

**TESIS**

**KEKUATAN HUKUM AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH YANG TIDAK TERSIMPAN PADA PEMEGANG  
PROTOKOL PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

***LEGAL FORCE OF LAND DEED OFFICIAL THAT'S NOT  
ENLISTED WITHIN THE DEED ENROLL OF THE LAND DEED  
OFFICIAL CONVENTION HOLDER***



Oleh

AZWAR ACHMAD

NIM. B022171069

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**HALAMAN JUDUL**

**KEKUATAN HUKUM AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG  
TIDAK TERSIMPAN PADA PROTOKOL PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Pada  
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

**AZWAR ACHMAD**  
NIM. B022171069

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

TESIS

**KEKUATAN HUKUM AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG  
TIDAK TERSIMPAN PADA PEMEGANG PROTOKOL  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Disusun dan diajukan oleh

**AZWAR ACHMAD**

**B022171069**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 15 Oktober 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

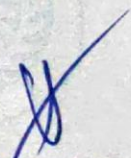
Menyetujui,

Pembimbing Utama,



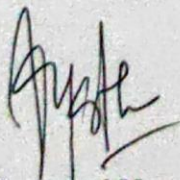
**Prof. Dr. Farida Patittingi, SH., M.Hum**  
NIP. 19671231 199103 2 002

Pembimbing Pendamping,



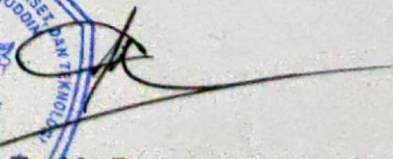
**Dr. Muh. Hasrul, SH., MH., M.A.P**  
NIP. 19810418 200212 1 000

Ketua Program Studi,



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 19641231 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum,



**Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19671231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Azwar Achmad  
N I M : B022171069  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul "**KEKUATAN HUKUM AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG TIDAK TERSIMPAN PADA PEMEGANG PROTOKOL PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**" adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 29 Juli 2021

Yang Menyatakan



Azwar Achmad

## KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan seluruh alam yang selalu melimpahkan, nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim kita kirimkan kepada baginda Muhammad Rasulullah SAW sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Suatu kebahagiaan bagi penulis dengan diselesaikannya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak penulis dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil dari beberapa pihak yang tidak ada hentinya menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dan tugas akhir.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Terkhusus kepada Ayahanda Achmad Patengge S.Pd dan Ibunda Hijrah S.Pd yang telah membesarkan penulis dengan penuh perhatian dan kasih sayang, yang dengan ikhlas merawat dan menjaga penulis, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan kehidupan, selalu bertawakkal,

menjaga penulis dengan do'a yang tidak pernah putus. Beliau adalah sosok terbaik di dunia dan akhirat. Dan kepada Istri Penulis, Utami Nachdatullah S.Pi, terima kasih atas semangat yang selalu diberikan kepada penulis, serta kepada buah hati Penulis Ayyash Dzulhanan yang juga menjadikan Penulis lebih bersemangat untuk segera menyelesaikan Tesis ini.

Melalui kesempatan ini pula, penulis juga menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A.
2. Ibu Prof Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., M.A.P., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
4. Komisi penasehat yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, selaku

Pembimbing Utama, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, dan, selaku Pembimbing Pendamping, Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H., M.A.P.

5. Komisi penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H, Ibu Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si, dan Ibu Dr. Oky Deviany, S.H., M.H
6. Bapak Febert R Pinontoan, S.H, Bapak Albert S. Dumanauw, S.H, serta Bapak Jimni Maronie, S.H,.
7. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis, terkhusus kepada Ibu Alfiah Firdaus, S.T dan Bapak Aksa.
9. Teman-teman seperjuangan tesis, Abdul Muhaimin, S.H., Rahmat Hidayat Munir, S.H., Ayu Lestari Utami, S.H., Risma Triwahyuni, S.H., M.Kn., Anggi Anggraeni, S.H., M.Kn, Ade Apriani Syarif, S.H., M.Kn, Nur Wahyudi Saputra, S.H., Anugrah Pratama, S.H., atas semangat dan bantuannya selama ini
10. Teman seperjuangan Autentik 2017, atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini.

11. Seluruh teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu per satu, atas dukungan yang selama ini terus mengalir untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai Jariah. *Amin Yaa Rabbal'alaamiin.*

Makassar, 29 Juli 2021

Penulis



## **ABSTRAK**

**AZWAR ACHMAD**, Kekuatan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Tidak Tersimpan Pada Pemegang Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dibimbing oleh Farida Patittingi dan Muh. Hasrul.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis (1) Kekuatan Hukum Akta PPAT yang tidak tersimpan pada Protokol PPAT yang diserahkan kepada PPAT Penerima Protokol. (2) Tanggung jawab PPAT Penerima Protokol terhadap Akta yang diterimanya dalam hal penyimpanan asli akta.

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian hukum Normatif yang dipadukan dengan penelitian hukum empiris. Dimana teknik pengumpulan data dan bahan hukumnya menggunakan metode studi literatur kemudian dipadukan lagi dengan teknik wawancara dengan responden yang relevan yaitu beberapa PPAT di Kota Makassar. Selanjutnya bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Akta PPAT yang tidak tersimpan pada pemegang Protokol PPAT tidak serta merta merubah kekuatan pembuktian yang seharusnya akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna berubah menjadi kekuatan pembuktian tidak sempurna. (2) PPAT bertanggungjawab terhadap protokol yang diserahkan kepadanya dalam hal menyimpan dan memelihara, sehingga akibat hukum yang diakibatkan atas kelalaiannya dalam hal menyimpan dan memelihara terhadap protokol tersebut, PPAT ikut bertanggung jawab.

**Kata Kunci:** Kekuatan Hukum, Buku Daftar Akta, Protokol

## ABSTRACT

**AZWAR ACHMAD**, Legal Force of Land Deed Official's which is not saved to land Deed Official's Protocol Holder, Supervised By Farida Patittingi and Muh. Hasrul.

This ponder points to decide and analyze (1) The Legal Force of Land Deed Official's Deed which is not saved to Land Deed Official's Protocol which is transferred to Protocol Holder. (2) The duty of the Convention Beneficiary PPAT for the Deed it gets in terms of putting away the minutes of the deed.

This sort of inquire about may be a sort of regulating lawful inquire about combined with experimental lawful inquire about where information collection procedures and legal materials use the writing think about strategy and after that combined once more with meet methods with important respondents, to be specific a few PPAT in Makassar City. Besides, the legitimate materials that have been collected are at that point analyzed subjectively.

The results showed that menunjukkan (1) Land Deed Official's Deed which is not saved to Land Deed Official's Protocol Holder does not immediately change the deed's strength verification in which the deed itself as an authentic deed has a perfect strength verification turned into imperfect verification. (2) PPAT is responsible for the protocol submitted to him in terms of storing and maintaining, so that the legal consequences resulting from his negligence in storing and maintaining the protocol, PPAT is also responsible.

**Kata Kunci:** Legal Force, Deed Enroll, Protocol

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	10
1. Pengertian Akta .....	10
2. Jenis – Jenis Akta .....	11
3. Bentuk dan Fungsi Akta.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	

dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	24
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	24
2. Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	27
3. Tugas, Kewenangan, dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	29
4. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	33
5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	36
C. Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	41
1. Pengertian Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	41
2. Prosedur Penyerahan Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	42
3. Prosedur Penyimpanan Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	43
D. Landasan Teori .....	44
1. Teori Kepastian Hukum.....	44
2. Teori Perlindungan Hukum .....	47
3. Teori Tanggung Jawab .....	49
E. Kerangka Pikir.....	53
F. Definisi Operasional .....	54
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>55</b>
A. Tipe Penelitian.....	55
B. Pendekatan Penelitian .....	55

C. Bahan Hukum Penelitian .....	56
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	57
E. Analisis Bahan Hukum .....	57
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>58</b>
A. Kekuatan Hukum Akta PPAT Yang Tidak Tersimpan Pada Protokol PPAT yang diserahkan kepada PPAT penerima protokol .....	58
B. Tanggungjawab PPAT penerima protokol terhadap Akta Yang diterimanya dalam hal penyimpanan minuta akta .....	84
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>95</b>
A. Kesimpulan .....	95
B. Saran.....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan konsekuensi dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Adapun landasan hukum yang mendasari eksistensi dari keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tersebut hanya berisi 10 pasal, tidak

selengkap Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi 38 pasal. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah peraturan jabatan yang dijanjikan oleh pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatur dengan Peraturan Pemerintah sendiri”. Peraturan pelaksana dari PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah peraturan Kepala BPN Republik Indonesia nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang kemudian diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertahanan Negara Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009.<sup>1</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditarik sebuah asumsi bahwa banyaknya ketentuan yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah baik yang bersifat umum maupun khusus dimaksudkan untuk menjaga kepastian hukum maupun memberikan perlindungan hukum baik kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah,

---

<sup>1</sup> Mustofa, Tuntunan Pembuat Akta-Akta PPAT, KaryaMedia, 2014, hal 1.

khususnya produk aktanya dan juga kepada pihak pihak yang berkepentingan lainnya.

Walaupun demikian, banyaknya aturan hukum yang mengatur tersebut tidak menutup kemungkinan untuk tidak menimbulkan sengketa. Hal demikian baik yang disebabkan oleh pihak ketiga yang punya kepentingan dan merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT baik itu dari kesalahan pembuatan aktanya maupun kesalahan prosedural dari akta PPAT.

Berdasarkan penelitian pendahuluan dengan melalui wawancara saat bekerja pada salah satu kantor Notaris dan PPAT di Kota Makassar ,bahwa terdapat beberapa kesalahan. Kesalahan tersebut perihal administrasi di Kantor Notaris/ PPAT . Salah satunya yang sering terjadi adalah kesalahan dalam hal penyimpanan Protokol Notaris dan PPAT.

Kesalahan tersebut antara lain kelalaian dalam hal pencatatan akta PPAT dalam Buku Daftar Akta, kelalaian dalam hal penyampaian laporan bulanan PPAT terutama sebelum adanya penyampaian secara Daring (Dalam Jaringan), kelalaian dalam hal penyimpanan Akta PPAT yang mengakibatkan tidak terjaganya kepastian hukum dari akta tersebut maupun tidak terpenuhinya perlindungan hukum kepada pihak pihak yang berkepentingan dalam akta PPAT yang dimaksud.



Keharusan PPAT dalam menjalankan jabatannya seperti mendaftarkan Akta yang telah dibuatnya ke dalam suatu buku daftar akta tercantum pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 26 Ayat 1 bahwa PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Hal ini diperkuat pula dengan ketentuan Pasal 1 ayat 5 pada peraturan perundang-undangan yang sama bahwa Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

Kasus seperti di atas kebanyakan terjadi pada kantor PPAT terdahulu yang kebanyakan Pejabatnya dalam hal ini PPAT nya telah pensiun karena umurnya telah mencapai batas usia pensiun dari PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang mengaturnya maupun pensiun karena Pejabatnya yang telah meninggal dunia. Kebanyakan kelalaiannya adalah ketidak tertiban dalam hal mencatatkan aktanya pada Buku Daftar Akta PPAT maupun tidak disimpannya dengan baik asli akta yang telah dibuatnya sehingga terjadi kehilangan asli akta. Masalah kemudian timbul dikemudian hari ketika protokol PPAT yang telah pensiun diserahkan

kepada pemegang protokol PPAT yang baru. Namun demikian pemegang protokol PPAT yang baru hanya menerima semua Protokol PPAT yang diserahkan kepadanya tanpa meneliti atau memeriksa dengan seksama. Baik itu ada asli akta yang hilang maupun ada asli akta yang tidak terdaftar dalam Buku Daftar Akta PPAT terdahulu.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis melakukan penelitian dan pengkajian lebih lanjut mengenai kekuatan hukum terhadap akta yang tidak terdaftar dalam Buku Daftar Akta dengan fokus judul “ Kekuatan hukum akta PPAT yang tidak terdaftar pada buku daftar akta pemegang protokol PPAT”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini adalah :

1. Apakah akta PPAT yang tidak tersimpan pada pemegang protokol PPAT memiliki kekuatan hukum?
2. Apa tanggung jawab PPAT penerima protokol terhadap akta yang diterimanya dalam hal penyimpanan asli akta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Pada intinya, muatan tujuan penelitian adalah uraian yang menggambarkan arah dan capaian yang akan dicapai melalui

penelitian.<sup>2</sup> Sehubungan dengan pokok permasalahan yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas maka adapun tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk memahami, mendeskripsikan dan menganalisis kekuatan hukum dari akta PPAT yang tidak tersimpan pada pemegang protokol PPAT.
2. Untuk memahami, mendeskripsikan dan menganalisis tanggung jawab PPAT pemegang protokol terhadap akta yang diterimanya dalam hal penyimpanan asli akta dan pendaftarannya dalam protokol PPAT.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Setiap penelitian yang dilakukan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>3</sup> Adapun beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis/ Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada ilmu hukum pada

---

<sup>2</sup> Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020, hal. 279.

<sup>3</sup> Syahrudin Nawi, *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, Umitoha Ukhuah Grafika, Makassar, 2014, hal 24-25.

khususnya dan dalam bidang praktik PPAT maupun kenotariatan pada khususnya.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menaungi segala kebijakan yang menjadi dasar praktik PPAT, khususnya mengenai kekuatan hukum terhadap akta yang tidak terdaftar dalam protokol PPAT.
- b. Diharapkan dapat menjadi referensi tambahan bagi penelitian yang membahas tentang akta ppat yang tidak terdaftar dalam protokol PPAT.

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas dan setelah diadakan penelusuran, baik penelusuran langsung pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin maupun penelusuran melalui internet, sepanjang pengetahuan penulis belum ada yang meneliti permasalahan tersebut. Namun ada penelitian tesis yang mengangkat mengenai protokol notaris dan ppat sebagaimana berikut ini:

1. Tanggungjawab Notaris terhadap Peralihan Protokol Notaris oleh penulis Jovi Putra Darupa, Nim :1320122032, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Tahun 2017. Dimana pada tesis tersebut mempunyai dua rumusan masalah

yaitu Bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum terhadap protokol notaris yang dialihkan selama dalam masa tenggang peralihan protokol notaris serta Bagaimana akibat hukum terhadap notaris penerima protokol notaris. Perbedaan penelitian tersebut dengan yang penulis lakukan yaitu pada tesis di atas membahas tentang protokol Notaris sedangkan yang penulis bahas khusus Protokol PPAT. Dari rumusan masalah juga berbeda dengan yang penulis teliti.

2. Analisis Yuridis Tentang Tanggungjawab Notaris Atas Protokol Notaris Yang Diserahkan kepadanya oleh penulis Nuzulla Khairani, Nim 0806427556, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Tahun 2011. Dimana pada tesis tersebut mempunyai dua rumusan masalah yaitu Mengapa Notaris harus memelihara dan menjaga Protokol Notaris yang telah diserahkan kepadanya serta Bagaimanakah suatu Protokol Notaris dapat beralih kepada Notaris lainnya. Tesis ini berbeda dengan yang penulis teliti, yaitu penulis membahas tentang Protokol PPAT sedangkan pada tesis tersebut membahas tentang Protokol Notaris.
3. Tanggungjawab Pemberi dan Penerima Protokol Notaris terhadap Protokol Notaris yang Hilang atau Rusak, Nim 157011132, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas

Sumatera Utara, Tahun 2017. Dimana Pada Tesis tersebut mempunyai tiga rumusan masalah yaitu Bagaimana Notaris harus memelihara dan menjaga Protokol Notaris yang telah diserahkan kepadanya yang kedua Bagaimana bentuk perlindungan hukum pemberi protokol notaris kepada penerima protokol notaris yang hilang atau rusak setelah beralih kepada penerima protokol dan yang ketiga Bagaimana bentuk tanggung jawab penerima protokol notaris terhadap protokol notaris yang hilang atau rusak. Penelitian tersebut berbeda ddengan yang penulis lakukan karena pada tesis tersebut menulis tentang Protokol Notaris sedangkan yang penulis teliti yaitu tentang Protokol PPAT.

Penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Akta

##### 1. Pengertian Akta

Menurut S.J. Fockema Andreae, kata akta itu berasal dari bahasa Latin *acta* yang berarti *geschrift* atau surat.<sup>4</sup> Menurut A. Pitlo akta merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa, “ kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Prancis berarti perbuatan.<sup>5</sup> Dengan demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa – peristiwa ataupun perbuatan hukum dan dapat digunakan sebagai pembuktian.

Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan,

---

<sup>4</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hal. 26.

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok- Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1980, hal.29.

yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 KUHPerdara. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain dan tidak bukan bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Fungsi tanda tangan adalah untuk memberi suatu ciri ataupun untuk mengindividualisir sebuah akta. Akta yang dibuat oleh A dan B dapat diidentifikasi dari tanda tangan dari tanda tangan yang dibubuhkan dalam tanda tangan pada akta-akta tersebut.<sup>6</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta, adalah :<sup>7</sup>

- i. Perbuatan *handeling* perbuatan hukum *rechtshandeling* itulah pengertian yang luas, dan
- ii. Suatu tulisan dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

## 2. Jenis – Jenis Akta

---

<sup>6</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hal. 18.

<sup>7</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal.162.



Dalam hukum pembuktian dikenal adanya alat bukti yang berupa surat sebagai alat bukti tertulis. Surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda – tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat – surat yang bukan akta. Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan – tulisan otentik maupun tulisan – tulisan di bawah tangan. Jadi akta sebagai bukti terdiri dari akta di bawah tangan. Jadi akta sebagai bukti terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan.

#### **i. Akta Otentik**

Akta otentik dalam bahasa inggris, disebut juga dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *authentiekeakte van*.<sup>9</sup> Dalam Pasal 1868 KUHPerdara pengertian akta otentik adalah:

suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya,

---

<sup>8</sup> Abdul Ghofur Anshori, Op. Cit, hal. 17.

<sup>9</sup> Salim HS, Op. Cit, hal 17.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang.

Adapun tujuan dari dibuatnya akta otentik sebagaimana yang diuraikan oleh Teguh Samudra, dalam bukunya yang berjudul Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, yaitu: <sup>10</sup>

- i. Untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum;  
Akta merupakan syarat mutlak untuk adanya suatu perbuatan hukum tertentu, dengan tidak adanya akta, berarti perbuatan hukum itu tidak terjadi, sebagai contoh, pendirian perseroan terbatas, perubahan anggaran dasar perseroan terbatas.
- ii. Sebagai alat bukti, bahwa kehendak para pihak dalam suatu perjanjian agar dibuat secara notariil, contohnya perjanjian jual beli, perjanjian kerjasama, dan lain – lain.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, menurut Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, Alumni, Bandung*, 1992, hal. 46.

<sup>11</sup> Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik, Surabaya Post*, 2001, hal.3.

- i. Di dalam bentuk yang ditentukan Undang – Undang (bentuknya baku),
- ii. Dibuat Oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>12</sup>

- i. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang,
- ii. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum,
- iii. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber untuk otentitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat – syarat sebagai berikut:

- i. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum,
- ii. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang,
- iii. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Menurut C. A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri – ciri sebagai berikut: <sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Habib Adjie (a), *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Duta Nusindo, Semarang, 2018, hal.9.

- i. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata – mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- ii. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- iii. Ketentuan peraturan perundang – undangan yang harus dipenuhi ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang – kurangnya memuat ketentuan – ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan /jabatan pejabat yang membuatnya c.q data dimana dapat diketahui mengenai hal – hal tersebut.
- iv. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- v. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Akta otentik dibagi dalam dua macam yaitu akta pejabat (*ambtelijk acte*) dan akta para pihak (*partij acte*):

---

<sup>13</sup> Ibid, hal.9.

- i. Akta Pejabat (*ambtelijke acte*) atau (*verbal acte*) Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan dalam akta.<sup>14</sup> pembuatan akta pejabat merupakan tanggungjawab penuh dari Notaris, karena dalam akta pejabat Notaris melaporkan apa yang dilihat dan dilakukannya saat terjadi peristiwa hukum. Akta pejabat tidak memiliki sebagaimana akta pejabat pada umumnya, selain tidak memiliki komparasi, Notaris dalam membuat akta pejabat juga tidak diperbolehkan melakukan penilaian atau argumentasi sepanjang dibuatnya akta pejabat tersebut, contoh dari akta pejabat tersebut adalah akta berita acara lelang, akta risalah rapat umum, akta protes non akseptasi atau protes non pembayaran, akta risalah rapat umum pemegang saham, dan akta penarikan undian (Pasal 143 huruf b Kitab Undang – Undang Hukum Dagang). Para pihak yang terdapat di dalam akta dalam hal penandatanganan boleh tidak ikut menandatangani isi akta tersebut, selama Notaris menyebutkan alasan pihak tersebut

---

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hal. 120.

tidak ikut menandatangani, maka akta pejabat tersebut tetap dianggap sah.

- ii. Akta pihak/ penghadap (*Partij Acte*) kebalikan dari akta pejabat, akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan pihak – pihak yang berkepentingan,<sup>15</sup> sehingga akta pihak dibuat oleh Notaris berdasarkan apa yang para pihak tersebut kehendaki. Anatomi bentuk akta pihak, merupakan bentuk akta otentik pada umumnya, yakni memiliki komparasi, contoh akta penghadap antara lain: jual beli, sewa menyewa, yayasan, koperasi dan lain sebagainya. Akta pihak dalam penandatngannannya wajib untuk ditandatangani para pihak yang terkait dengan akta pihak tersebut, namun ada pengecualian apabila salah satu pihak dianggap cacat fisik sehingga tidak dapat turut serta memberikan tanda tangannya Notaris tetap memberikan keterangan bahwa pihak tersebut cacat fisik sehingga akta tersebut tetap berlaku sah.

Akta otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna tersebut dikarenakan akta otentik tidak memerlukan alat bukti lain, karena sudah dapat membuktikan dirinya sendiri, apabila kekuatan pembuktian akta otentik

---

<sup>15</sup> Ibid, hal. 122.

tersebut diragukan oleh salah satu pihak, maka pihak tersebutlah yang harus membuktikan. Kekuatan pembuktian akta otentik tersebut dapat dilihat dari : kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil.

## ii. Akta Bawah Tangan

Akta di bawah tangan, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *deed under the hand*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *akte onder de hand* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan seorang pejabat.<sup>16</sup> Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti Notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu.<sup>17</sup> dalam Pasal 1874 merumuskan :

“ Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, seperti surat – surat, register – register, surat – surat urusan rumah tangga, dan lain – lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum. “

Jadi, akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak – pihak sendiri dan tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta yang telah membuat akta yang

---

<sup>16</sup> Salim HS, Op. Cit, hal. 24.

<sup>17</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hal.15.

oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum. Oleh karena dibuat oleh pihak – pihak yang membuat saja. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa: “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya“.

Akta yang dibuat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah jika pembuat akta tersebut mengakui isi akta serta tanda tangan yang ada pada akta tersebut. Oleh karenanya jika akta di bawah tangan yang memuat pengakuan hutang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan sesuatu barang, namun ternyata diingkari oleh pihak lawan yang tidak mengakui tanda tangan yang ada pada surat atau akta tersebut, maka harus dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Dalam arti surat tersebut hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan (Pasal 1878 KUHPerdara):<sup>18</sup>

- i. Akta di bawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu di atas materai ( tanpa keterlibatan pejabat umum);
- ii. Akta di bawah tangan yang di daftar ( *waarmedking* ) oleh Notaris atau pejabat yang berwenang;
- iii. Akta di bawah tangan dan disahkan ( *legalisasi* ) oleh Notaris atau pejabat yang berwenang.

### **3. Bentuk dan Fungsi Akta**

---

<sup>18</sup> Salim HS, Op. Cit, hal.24.



### a. Bentuk Akta

Keberadaan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mempunyai arti yang sangat penting bagi Notaris karena di dalam undang – undang ini, tidak hanya memuat tentang perintah dan sanksi, tetapi juga memuat tentang pedoman – pedoman yang harus diikuti di dalam melaksanakan kewenangannya. Salah satu yang harus diikuti oleh Notaris, yaitu tentang bentuk atau susunan akta yang akan dibuatnya. Keberadaan bentuk akta yang tercantum dalam Undang – Undang ini akan mempermudah Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya.

Bentuk akta, yang dalam bahasa Inggris disebut *deed of form*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *gedaante* akte terdiri dari dua suku kata, yaitu: <sup>19</sup>

- i. Bentuk; dan
- ii. Akta

Dari uraian tersebut di atas, dapat dikemukakan pengertian bentuk akta. Bentuk akta dikonsepsikan sebagai “ susunan yang harus dimuat dan dicantumkan oleh Notaris di dalam setiap akta yang akan dibuat olehnya ”.

---

<sup>19</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hal.70.

Mengenai bentuk akta Notaris secara khusus telah diatur di dalam Pasal 38 yaitu :

- i. Setiap akta terdiri atas:
  - 1) Awal akta atau kepala akta;
  - 2) Badan akta; dan
  - 3) Akhir akta atau penutup akta.
- ii. Awal akta atau kepala akta memuat:
  - 1) judul Akta;
  - 2) nomor Akta;
  - 3) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - 4) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- iii. Badan akta memuat:
  - 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - 2) keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - 3) isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - 4) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

iv. Akhir akta atau penutup akta memuat:

- 1) uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- 2) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- 3) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- 4) uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

**b. Fungsi Akta**

Fungsi akta otentik yang dibuat oleh para pihak memiliki tujuan, yakni sebagai sarana hukum tertulis yang mengikat bagi para pihak yang ingin melaksanakan suatu perjanjian. Para pihak yang ingin melaksanakan perjanjian tentunya berlandaskan adanya saling kepercayaan terhadap masing - masing pihak. Namun terkadang ada pula kekhawatiran yang timbul apabila salah satu dari pihak tidak melaksanakan tujuan awal dari perjanjian tersebut diadakan. Oleh karena itu dibuatlah akta otentik sebagai sarana atau alat bahwa suatu perbuatan hukum tersebut akan, sedang, maupun pernah

terjadi. Perjanjian menjadi kuat apabila dibuat dalam bentuk tertulis, selain bertujuan sebagai sarana hukum tertulis para pihak yang melaksanakan perjanjian, akta otentik juga memiliki fungsi – fungsi lain. Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa akta memiliki fungsi sebagai berikut: <sup>20</sup>

- i. Fungsi Formil (formalitas causa), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum tertentu sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil adalah Pasal 1610 BW tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 BW tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 BW tentang perdamaian, untuk itu semuanya digunakan adanya akta di bawah tangan sedangkan yang disyaratkan dengan akta otentik antara lain adalah Pasal 1171 BW tentang pemberian hipotik, Pasal 1682 BW tentang schenking dan Pasal 1945 BW tentang melakukan sumpah oleh orang lain.
- ii. Fungsi alat bukti (probationis causa), bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian

---

<sup>20</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Op.Cit, hal 114-115.

hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Fungsi suatu akta pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari tujuan awal dibuatnya akta tersebut. Akta dibuat sebagai bukti bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian secara tertulis, yang mana dalam akta tersebut telah tertulis tujuan dari dibuatnya perjanjian oleh para pihak. Tidak hanya berkaitan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, akta juga dapat dipergunakan sebagai bukti bagi pihak ketiga di luar dari perjanjian tersebut bahwa memang pada saat itu terjadi perjanjian yang mengikat para pihak yang terdapat dalam akta.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak menyebut Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tidak menyebutkan pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) tertuang dalam beberapa beberapa Peraturan Perundang Undangan<sup>21</sup>.

Peraturan Perundang Undangan yang dimaksud yaitu :

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, Kencana*, Jakarta, 2016, hal. 60.

- i. Pasal 1 angka 4 Undang Undang No. 4 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang undangan yang berlaku.

- ii. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah.

- iii. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

- iv. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- v. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam Peraturan Perundang-undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>22</sup> Sri Winarsi menyatakan bahwa Pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum diangkat untuk menduduki jabatan tertentu berjangka waktu tertentu, tidak mendapatkan gaji dari pemerintah, dan diberikan

---

<sup>22</sup> Budi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaan, Djambatan*, Jakarta, 2003, hal. 486.

kewenangan yang bersifat publik yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat.<sup>23</sup>

Dari berbagai definisi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas, dapat disajikan definisi PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah:

Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>24</sup>

## **2. Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998, ada 3 macam PPAT yaitu :

- a. PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulusan program spesialis Notaris (Sekarang : Magister Kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT. Lembaga yang saat ini telah menyelenggarakan pendidikan PPAT adalah STPN (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta).

---

<sup>23</sup> Ibid, hal. 62.

<sup>24</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 90.



- b. PPAT Sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, misal: camat dan kepala desa.
- c. PPAT khusus, adalah pejabat BPN RI yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, contoh: Kepala Kantor Pertanahan.

Perbedaan antara PPAT, PPAT sementara dan PPAT Khusus, adalah:

- a. PPAT diangkat oleh menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri (Agraria)
- b. Yang diangkat menjadi PPAT adalah orang perseorangan yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998, sedangkan yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat dari BPN RI, yaitu Kepala Kantor Pertanahan.
- c. PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas kewenangannya diijinkan untuk menerima honorarium yaitu setinggi-tingginya adalah 1% dari harga transaksi yang tercantum

dalam akta, sedangkan PPAT Khusus yang tidak memungut biaya dalam menjalankan tugasnya.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Sebelum menjalankan tugasnya sebagai PPAT, PPAT dan PPAT Sementara dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana ia akan bertugas.<sup>25</sup>

### **3. Tugas, Kewenangan, dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, Pasal 2 (1), maka seorang 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.

Adapun perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- i. Jual beli; tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

---

<sup>25</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta- Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hal. 14.

- ii. Tukar-menukar Hak atas tanah.
- iii. Hibah Hak atas Tanah.
- iv. Pemasukan ke dalam perusahaan (imbrengr).
- v. Pembagian Hak Bersama.
- vi. Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Hak Milik
- vii. Pemberian Hak Tanggungan
- viii. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- i. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- ii. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota. Dalam Kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain.<sup>26</sup>

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak atas tanah.<sup>27</sup>

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya.

Kewajiban PPAT telah ditentukan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Kewajiban tersebut meliputi:

---

<sup>26</sup> Urip Santoso, Op.Cit, hal 93.

<sup>27</sup> Urip Santoso, Op.Cit., hal 94.

- i. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- ii. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- iii. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- iv. menyerahkan protokol PPAT dalam hal : 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan; 2. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan; 3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- v. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- vi. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja

- paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- vii. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  - viii. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - ix. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - x. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
  - xi. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

#### **4. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapatkan kepastian

hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtszekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara atau para pihak.<sup>28</sup>

Menjamin ketertiban diartikan bahwa akta yang dibuat oleh para pihak menjamin keteraturan dalam masyarakat. Keteraturan diartikan sebagai keadaan yang tersusun dengan baik dan rapi. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara artinya bahwa akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT harus memberikan rasa aman kepada para pihak maupun pihak lainnya.<sup>29</sup>

Pengakuan secara yuridis, artinya bahwa keberadaan PPAT telah diatur di dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan itu, disajikan berikut ini.<sup>30</sup>

- i. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- ii. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

---

<sup>28</sup> Salim HS, Loc.Cit

<sup>29</sup> Ibid, hal. 91.

<sup>30</sup> Ibid.

- iii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- iv. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah; dan
- v. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur tentang PPAT. Ada enam hal yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

- i. Tugas Pokok dan kewenangan PPAT;
- ii. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT;
- iii. Daerah Kerja PPAT;
- iv. Pengangkatan PPAT;
- v. Pelaksanaan Jabatan PPAT; dan
- vi. Pembinaan dan pengawasan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini, juga telah dijabarkan lebih dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan



Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, memuat hal-hal yang khusus tentang PPAT, baik yang menyangkut tentang:

- i. Formasinya;
- ii. Ujian dan pendidikan dan pelatihan;
- iii. Pelantikan dan pengangkatan;
- iv. Sumpah jabatan;
- v. Hak dan kewajiban;
- vi. Pelaksanaan jabatan; dan
- vii. Organisasi profesi.

Secara sosiologis, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa-menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya, seperti pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya, yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya, pengambilan kredit pada bank, dengan jaminan yang dibebani hak tanggungan.<sup>31</sup>

## **5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

---

<sup>31</sup> Ibid, hal 92.

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta itu, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada pihak kedua. Yang menjadi pertanyaan kini, apakah yang dimaksud dengan Akta PPAT, secara konseptual, pengertian akta PPAT tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun yang dikemukakan oleh ahli. Pengertian akta PPAT, disajikan berikut ini.

a. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan:

Alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Esensi akta PPAT dalam definisi ini, yaitu fungsi akta PPAT.

Fungsi akta PPAT sebagai alat pembuktian. Di samping itu, di dalam definisi ini, juga memuat tentang akibat hukum akta PPAT.

Sebuah akta PPAT dikatakan sah, apabila akta yang dibuat oleh

para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, seperti adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan adanya kausula yang halal. Namun, apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, maka akta PPAT yang telah dibuatnya dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Apabila syarat objek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi, maka akta PPAT yang telah dibuatnya, maka akan batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta itu, dari semula dianggap tidak ada.

Di dalam Pasal 45 ayat (1) ini juga memuat tentang:

- i. Akta yang dibatalkan, dan
- ii. Pendaftaran akta.

Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Untuk membatalkan pendaftaran itu, maka diperlukan alat bukti lainnya.

Alat bukti itu, seperti:

- i. Putusan Pengadilan, atau
- ii. Akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Kelemahan definisi yang tercantum dalam penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP nomor 24 Tahun 1997 ini, yakni akta PPAT dikonstruksikan sebagai alat pembuktian semata-mata, padahal akta PPAT juga berfungsi sebagai alat untuk melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak tanggungan.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT adalah:

“Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

- c. Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No or 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal ini, Akta PPAT dikonstruksikan sebagai berikut:

“Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 adalah sama.

Unsur-unsur akta PPAT dalam kedua definisi ini, yaitu:

- i. Adanya pejabat yang membuatnya;
- ii. Manfaatnya; dan
- iii. Objeknya.

Pejabat yang membuat akta tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Manfaat akta itu, yaitu sebagai alat pembuktian.

Objek akta PPAT, yaitu:

- i. Hak atas tanah; atau
- ii. Hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam ketiga definisi di atas, esensi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian. Sementara itu, dalam definisi di atas, tidak disajikan tentang hal-hal, yang berkaitan dengan klausula-klausula atau aturan yang memuat dalam akta itu. Sehingga, ketiga definisi di atas, perlu disempurnakan. Akta PPAT merupakan:

Surat tanda bukti, yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Ada lima unsur dalam akta PPAT yang tercantum dalam definisi

yang terakhir ini, yang meliputi:

- i. Adanya surat tanda bukti;

- ii. Adanya PPAT;
- iii. Adanya subjek hukum;
- iv. Adanya objek hukum;
- v. Memuat klausula-klausula atau aturan yang berlaku bagi para pihak.

Kelima unsur di atas, disajikan dalam masing-masing bab yang berkaitan dengan akta PPAT.

### **C. Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah**

#### **4. Pengertian Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Protokol PPAT adalah Kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, , akta

asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

#### **5. Prosedur Penyerahan Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.

Apabila tidak ada PPAT penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan (3), protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.

Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut

Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Penyerahan protokol ini diperlukan agar pemeliharaan warkah-warkah akta dapat berlanjut sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat segera ditemukan.

#### **6. Prosedur Penyimpanan Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Prosedur penyimpanan Protokol PPAT tidak disebutkan secara eksplisit dalam peraturan perundang undangan yang mengaturnya. Pembahasan tentang protokol PPAT dalam peraturan perundang undangan hanya menitikberatkan kepada penyerahan protokol PPAT. Tetapi pada Pasal 1 ayat 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tertera bahwa Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya. Selanjutnya tidak ada lagi penjelasan tentang tata cara penyimpanan dan pemeliharaan dari Protokol PPAT yang dimaksud.

Dikarenakan tidak ada aturan undang-undang tentang cara pemeliharaan dan pemeliharaan protokol PPAT termasuk di dalamnya penyimpanan asli akta, mengakibatkan PPAT-PPAT dalam



melakukan kewajiban penyimpanan terhadap arsip negara tersebut tidak mempunyai prosedur baku dalam melaksanakan kewajibannya tersebut. Yang akhirnya mengakibatkan protokol PPAT tersebut rentan terjadi kerusakan, kehilangan dan musnah.

Sehingga dengan demikian kegunaan dari semua proses dalam membuat suatu protokol tersebut terkait dengan tata kearsipan yang baik akan merupakan sumber informasi dan sumber dokumentasi, serta sumber ingatan dari PPAT dan para karyawannya dalam melaksanakan tugas. Pendokumentasian/tata kearsipan ini merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris. Setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus tertata dengan seksama, rapi dan tidak asal-asalan, karena akta-akta tersebut termasuk dalam Protokol PPAT yang merupakan Arsip Negara yang wajib disimpan dan dipelihara oleh PPAT dengan penuh tanggung jawab.

#### **D. Landasan Teori**

##### **4. Teori Kepastian Hukum**

Sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiolog.<sup>32</sup>

Kepastian hukum adalah salah satu dari 3 tujuan hukum yaitu, Keadilan (*Gerachtgkeit*), Kemanfaatan (*Zwegkmassigkeit*), Kepastian Hukum (*Rechtsicherheit*).<sup>33</sup> Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya. Dilema antara penegakan hukum yang mengedepankan pada prinsip kepastian hukum atautkah rasa keadilan merupakan persoalan yang sudah ada

---

<sup>32</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 59.

<sup>33</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2012, hal. 59.

sejak lama. Keduanya sama-sama ada di dalam konsepsi negara hukum.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif.<sup>34</sup> pentingnya kepastian hukum sesuai yang pada Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.<sup>35</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>36</sup>

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah suatu sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek (seharusnya) atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang

---

<sup>34</sup> L.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal.11.

<sup>35</sup> *Ibid*, hal.12.

<sup>36</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.23.

harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>37</sup>

Dengan tercapainya kepastian hukum sebagai bentuk tujuan dari pendaftaran tanah dengan diberikannya bukti hak dalam hal ini sertipikat. Serta memberikan dasar kepemilikan yang kuat terhadap pihak yang ingin mengalihkan tanahnya.

## **5. Teori Perlindungan Hukum**

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat, bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan *rule of the law*. Dengan menggunakan konsepsi Barat, sebagai kerangka berpikir dengan landaasan pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia, adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada

---

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 158.

Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah, bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>38</sup>

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>39</sup>

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk

---

<sup>38</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 38

<sup>39</sup> Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 121.

melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan

dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>40</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>41</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan Peraturan Perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>40</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

<sup>41</sup> Ibid, hal.20.

## **6. Teori Tanggung Jawab**

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (liability). Seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/ berlawanan hukum. Sanksi dikenakan. Karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subyek responsibility dan subjek kewajiban hukum adalah sama. Tanggung jawab (responsibility) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.

Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejolak jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (based on fault) dan pertanggungjawaban mutlak (absolut responsibility).<sup>42</sup>

Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

Dalam ranah hukum perdata, tanggung jawab terhadap kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh orang lain. Dengan mengandalkan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenal sanksi. Di sini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh orang lain.<sup>43</sup>

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Peraturan Pemerintah

---

<sup>42</sup> Jimly Asshiddiqie, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, hal. 61.

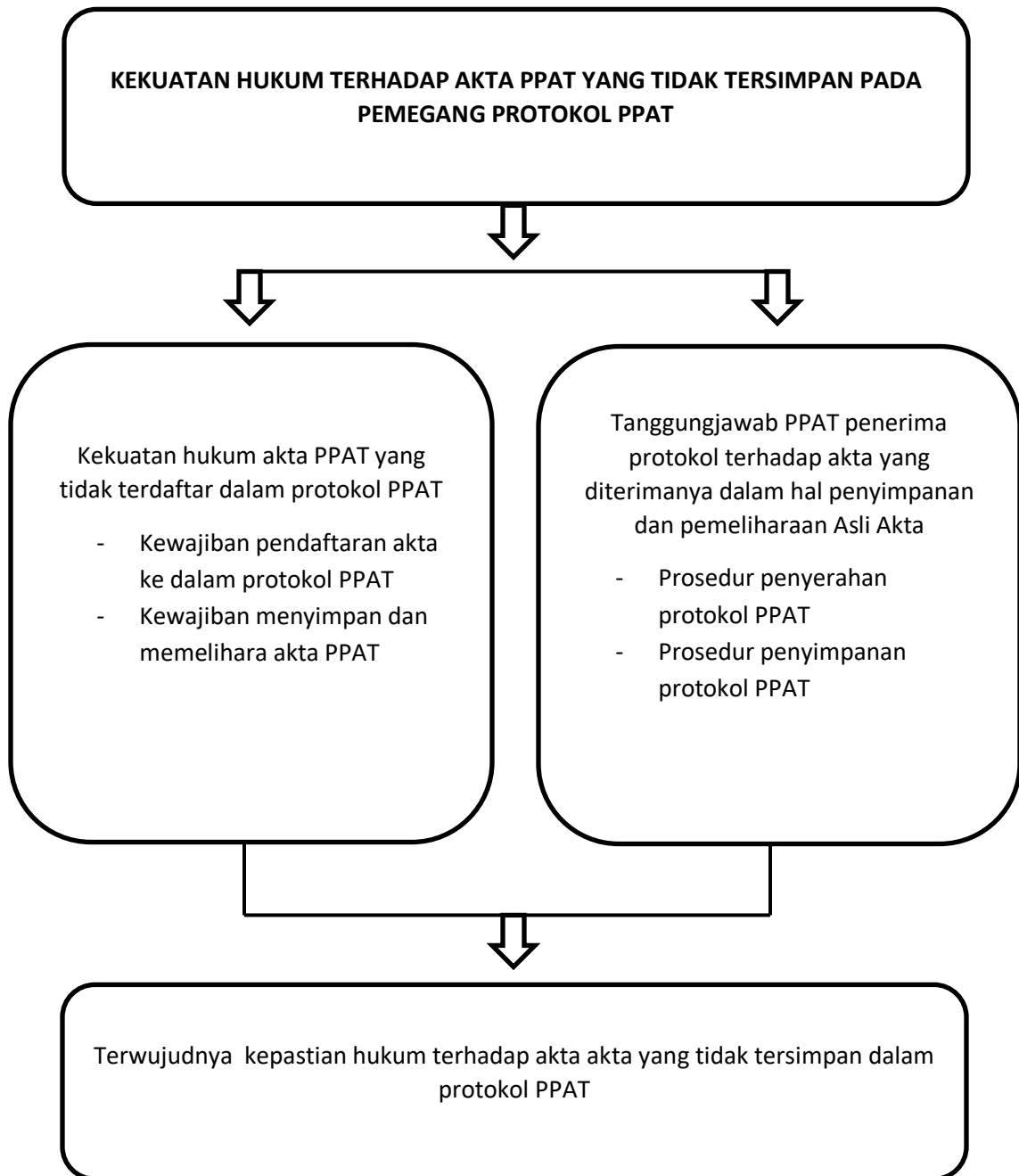
<sup>43</sup> Ibid, hal. 102.



Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan pelaksanaannya yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah membuat alat bukti berupa akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan.

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan. Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka bukan saja akan mengakibatkan timbulnya resiko bagi kepastian hak yang timbul atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, tetapi juga akan menempatkan PPAT sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban.

## E. Kerangka Pikir



## **F. Definisi Operasional**

Pada Penelitian Hukum ini, penulis menetapkan definisi operasional sebagai berikut:

1. Kekuatan Hukum adalah kekuatan pembuktian dalam akta untuk membuktikann ada atau tidaknya perbuatan hukum yang termuat di dalamnya.
2. Akta PPAT adalah Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Tidak Terdaftar adalah adalah tidak tercatatnya akta PPAT dalam suatu repertorium PPAT.
4. Repertorium adalah Buku daftar akta yang wajib dimiliki oleh PPAT yang didalamnya termuat akta-akta yang dibuat oleh /diperhadapkan kepada PPAT.
5. Pemegang protokol adalah Seorang PPAT yang dibebani oleh peraturan perundang-undangan untuk menyimpan protokol PPAT yang telah pensiun, cuti, mengundurkan diri dari jabatannya ataupun meninggal dunia.
6. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.