

***TANGGUNGJAWAB DAN WEWENANG PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH DI KOTA SEMARANG***

¹Sandhy Aditya Nugraha*, ²Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

*Corresponding Author:

sndhyaditya@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab dan wewenang profesi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kota Semarang serta Apa Faktor Penghambat yang timbul dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bagaimana solusinya.

Untuk mencapai tujuan dari penelitian tersebut peneliti menggunakan metode pengumpulan data : metode kepustakaan dan metode analisis data yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji.

Dapat diambil kesimpulan tentang Tanggung jawab dan wewenang PPAT dalam pembuatan Akta Jual beli tanah di Kota Semarang yaitu Memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu : Membuat Akta – Akta peralihan hak atas tanah, Pemberian hak baru atas Tanah, dan Pengikatan tanah sebagai jaminan Hutang Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT , maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi-sanksi sebagai berikut : sanksi administrative, sanksi perata dan sanksi pidana. Faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kota Semarang dari masyarakat, diantaranya: Rendahnya pengetahuan masyarakat Kota Semarang akan prosedur pendaftaran tanah membuat proses pendaftaran tanah itu sendiri berjalan sangat lambat, Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, seperti dalam hal melengkapi kekurangan data, Dalam prakteknya, banyak dijumpai kasus di mana masyarakat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, Tumpang tindih antar tanah juga menjadi salah satu permasalahan yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Kata Kunci : *Tanggung Jawab, Wewenang, PPAT, Akta, Jual Beli, Tanah*

ABSTRACT

This study aims to determine the responsibilities and authority of the PPAT profession in making land sale and purchase deeds in Semarang City and what are the inhibiting factors that arise in making land sale and purchase deeds and how to solve them.

To achieve the objectives of the study, researchers used data collection methods: the literature method and the data analysis method related to the problem being studied.

Conclusions can be drawn about the responsibility and authority of PPAT in making land sale and purchase deeds in the city of Semarang, namely checking the legal requirements for legal matters, among others, by matching the data contained in the certificate with the registers in the Land Office. Authorities of Land Deed Makers (PPAT), namely: Making Deed - Deed of transfer of land rights, Granting of new land rights, and binding of land as collateral for Debt. violating their duties and positions so as to result in deeds containing legal defects based on deviations from the formal and material requirements of the PPAT deed procedure, then the PPAT may be subject to sanctions or sanctions as follows: administrative sanctions, grading sanctions and sanctions criminal. Factors that become obstacles in the process of implementing land registration systematically in the city of Semarang from the community, including: Lack of knowledge of the people of Semarang City about the land registration procedure makes the land registration process itself runs very slowly, the community concerned has difficulty to meet the registration requirements, as in completing the lack of data. In practice, there are many cases where the community cannot prove that the land is their property. Overlapping between land is also one of the problems that are often faced in systematic land registration.

Keywords: *Responsibility, Authority, PPAT, Deed, Sale and Purchase, Land*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi ini salah satu ciri yang muncul di khalayak ramai adalah keinginan manusia untuk menuju ke taraf hidup yang semakin baik. Banyak cara dilakukan manusia supaya tuntutan kehidupan mereka terpenuhi. Manusia berlomba untuk mendapatkan apa yang mereka inginkan melalui beberapa cara, antara lain individual atau melakukan usaha sendiri dan bersekutu serta memanfaatkan pihak-pihak lain untuk mencapai tujuan, salah satunya dengan cara melakukan kerja sama antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan mengadakan suatu perjanjian. Bangsa Indonesia merupakan suatu bangsa yang memiliki kultur budaya yang khas berkenaan dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Prinsip kepercayaan satu sama lain tertanam kuat dalam benak masyarakat ketika mereka mengadakan suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan pengikatan suatu perjanjian secara lisan dan dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi saja. Seiring berjalannya waktu, budaya tersebut tidak lagi dapat dipakai sebagai pegangan dalam pembuatan perjanjian, sebab hal tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara pihak terkait dan objek perjanjian di kemudian hari. Untuk mengatasi hal tersebut diperlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Peran notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin maraknya orang-orang melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan pendaftaran tanah di kemudian hari. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk melakukan pendaftaran tanah. Notaris merupakan suatu profesi yang dilatarbelakangi dengan keahlian khusus yang ditempuh dalam suatu pendidikan dan pelatihan khusus, hal ini menuntut notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggung jawab untuk melayani kepentingan umum. Ketika menjalankan tugasnya notaris harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari tiap pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi untuk penegas atau sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya. Notaris dibebankan tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya. Pembangunan yang dilaksanakan oleh Negara Indonesia

saat ini diharapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi sebagai berikut :

” Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ”.

Ketetapan diatas mengandung pengertian bahwa hal – hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang –bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya.

Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat, hak atas tanah sangat penting, demikian pula dengan pembuktiaanya, sehingga kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa. Hal tersebut harus ditunjang dengan pembangunan hukum dan aparat penegak hukum, yang dalam hal ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum yang diberikan kepada masyarakat pencari keadilan agar hak – haknya dilindungi dari orang-orang yang tidak bertanggung jawab. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan di antaranya dengan cara meningkatkan pelayanan dan bantuan hukum dalam masalah pertanahan, karena masalah tanah adalah masalah yang sangat sensitif dan kompleks yang mengandung berbagai kepentingan dalam masyarakat. Untuk

itu UUPA telah menyediakan sebanyak mungkin aturan tertulis dan ketentuan pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti yang kuat bagi pemiliknya.

B. Metode Penelitian

a. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah : menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya yang bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah di kota semarang.

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi.

c. Sumber Data Penelitian

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya.
- b. Data Sekunder yaitu Sumber data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi :
 - 1) Bahan hukum primer
Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata).
 - b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - c) Kompilasi Hukum Islam.
 - 2) Bahan hukum sekunder
Yaitu bahan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan lainnya.
 - 3) Bahan hukum tersier
Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4) Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data peneliti menggunakan metode wawancara.

5) Lokasi dan Subyek Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian tentang tanggung jawab dan wewenang notaris dalam pendaftaran tanah di kota Semarang yaitu:

1. Notaris Wahyu Hermawati S.H.,M.Kn beralamat di Jalan Kedondong dalam VII No. 17 Lamper Semarang.
2. Notaris Hj. Ria Kusumawardhani, S.H.,M.Kn beralamat di Jalan Imam Soeprapto No. 50 Bulusan Kec. Tembalang Semarang.

Sample dari populasi yang akan diteliti penulis menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu metode yang mengambil sample melalui proses penunjukan berdasarkan tujuan yang ingin diperoleh melalui responden.

6) Analisis Data Penelitian

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif, artinya menguraikan data yang diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat-kalimat (*deskriptif*). Analisis *kualitatif* yang dilakukan bertitik tolak dari analisis *empiris*, yang dalam pendalamannya dilengkapi dengan analisis *normative*. Berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu cara berpikir yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

C. HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli tanah di Kota Semarang.

a. Wewenang PPAT

Kota Semarang berdiri pada tanggal 2 Mei 1547. Menurut situs resmi Kota Semarang, sejarah berdirinya Kota Semarang Secara etimologis, nama "Semarang" berasal dari kata "sem", yang berarti "asam/pohon asam", dan kata "arang", yang berarti "jarang", yang digabungkan menjadi "asam yang jarang - jarang". Penamaan "Semarang" ini bermula ketika Ki Ageng Pandanaran I datang ke sebuah pulau bernama Pulau Tirang (dekat pelabuhan Bergota) dan melihat pohon asam yang jarang - jarang tumbuh berdekatan. Penamaan Kota Semarang ini sempat berubah saat jaman kolonialisme Hindia - Belanda menjadi "Samarang". Kota Semarang merupakan satu dari tiga pusat pelabuhan (Jakarta dan Surabaya) penting bagi Hindia -Belanda sebagai pemasok hasil bumi dari wilayah pedalaman Jawa.Seperti kota - kota besar lainnya, seperti Jakarta dan Surabaya. Kota Semarang mengenal sistem pembagian wilayah kota yang terdiri atas: Semarang Tengah/Semarang Pusat, Semarang Timur, Semarang Selatan, Semarang Barat, dan Semarang Utara. Pembagian wilayah kota ini bermula dari pembagian wilayah sub-residen oleh Pemerintah Hindia Belanda yang setingkat dengan kecamatan. Namun saat ini, pembagian wilayah kota ini berbeda dengan pembagian administratif wilayah kecamatan. Meskipun pembagian kota ini jarang dipergunakan dalam lingkungan Pemerintahan Kota Semarang, namun pembagian kota ini digunakan untuk mempermudah dalam menerangkan suatu lokasi menurut letaknya terhadap pusat kota Semarang. Pembagian kota ini juga

digunakan oleh beberapa instansi di lingkungan Kota Semarang untuk mempermudah jangkauan pelayanan, seperti PLN dan PDAM. Kota Semarang secara astronomis terletak pada :

- 6⁰50' Lintang Utara dan 7⁰10' Lintang Selatan, serta
- 109⁰50' Bujur Barat dan 110⁰35' Bujur Timur

Secara geografis Kota Semarang berada di perbatasan :

No	Perbatasan Wilayah	Wilayah
1	Utara	Laut Jawa
2	Selatan	Kab.Semarang
3	Barat	Kota Kendal
4	Timur	Kota Demak

Kota Semarang terdiri atas 16 kecamatan, yang dibagi menjadi 174 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di kecamatan Semarang Tengah. Kecamatan yang ada di Kota Semarang antara lain Tembalang, Gunung pati, Genuk, Semarang Tengah, Gajahmungkur, Semarang Selatan, Banyumanik, Candisari, Jatingaleh, Gayamsari, Mijen, Ngaliyan, Pedurungan, Semarang Barat, Semarang Timur, Semarang Utara, dan Tugu. Kota Semarang merupakan salah satu Kota yang sedang berkembang dengan keanekaragaman budaya dan merupakan kota yang stabil dan terkendali. Jumlah penduduk kurang lebih dari 2 juta jiwa dengan rata-rata kepadatan penduduk 919 per km² serta memiliki tingkat pendidikan dan keterampilan yang beragam.

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada PPAT sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut oleh pemerintah dikeluarkan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana melalui PP ini mulai diatur peran PPAT yg dirumuskan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Menteri Agraria melalui Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 10 Tahun 1961 telah menunjuk pejabat-pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961. Orang-orang dapat diangkat sebagai pejabat yaitu :

1. Pasal 3 ayat (1) PMA Nomor 10 tahun 1961 mengatakan, yang dapat diangkat sebagai pejabat yaitu :

- a. Notaris,
 - b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
 - c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat,
 - d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.
2. Pasal 5 PMA Nomor 10 tahun 1961 mengatakan bahwa :
- A. Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi Pejabat Sementara dari kecamatan itu,
 - B. Ketentuan pada ayat (1) Pasal ini berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.
 - C. Jika untuk kecamatan yg dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi kepala dari kecamatan itu.

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 tanah.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah³ :

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).

Secara teori tanah mempunyai nilai ekonomis, sehingga dapat dilihat pentingnya arti tanah bagi kehidupan masyarakat. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena manusia membutuhkan tanah selain untuk tempat tinggal juga untuk perkebunan, pertanian, peternakan, jalan serta kebutuhan lainnya.

Dalam pengertian hukum, tanah tidak hanya sekedar dimaksudkan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas, tetapi meliputi ruang di atas dan di bawah permukaan bumi dan setiap benda yang tumbuh di atas dan /atau yang melekat secara permanen di atas permukaan bumi, termasuk pula yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya.

Karena pentingnya tersebut, maka untuk mengatur kehidupan manusia terutama dalam hal tanah diperlukan suatu pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga di Indonesia tentang pendaftaran tanah diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria. Pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti pemilikan atas tanah, hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilikinya, sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang.

Sejalan dengan 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 meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan 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 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 pemeliharannya.

Sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 19 UUPA tentang perlunya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, maka untuk peraturan pelaksanaan dibentuklah PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pada proses pendaftaran tanah ini kemudian diperlukan suatu alat bukti yang memberikan kejelasan tentang hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum.

Akta autentik sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting, karena melalui akta autentik ini ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan juga diharapkan untuk menghindari adanya sengketa. Pada Pasal 9 PP No. 24 tahun 1997, disebutkan tentang obyek pendaftaran tanah yang meliputi Tanah hak pengelolaan, Hak tanggungan , Tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, Tanah Negara.

Terkait dengan obyek pendaftaran tanah maka diperlukan suatu akta dalam memperoleh hak atas tanah tersebut yaitu akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam kamus umum bahasa Indonesia makna dari kata “*berkaitan*” adalah saling mengait; bersangkutan (yang satu dengan yang lain); segala yang berkaitan (dengan).⁹ Jika melihat pada UU Nomor: 30 Tahun 2004, *jo* UU Nomor :

2 Tahun 2014, tentang jabatan Notaris terutama pada Pasal 15 ayat (2) huruf f, maka notaris di sini berhak untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan terhadap hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama dan seterusnya yang berkaitan dengan pertanahan.

Namun dalam kenyataannya notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian yang dilakukan Departemen Kehakiman mengenai ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Irawan Soerodjo, kalau bertitik tolak dari pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, maka akta-akta tanah yang juga merupakan akta autentik jika ditinjau dari pengertian akta autentik Pasal 1816 KUHPerdara, maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan dihadapan Notaris, dalam hal ini Notaris juga dapat merupakan pejabat umum yang yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah ke dalam suatu akta notariil, dengan tujuan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas notaris sebagai pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris. Akan tetapi Mengenai pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sampai saat ini masih menjadi tugas dari PPAT, hal ini sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor : 37 Tahun 1998, tentang PPAT terutama dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dari sisi teori kepastian hukum, pengertian kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini menjadi kabur karena pelaksanaannya terdapat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yang tidak dapat atau pejabat yang ditugaskan untuk membuatnya tidaklah berwenang. Sebagai contoh akta dimana PPAT tidak berwenang membuatnya adalah akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu antara lain akta Pengoperan Hak, akta Pengikatan Hibah, Akta Pelepasan Hak atau Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak.

Terkait dengan sumber kewenangan yang dimiliki oleh notaris dan PPAT, Sebagaimana disebutkan bahwa unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan ada 2 yaitu :

1. Adanya kekuasaan formal;
2. Kekuasaan diberikan oleh undang-undang.

Merujuk pada dasar perolehan kewenangan, bahwa notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan berasal dari undang-undang yang merupakan kewenangan atribusi yang artinya pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini adalah Undang – Undang Jabatan Notaris, sehingga kewenangan yang didapat melalui atribusi adalah merupakan kewenangan asli.

Berdasarkan sumber kewenangan yang dimiliki oleh notaris ini, maka seharusnya kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan adalah

kewenangan yang asli, artinya memang kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini menjadi kewenangan notaris tanpa pembatasan akta-akta apa saja yang dibuatnya hal ini meskipun dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Jabatan Notaris ada pembatasan bahwa kewenangan itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pada PPAT, kewenangan yang dimiliki sebenarnya juga merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, artinya kewenangan ini juga diperoleh melalui undang-undang, hal ini dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan (UUHT) (LN RI Tahun 1996 Nomor : 42) pada Pasal 1 ayat (4), disebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dari sini dapat dilihat bahwa tidak terdapat peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah atau peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum, karena baik PPAT maupun Notaris diatur oleh Undang - Undang.

Jadi dapatlah disimpulkan bahwa dalam kaitan dengan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan baik notaris maupun PPAT berwenang sesuai dengan kewenangan yang dimiliki yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan PPAT (eksistensi PPAT disebutkan pada Undang - Undang No. 04 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan, bahwa baik UU no. 16 tahun 1985, tentang Rumah Susun, UU No. 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Undang-Undang Jabatan Notaris).

b. Tanggung Jawab PPAT

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut ;

1. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban. Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan veltig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukakan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

Berdasarkan teori *Fautes personales* di atas, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah diuraikan pada sub bab di atas. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri, dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya. Menurut penulis kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang yang telah diatur dalam PP 37 Tahun 1998, mengingat penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan. Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang.

2. Tanggung jawab secara keperdataan.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang ngerasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

3. Tanggung jawab secara pidana.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan

kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik JPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

B. Faktor Penghambat yang Timbul dalam Akta Jual Beli Tanah

Pada prakteknya pembuatan akta jual beli tanah di Kota Semarang terdapat beberapa hambatan, antara lain:

a) Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor tambahan yang berasal dari hal2 asing yg berada di luar.

Hasil wawancara dengan pegawai kantor notaris - PPAT Hj.Ria Kusumawardhani.,SH.,M.Kn dan pegawai kantor notaris - PPAT Wahyu Hermawati.,S.H.,M.Kn menyimpulkan bahwa ada beberapa faktor Eksternal yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kota Semarang dari masyarakat, diantaranya:

1. Masyarakat melakukan sendiri pendaftaran tanahnya secara sporadik.
2. Masyarakat melakukan pengurusannya secara sporadik namun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.

Ketiga bentuk cara pendaftaran tanah diatas dilakukan oleh masyarakat dengan alasan diantaranya dikarenakan :

1. Alasan melakukan sendiri pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu :
 - a. Dapat mengetahui secara langsung praktek pendaftarannya.
 - b. Biayanya murah.
 - c. Dapat terlibat langsung pada proses pendaftarannya.
2. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui jasa PPAT, yaitu :
 - a. Ketidaktahuan sebagian masyarakat akan prosedur pendaftarannya.
 - b. Proses pendaftaran yang relatif lama dan rumit apabila dilakukan sendiri.
 - c. Aktivitas masyarakat yang tinggi sehingga tidak mempunyai waktu untuk mengurus pendaftaran tanahnya.
3. Alasan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis yaitu : karena Biayanya relatif murah.

Faktor pengambat yang datang dari pemerintah, diantaranya:

1. Kurangnya Tenaga kerja. Kurangnya jumlah tenaga kerja di Kantor Pertanahan Kota Semarang, jika dibandingkan dengan luas daerah Kota Semarang yang sangat luas, yakni 373,30 km², yang terdiri dari 16 (enam belas) kecamatan dan hampir 174 kelurahan, maka tenaga kerja yang ada, baik tenaga pelaksana seperti tenaga pengukur maupun tenaga administrasi yang melayani masyarakat dirasakan sangat kurang.
2. Fasilitas yang kurang memadai. Fasilitas alat pengukuran yang kurang memadai mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, maka biaya yang dikeluarkan juga akan semakin bertambah besar.

b) Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yg sudah ada sejak awal, atau faktor yg berada dari dalam suatu hal.

Hasil wawancara dengan pegawai kantor notaris - PPAT Hj.Ria Kusumawardhani.,SH.,M.Kn dan pegawai kantor notaris - PPAT Wahyu Hermawati.,S.H.,M.Kn menyimpulkan bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kota Semarang dari masyarakat, diantaranya:

1. Rendahnya pengetahuan masyarakat Kota Semarang akan prosedur pendaftaran tanah membuat proses pendaftaran tanah itu sendiri berjalan sangat lambat;
2. Tanah tersebut bersengketa;
3. Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, seperti dalam hal melengkapi kekurangan data;
4. Dalam prakteknya, banyak dijumpai kasus di mana masyarakat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Misalnya : ia mempunyai surat tanah atas tanah tersebut, yang merupakan warisan dari ayahnya, namun karena kurangnya pengetahuan akan hukum dalam membuat surat warisan, maka sulit dibuktikan ia adalah ahli waris yang sah dari tanah tersebut.
5. Tumpang tindih antar tanah juga menjadi salah satu permasalahan yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

1. Tanggungjawab Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli Tanah di Kota Semarang yaitu : Memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT atau terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugas dan jabatannya sehingga berakibat akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formal dan syarat materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT , maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi –sanksi sebagai berikut :

- a. Sanksi Administratif : PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif karena telah melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.
- b. Sanksi Perdata : apabila akta PPAT yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan , atau dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap di kategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak , maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya , ganti rugi dan bunga.
- c. Sanksi Pidana : sepanjang PPAT bersangkutan terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak Pidana , maka terhadap PPAT bersangkutan dapat di kenai sanksi Pidana sesuai peraturan hukum yang berlaku.

Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu : Membuat Akta – Akta peralihan hak atas tanah, Pemberian hak baru atas Tanah, dan Pengikatan tanah sebagai jaminan Hutang

2. Faktor yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kota Semarang dari masyarakat, adalah :
 1. Faktor Eksternal
 - 1) Masyarakat melakukan sendiri pendaftaran tanahnya secara sporadik.
 - 2) Masyarakat melakukan pengurusannya secara sporadik namun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - 3) Masyarakat melakukan pendaftaran tanahnya dengan menunggu pendaftaran tanah secara sistematis.
 2. Faktor Internal
 - 1) Rendahnya pengetahuan masyarakat Kota Semarang akan prosedur pendaftaran tanah membuat proses pendaftaran tanah itu sendiri berjalan sangat lambat;
 - 2) Tanah tersebut bersengketa;
 - 3) Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, seperti dalam hal melengkapi kekurangan data;
 - 4) Dalam prakteknya, banyak dijumpai kasus di mana masyarakat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Misalnya : ia mempunyai surat tanah atas tanah tersebut, yang merupakan warisan dari ayahnya, namun karena kurangnya pengetahuan akan hukum dalam membuat surat warisan, maka sulit dibuktikan ia adalah ahli waris yang sah dari tanah tersebut.

-
- 5) Tumpang tindih antar tanah juga menjadi salah satu permasalahan yang sering dihadapi dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan penulis terhadap hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah khususnya Kepala Kantor Pertanahan agar selalu meningkatkan kualitas pelayanannya kepada masyarakat khususnya dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik guna tercapainya tujuan Pendaftaran Tanah.
2. Bagi masyarakat pemegang hak atas tanah agar menyadari akan arti penting pendaftaran tanah dan dapat bekerja sama dengan Kantor Pertanahan sehingga dapat melindungi hak atas tanah yang dikuasainya.

Ucapan Terimakasih

Terima kasih kepada Ibu Hj. Ria Kusumawardhani SH.,M.Kn dan Ibu Wahyu Hermawati SH.,M.Kn.... selaku Notaris yang telah berkenan menjadi narasumber dan membantu penulis untuk memenuhi data riset untuk jurnal ini, kepada Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam pembuatan jurnal, dan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penyusunan jurnal ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998, Cetakan Pertama, Bandung : CV.Mandar Maju, 1999.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Rev.
- Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: CV. Rajawali. 1991.
- Ghansam Anand, Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014) H.R. Purwoto S. Gandasubrata, 1998, *Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Jakarta
- Hary Christady Hardiatmo, Mekanika Tanah, Yogyakarta : UGM Pers,2006.
- J.C.S Simorangkir, Kamus Hukum, Aksara Baru, Jakarta, 2013.

Kemas Ali Hanfiah, Ilmu Tanah, PT.Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2013.

Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, 1983.

M.Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur dan Strategi*, Jakarta, Sinar Pagi : 1985

Salim, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta:Sinar Grafika, 2011.

Sarwono Hardjowigeno, *Klasifikasi Tanah dan Pedogenesis*, Jakarta : AKAPERS, 2-12.

Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Rajawali Pers : 1982.

Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indoensia Pers , 1986.

Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Sinar Grafika : Jakarta, 2014.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang – Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Artikel / Jurnal

Aryani Witasari, artikel *MPD BUKAN ADVOKAT PARA NOTARIS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO.30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS*, 2012.

D. Internet

<https://www.zonareferensi.com/pengertian-tanggung-jawab>.

<http://rinodpk.blogspot.com/2013/11/51definisi-wewenang-menurut-para-ahli.html>.

<https://www.dosenpendidikan.co.id/16-pengertian-tanah-menurut-para-ahli-lengkap>.

<https://hukumpress.blogspot.com/2016/10/pengertian-tugas-kewenangan-notaris.html>.