Bolangitang	Berijasah
3	2009-2011	SMK	SMK Negeri 1 Kaidipang	Berijasah
4	2018-2022	Fakultas Hukum	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijasah