



Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat

Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
Jln. Arief Rahman Hakim 51 Surabaya
hatta.iwu@gmail.com; hendry.jurnal2017@gmail.com

Received: 26 Juni 2017; *Accepted:* 7 Februari 2018; *Published:* 28 Februari 2018

DOI: 10.20885/iustum.vol24.iss3.art7

Abstract

Transfers of uncertified lands are prone to cause a dispute if the Land Title Registrar (PPAT) does not uphold the principles of prudence. This study analyzed, first, whether the Regulation of PPAT has applied the principles of prudence? Second, how is the principle of prudence upheld by PPAT in the transfer of uncertified lands. This study used normative legal method. The results concluded that: first, the Regulation of PPAT has applied the principles of prudence. Second, the principle of prudence upheld by PPAT in the transfers of uncertified lands is reflected in the obligation of PPAT to reject issuing land title if formal data are incomplete.

Keywords: Principles of Prudence; Land Title Registrar; Purchase and Sale

Abstrak

Peralihan tanah yang belum bersertifikat rawan menimbulkan sengketa apabila PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Penelitian ini menganalisis, *pertama*, apakah Peraturan Jabatan PPAT telah menerapkan prinsip kehati-hatian? *Kedua*, bagaimana prinsip kehati-hatian PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa: *pertama*, Peraturan Jabatan PPAT telah menerapkan prinsip kehati-hatian. *Kedua*, prinsip kehati-hatian PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat direfleksikan dalam kewajiban PPAT menolak membuat akta apabila tidak disertai data formil.

Kata-kata Kunci: Prinsip Kehati-Hatian; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Jual Beli

Pendahuluan

Keberadaan tanah yang memiliki nilai besar dalam kehidupan manusia seringkali melahirkan permasalahan. Guna menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi, maka negara berkewajiban memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah. Adanya urgensi yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut pemerintah menindaklanjuti dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Lahirnya UUPA menjadi awal bagi tercapainya kepastian hukum dalam lingkup pertanahan. UUPA memperkenalkan macam-macam hak atas tanah baik yang bersifat primer seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, maupun yang bersifat sekunder seperti hak sewa dan hak memungut hasil hutan. Dari adanya macam-macam hak atas tanah tersebut selanjutnya ditentukan cara untuk mencapai suatu kepastian hukum terhadap kepemilikannya. Pasal 19 UUPA mengamanatkan agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster* sehingga menjamin kepastian hukum. Kegiatan pendaftaran tanah yang pada muaranya melahirkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat.

Amanat UUPA untuk melaksanakan pendaftaran tanah guna tercapainya kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah sampai dengan saat ini belum sepenuhnya terlaksana. Hal ini disebabkan karena masyarakat belum sepenuhnya memahami arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat. Sebagian besar masyarakat utamanya di pedesaan masih menganggap surat bukti pemungutan pajak (*fiscal cadaster*) yang umumnya disebut dengan *Letter C*, Petuk D, Girik, dan lain-lain, adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Masyarakat tersebut pada umumnya belum memahami bahwa dalam konsep pendaftaran *fiscal cadaster* tujuan utamanya bukan untuk memberikan jaminan

kepastian hukum, tetapi untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut.¹

Nilai ekonomis tanah yang semakin lama semakin meningkat membuat banyak masyarakat tidak terlalu memperdulikan alas hak yang melekat pada tanah tersebut.² Masyarakat di pedesaan seolah tidak mepedulikan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Meskipun tanah tersebut masih beralas *Letter C*, Petuk D, Girik atau sejenisnya namun peralihannya sangat banyak dijumpai. Dalam kondisi ini pada akhirnya masyarakat yang menjadi rawan untuk dirugikan apabila terjadi sengketa dari peralihan tanah tersebut karena bukti kepemilikannya bukan merupakan bukti yang terkuat.

Peralihan tanah yang belum bersertifikat rawan menimbulkan permasalahan apabila tidak dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada peralihan tanah yang belum bersertifikat PPAT memiliki peran yang sangat penting demi terciptanya kepastian hukum bagi para pihak. PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam peralihan yang belum bersertifikat agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari.

Umumnya yang sering terjadi pada peralihan tanah yang belum bersertifikat PPAT bersifat pasif atau dalam hal ini hanya memerhatikan keterangan dan bukti tertulis dari para pihak saja tanpa memastikan kebenaran akan data tersebut. Hal ini memang tidak sepenuhnya salah karena dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, bahwa tidak ada kewajiban secara materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap. Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. Namun, tanpa disadari hal ini juga membawa PPAT ke pusaran permasalahan di kemudian hari sehingga selayaknya untuk tanah yang belum bersertifikat, perlu dipastikan pula oleh PPAT mengenai kebenaran materiil dari data yang disampaikan oleh para pihak.

¹ H. Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, *Hukum Agraria Indonesia: Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 23.

² J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hlm. 8.

Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari.³ Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT), beserta peraturan pelaksanaannya yaitu 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 (Perkaban 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, maka penelitian ini didasarkan atas permasalahan sebagai berikut: *Pertama*, apakah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT? *Kedua*, bagaimana bentuk prinsip kehati-hatian PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat?

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah: *Pertama*, untuk mengetahui dan menganalisis bentuk prinsip kehati-hatian dalam Peraturan Jabatan PPAT beserta Perkaban 1 Tahun 2016. *Kedua*, untuk mengetahui bentuk Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait. Dalam Penelitian ini peneliti

³Adam Smith, *The Theory Of Moral Sentiments Indianapolis*, Oxford University Press, Oxford, 1976, hlm. 153.

menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu 1) *Statute Approach*, pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. 2) *Conceptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁴

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri atas semua produk hukum, baik nasional maupun internasional. Bahan hukum sekunder terdiri atas karya ilmiah berupa jurnal, baik jurnal nasional maupun jurnal internasional yang berhubungan dengan tema yang dikaji.⁵ Semua data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini dilakukan melalui penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan dan melalui sistematika hukum.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tinjauan tentang Prinsip Kehati-hatian

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.⁶ Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*.⁷ Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip *prudence*. Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "*prudence*" sebagai berikut:

"carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence".⁸

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 95-97

⁵ *Ibid*, hlm. 181

⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 19

⁷ Dalam lingkup global prinsip kehati-hatian banyak dibahas dalam konteks perbankan dengan sebutan *Prudential Principle* dan dalam konteks lingkungan hidup dengan sebutan *Precautionary Principle*. Secara garis besar prinsip kehati-hatian dalam kedua konteks tersebut bermaksud untuk mencegah potensi resiko di kemudian hari. Emi Latifah, "*Precautionary Principle* Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2 Mei-Agustus 2016, hlm. 28

⁸ Henry Campell Black, *Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence*, Ancient And Modern, West Publishing Co, St. Paul, Minn, 1968, p. 1468.

Definisi tersebut diiterjemahkan dengan bebas: “Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan.”

Di dunia modern Inggris, *prudence* adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Hal tersebut dikemukakan oleh Alasdair MacIntyre, yang menyatakan: *Prudence is the virtue which is manifested in acting so that one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions.* (Kebajikan yang diyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya).⁹

Pengertian mengenai *prudence* juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang *prudence* sebagai:

“that careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be the thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils”.

Apabila diterjemahkan secara bebas berarti: “sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”.¹⁰

Dari teori *prudence* yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa *prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.¹¹

⁹Alasdair MacIntyre, *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, Alden Press Oxford, Great Britain, 1976, p. 74

¹⁰ Adam Smith Dalam Sonny Keraf, *Pasar Bebas, Keadilan Dan Peran Pemerintah*, Kanisius, Yogyakarta, 1996, hlm. 107

¹¹Johannes Ibrahim, P. Lindawaty S. Sewu, Hassanain Haykal, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Konsistensi Penerbitan Kebijakan PPAP sebagai Upaya Menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat”, *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi*, Volume 14 No. 1 April 2013, hlm. 12-13

Keutamaan ini menyangkut kewajiban untuk mempertahankan hidup pribadi maupun akibat yang timbul kepada orang lain. Dalam prinsip *prudence* menurut Adam Smith tersebut, orang memiliki keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingannya untuk masa kini, melainkan juga waspada terhadap kehidupannya di masa yang akan datang. Pada saat melakukan sesuatu hal maka seseorang memperhatikan konsekuensi jangka panjang yang dapat terjadi dari tindakannya sekarang. Demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain.

Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.¹²

Dari beberapa doktrin mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

Prinsip Kehatian-Hatian dalam Peraturan Jabatan PPAT

Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal tersebut menjadi landasan filosofis diadakannya kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Kepala Kantor dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya

¹² Sri Wartini, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam *Sanitary And Phytosanitary Agreement*, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, No. 2 Vol. 14 April 2007, hlm. 296 - 313

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.¹³ Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan haruslah menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT. Jika dilihat dari keseluruhan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT baik pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT maupun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, namun dari satu pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya.

Dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT."

Ketentuan dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT tersebut apabila dijabarkan akan ditemukan rumusan bahwa akta PPAT haruslah a) Dibacakan atau dijelaskan isinya; b) Dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi; c) Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

¹³ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Adanya kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksi-saksi.¹⁴ Tujuan pembacaan akta tersebut dikatakan oleh J. C. H. Melis sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie adalah untuk: 1) jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang mereka tanda tangani adalah sama dengan apa yang mereka dengar dari pembacaan itu; dan 2) kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang ditulis dalam akta adalah benar kehendak dari penghadap. Tan Thong Kie selanjutnya juga menyimpulkan 3 manfaat pembacaan akta, yaitu: 1) Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat; 2) Para penghadap diberikan kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka sebelum akta tersebut ditandatangani; 3) Untuk memberi kesempatan pada pejabat yang berwenang membuat akta dan para penghadap dalam detik-detik terakhir mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.¹⁵

Menurut penulis, akta wajib dibacakan dan dijelaskan isinya oleh PPAT karena tidak semua penghadap yang datang kepada PPAT bisa membaca dan mudah memahami apa yang tertulis di dalam akta yang akan ditandatanganinya. Dengan kewajiban PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta akan membuat para pihak lebih mudah untuk mengerti apa yang sedang dilakukannya dan diharapkan mampu memberikan rasa keadilan bagi semua pihak karena masing-masing hak dan kewajiban dari pihak dijelaskan oleh PPAT melalui pembacaan akta tersebut. Pembacaan akta oleh PPAT diharapkan membuat para penghadap lebih mengerti apa yang tertuang dalam akta yang akan ditandatanganinya dan mampu menghindari adanya gugatan dari salah satu pihak di kemudian hari akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap hal-hal yang tertulis dalam akta.

¹⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982, hlm. 164

¹⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtisar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 505

Akta PPAT dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi. Kehadiran 2 orang saksi ini merupakan aspek formal dalam pembuatan akta PPAT. Jika ketentuan tersebut dilanggar akan membuat kedudukan akta menjadi hanya sebatas akta di bawah tangan saja. Aspek formal tersebut harus dipenuhi oleh PPAT dalam pembuatan akta karena merupakan bagian dari kewajiban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Jabatan PPAT.

Kedudukan saksi sebagai bagian dari aspek formal akta PPAT adalah sebagai sosok yang dianggap mengetahui tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, yaitu pembuatan akta PPAT. Pada posisi tersebut saksi menyaksikan bahwa telah terjadi pembuatan akta PPAT berdasarkan kehendak para pihak, menyaksikan bahwa akta telah dibacakan oleh PPAT dihadapan para pihak dan akta PPAT telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT atau dengan kata lain bahwa saksi-saksi tersebut menyaksikan bahwa segala aspek formal dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh PPAT yang bersangkutan, sehingga aktanya memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Saksi dalam akta PPAT ditentukan sejumlah 2 orang karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dianggap sebagai pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan asas *unus testus nullus testis* (satu saksi bukan saksi). Komar Andasmita menyebutkan bahwa saksi-saksi dalam suatu akta otentik merupakan saksi instrumen (*instrumentaire getuigen*).¹⁶ Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar akta mempunyai sifat otentik. Kehadiran saksi-saksi dalam pembuatan akta otentik berguna bila timbul perkara tentang paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*) pada saat pembuatan akta.¹⁷

Selanjutnya mengenai penandatanganan akta juga menjadi bagian dari aspek formal akta PPAT. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang berisi tentang peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang sejak semula dibuat dengan sengaja untuk tujuan pembuktian. Jadi untuk dapat

¹⁶ Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1981, hlm. 103

¹⁷ R. Soesanto, *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1978, hlm. 94

digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.

Adanya sebuah tanda tangan adalah untuk memberikan ciri atau mengindividualisir suatu akta. Menurut Habib Adjie, fungsi tanda tangan penghadap antara lain: a) Identifikasi diri atau tanda diri dari yang bersangkutan; b) Bukti bahwa yang bersangkutan telah menghadap; c) Persetujuan bahwa penghadap setuju dengan segala sesuatu yang tersebut atau tercantum dalam akta.¹⁸

Secara umum penandatanganan pada suatu dokumen adalah mempunyai tujuan sebagai berikut: 1) Pada saat penandatanganan membubuhkan tanda tangan dalam bentuk yang khusus, tulisan tersebut akan mempunyai hubungan dengan penandatanganan. 2) Penandatanganan suatu dokumen akan berakibat si penandatanganan mengetahui bahwa yang bersangkutan telah melakukan perbuatan hukum. 3) Tanda tangan melambangkan adanya persetujuan terhadap suatu tulisan.

Tanda tangan pada suatu akta otentik sesungguhnya mempunyai dua fungsi hukum dasar, yaitu sebagai tanda identitas penandatanganan dan sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta. Berdasarkan kedua fungsi hukum ini maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta.¹⁹

Prinsip kehati-hatian PPAT direfleksikan lebih jelas dalam Perkaban No. 1 Tahun 2016. Ketentuan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT kembali dijabarkan dalam Perkaban No. 1 Tahun 2016 yang menjadi peraturan pelaksanaannya. Salah satu bentuk penjabaran dari Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT terdapat pada Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 1 Tahun 2016.

Pada Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2016 ditentukan bahwa Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian

¹⁸ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 21

¹⁹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Penggunaan *Surrogate* Pada Akta Notaris", artikel dalam *Kumpulan Tesis Pascasarjana Universitas Narotama*, www.thesis.narotama.ac.id, diakses tanggal 28 Juni 2017, hlm. 3-4

blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (3) dan ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2016 dinyatakan kembali bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Saksi tersebut memberi kesaksian mengenai: a) identitas dan kapasitas penghadap; b) kehadiran para pihak atau kuasanya; c) kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar; d) keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta; e) telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas jabatan juga tercermin dalam Pasal 54 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Ketentuan ini lahir guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai obyek yang akan ditransaksikan, khususnya mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan *checking*. Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuan dari adanya kewajiban ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT.

Dalam pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. Apabila tidak terdapat data formil yang menjadi dasar pembuatan akta maka PPAT berwenang menolak pembuatan akta tersebut. Keharusan mengenai data formil tersebut selain untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak juga untuk memberikan perlindungan hukum pada PPAT itu sendiri.

Pada Pasal 54 ayat (4) Perkebun No. 1 Tahun 2016 dinyatakan bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terkait letak pasti obyek transaksi setelah disesuaikan antara data fisik dan data yuridisnya. Selanjutnya dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Ketentuan tersebut diatas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa tanah yang akan ditransaksikan sudah memiliki Nomor Identifikasi Bidang (NIB) dan telah terdaftar sebagai obyek pajak sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak. PPAT dalam hal ini perlu mengetahui dengan tepat tentang objek yang akan dialihkan tersebut karena tanah yang belum terdaftar belum mempunyai Surat Ukur.

Prinsip Kehati-Hatian PPAT dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat

UUD 1945 secara eksplisit tidak menyebutkan bahwa pemilikan tanah secara perseorangan adalah sah, namun jelas memberi ruang luas kepada warga negara untuk secara perseorangan menghaki barang-barang yang diperlukan untuk mempertahankan martabat kemanusiaannya, mengembangkan pribadi dan bakat-bakatnya dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.²⁰

Pemilikan tanah pada mulanya hanya didasarkan pada penguasaan secara fisik melalui pendakuan terhadap tanah yang tidak dimiliki oleh siapapun (*res nullius*). Setelah berlakunya UUPA, diharapkan para pemegang hak mendaftarkan tanahnya melalui pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadis untuk memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat tanah sehingga dapat menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.²¹

²⁰ Winahyu Erwiningsih, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945", *Jurnal Hukum*, No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009, hlm. 118-136

²¹ I Made Suwitra, "Dampak Konversi Dalam UUPA Terhadap Status Tanah Adat Di Bali", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 17 Januari 2010, hlm. 103 - 118

Sampai dengan saat ini kegiatan pendaftaran tanah yang digagas oleh pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat terkait kepemilikan hak atas tanah belum sepenuhnya berjalan. Hal tersebut semakin menjadi rumit mengingat meskipun banyak tanah yang belum bersertifikat namun aktivitas peralihan hak kepemilikannya sangat banyak dijumpai di masyarakat, terutama melalui jual beli. Dalam kondisi ini pada akhirnya masyarakat yang menjadi rawan untuk dirugikan apabila terjadi sengketa dari peralihan tanah tersebut karena bukti kepemilikannya bukan merupakan bukti yang terkuat. Sengketa yang timbul seputar tanah yang biasa terjadi antara lain mengenai status tanah, siapa yang berhak atas tanah tersebut, bantahan terhadap bukti perolehan yang menjadi dasar perolehan hak kepemilikan.

Tanah yang belum bersertifikat terdiri atas tanah bekas hak milik adat dan tanah negara. Tanah bekas Hak Milik Adat berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha serta belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Umumnya jenis tanah ini dikenal dengan sebutan girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya.²² Sedangkan yang dimaksud dengan Tanah Negara pengertiannya disebutkan dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) : "Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah".

Peralihan hak kepemilikan atas tanah yang belum bersertifikat paling banyak terjadi melalui proses jual beli. Hal ini dapat dipahami karena dalam proses jual beli tentunya terdapat harga yang disepakati dan kemudian harus dibayar tunai sehingga melalui transaksi jual beli mampu memberikan keuntungan baik bagi pihak penjual yang menerima uang tunai hasil penjualan tanahnya dan bagi pihak pembeli memperoleh tanahnya yang akan menjadi aset karena umumnya nilai tanah semakin lama semakin meningkat.

²² Irma Devita Purnamasari, *Panduan Hukum Praktis Populer, Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak dalam Memahami Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 32.

Jual beli tanah yang berlaku sekarang ini adalah berdasarkan konsepsi jual beli tanah menurut hukum adat.²³ Pada konsepsi hukum adat tersebut pada saat transaksi jual-beli tanah telah terlaksana apabila tanah yang hendak dibeli sudah dibayar dengan harga sesuai dengan kesepakatan. Karakter sifat-sifat jual beli tanah menurut hukum adat : 1) Kontan atau tunai, harga tanah yang telah disepakati bisa dibayar seluruhnya dan bisa juga dibayarkan sebagian. Dalam hal harga yang telah disepakati dibayar sebagian maka dianggap telah terjadi pembayaran penuh berkaitan dengan jual beli tanah tersebut dan sebagian harga yang belum dibayar akan dianggap sebagai suatu hutang dari pembeli kepada penjual. 2) Terang, jual beli tanah dilakukan dihadapan Camat atau Kepala Desa²⁴. Proses ini dilakukan agar pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Konsepsi jual beli sebagaimana disebutkan diatas seolah semakin mendapat dukungan dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 pada 4 April 1978 telah menyatakan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”, namun ada hal yang harus dipahami bahwa yang dinyatakan dalam yurisprudensi tersebut adalah mengenai bukti jual belinya dan bukan mengenai bukti kepemilikan atas tanah.

Konsepsi jual beli menurut hukum adat tersebut belumlah menjamin kepastian hukum terlebih pada saat ini yang diakui sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat bukan surat-surat lainnya dan perubahan data kepemilikan atas tanah tersebut juga harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Perlindungan hukum bagi para pihak pada transaksi tersebut juga dapat dikatakan rawan karena tidak semua Camat atau Kepala Desa saat ini ditunjuk menjadi PPAT Khusus sehingga peralihan hak tersebut tidak dibuat dengan akta otentik.

²³ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 16

²⁴ *Ibid*

Pada situasi tersebut peran PPAT selaku pejabat yang membantu pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi sangat berpengaruh baik dari aspek kepastian hukum maupun dari segi perlindungan hukum. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Adanya kata “pemindahan hak lainnya” menunjukkan bahwa PPAT berwenang untuk membuat akta peralihan kepemilikan tanah pada tanah yang belum bersertifikat atau yang masih menggunakan alat pembuktian hak lama seperti *Letter C*, Petok D, Girik, dll.²⁵

Selanjutnya dinyatakan pula dalam Pasal 103 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 3 Tahun 1997) bahwa dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, salah satu dari dokumen yang dibutuhkan dalam pemindahan hak adalah akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan. Dengan demikian maka jelas bahwa sebagai bentuk prinsip kehati-hatian dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat maka pemindahan hak tersebut harus dituangkan dalam akta PPAT.

Akta PPAT adalah akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Akta dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Prinsip kehati-hatian PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat juga disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997. Ketentuan dalam Pasal tersebut mewajibkan PPAT untuk menolak untuk membuat

²⁵Endang Sri Kawuryan, “Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Pertanahan Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, 2015, hlm. 3

akta, mengenai bidang tanah yang belum terdaftar apabila kepadanya tidak disampaikan: 1) surat bukti hak lama atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut selama 20 tahun. 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah diharapkan mampu berperan secara profesional yang mampu menjadi konsultan hukum secara mendasar bagi masyarakat pengguna jasanya berkenaan dengan peralihan hak kepemilikan atas tanah, dari sejak membuat kesepakatan-kesepakatan awal sampai dengan dibuatnya akta peralihan hak kepemilikan atas tanah. Dalam proses pembuatan aktanya, PPAT harus memeriksa dan mencermati dari aspek legalitas baik dari sisi subyek maupun obyek sehingga ketika terformulasi kedalam suatu akta akan mempunyai otentisitas yang sempurna sebagai alat bukti dan meminimalisir potensi risiko hubungan hukum transaksi jual beli dari masyarakat yang melakukannya.²⁶

Dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat PPAT harus memahami bagaimana kondisi obyek berupa tanah yang belum bersertifikat tersebut agar mampu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Selain itu mekanisme pensertipikatan tanah juga harus dipahami oleh PPAT yang bersangkutan. Untuk tanah yang belum bersertipikat dan merupakan tanah bekas hak milik adat untuk proses pensertipikatannya dapat dilakukan melalui konversi. Sedangkan untuk tanah yang berstatus tanah negara dapat ditempuh cara permohonan hak.²⁷

Prinsip kehati-hatian yang telah diuraikan diatas dapat menjadi sarana pencegahan sengketa dalam bidang pertanahan, khususnya dalam peralihan tanah

²⁶ Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 4 Vol. 22 Oktober 2015, hlm. 674-697

²⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, Disampaikan pada seminar *Penyegaran dan Pendalaman Materi Hukum Pertanahan Dalam Rangka Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017*, Ibis Style Hotel Surabaya, 21 Oktober 2017

yang belum bersertifikat. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat akan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan akan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak di kemudian hari dari kemungkinan terjadinya sengketa. Khusus bagi PPAT penerapan prinsip kehati-hatian tersebut akan mampu membawa PPAT keluar dari permasalahan yang akan terjadi seperti banyak dijumpai pada saat ini yang mendudukkan PPAT sebagai Tergugat dalam sengketa perdata maupun permasalahan yang dapat menjadikan PPAT sebagai pihak yang turut serta membantu terjadinya suatu perkara pidana.

Penutup

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menerapkan prinsip kehati-hatian. Bentuk prinsip kehati-hatian direfleksikan dalam kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta : a) Membacakan dan menjelaskan isi akta. Kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta sehingga tidak ada dari salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan dibuatnya akta tersebut. b) Membuat akta dengan dihadiri dua saksi. Saksi dalam akta PPAT ditentukan sejumlah 2 orang karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dianggap sebagai pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan asas *unus testus nullus testis* (satu saksi bukan saksi). c) Akta harus ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Kedudukan Tanda tangan pada suatu akta otentik mempunyai fungsi sebagai tanda identitas Penandatangan dan sebagai tanda persetujuan dari penandatangan terhadap kewajiban - kewajiban yang melekat pada akta.

Peralihan hak kepemilikan atas tanah yang belum bersertifikat harus dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bentuk prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat direfleksikan dalam kewajiban PPAT untuk : a) Melakukan pengecekan data tanah ke Kantor

Pertanahan setempat. B) Menolak membuat akta apabila tidak ada data formil berupa: 1) Surat bukti hak lama atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut selama 20 tahun. 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Saran dari penulis adalah PPAT diharapkan mampu memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya khususnya dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan PPAT sendiri.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie, Habib, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Andasasmita, Komar, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1981.
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary : Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern*, West Publishing Co, St. Paul, Minn, 1968.
- Keraf, Sonny, *Pasar Bebas, Keadilan Dan Peran Pemerintah*, Kanisius, Yogyakarta, 1996.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtisar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.
- Macintyre, Alasdair, *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, Alden Press Oxford, Great Britain, 1976.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, *Hukum Agraria Indonesia : Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notaris Di Indonesia : Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982.

Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Smith, Adam, *The Theory Of Moral Sentiments Indianapolis*, Oxford University Press, Oxford, 1976.

Soesanto, R., *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1978.

Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.

Jurnal dan Karya Ilmiah

Erwiningsih, Winahyu, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945", *Jurnal Hukum*, No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009.

Ibrahim, Johannes, P. Lindawaty S. Sewu, Hassanain Haykal, "Prinsip Kehati-hatian Dalam Konsistensi Penerbitan Kebijakan PPAP Sebagai Upaya Menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat", *Jurnal Imu Hukum Litigasi*, Volume 14 No. 1 April 2013.

Latifah, Emi "Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Nurwulan, Pandam, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 4 Vol. 22 Oktober 2015.

Sri Kawuryan, Endang, "Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah", Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Pertanahan Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, 2015.

Suwitra, I Made, "Dampak Konversi Dalam UUPA Terhadap Status Tanah Adat Di Bali", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 17 Januari 2010.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, "Penggunaan *Surrogate* Pada Akta Notaris", *Kumpulan Tesis Pascasarjana Universitas Narotama*, www.thesis.narotama.ac.id, diakses tanggal 28 Juni 2017.

Wartini, Sri, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam *Sanitary And Phythosanitary Agreemant*, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, No. 2 Vol. 14 April 2007.

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.
- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52) Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.
- Republik Indonesia Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia 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.