

## ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Tugas dan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan perlu dipahami secara berbeda agar tidak menimbulkan kerancuan. Pada saat berlakunya UUJN No. 30 Tahun 2004, muncul suatu perdebatan terkait dengan adanya kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan namun tidak secara tegas mengatur mengenai batasan kewenangan Notaris terhadap kewenangan PPAT khususnya dalam proses pembuatan Akta terkait Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. Disini penulis mencoba menelaah apa makna dari akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana yang telah diberikan kepada notaris dalam UUJN, sekaligus melihat dasar dari pembuat undang-undang memberikan kewenangan kepada notaris. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dimana pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa makna dari akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan kewenangan notaris adalah bersifat sempit, artinya notaris bisa membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang akta tersebut bukan merupakan kewenangan PPAT.

**Kata Kunci:** Notaris, Kewenangan, Akta Pertanahan.

**ABSTRACT**

*The notary public officials are authorized to make an authentic deed, besides other prescribed by statute the authority. The duties and authorities of Notary in making deed related to land shall be understood differently so as not to cause confusion. At the time of the enactment UUJN No. 30 Tahun 2004, a debate emerged related to the authority notaries in making the deed associated with land. The provisions Article of 15 paragraph (2) paragraph letter f UUJN authorize the Notary to make deeds relating to land but not explicitly regulate the limits of the authority of Notary to the authority of PPAT especially in the process of making the Deed related to the Granting Building Rights the Property. Here writer trying to look at what the meaning of the deed which as pertaining to land that has been granted to a notary in UUJN, as well as see the basis of maker of laws giving authority to a notary. This research using the normative law methodology, where approach research in use is statuta approach and conceptual approach. Research suggests that the significance of related to land certificate which is the authority of the notary is narrow it could make a notarial deed with regard to land as long as it does not constitute the PPAT.*

**Keywords:** *Notary, Authority, Land deed.*

**MOTTO**

“Bersukacitalah dalam pengharapan, sabarlah dalam kesesakan, dan bertekunlah  
dalam doa”

(Roma 12:12)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan kuasa-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini walaupun terdapat hambatan kecil yang berasal dari diri penulis dalam penulisan tesis ini. Tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak tentunya studi penulis pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan penulisan tesis ini tidak mungkin terselesaikan. Oleh karena itu lewat kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang tulus dari relung hati yang paling dalam kepada:

1. Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ilmu, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran di tengah kesibukannya serta memberikan nasihat, bimbingan, arahan serta bantuan demi kesempurnaan tesis ini.
2. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N., dan Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., selaku dewan penguji tesis yang telah memberikan ilmu, nasihat dan saran kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah dengan mendidik dan memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan.
4. Bapak dan Ibu Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan penulis, khususnya Mas Eswanto dan Bu Emmi.
5. Teruntuk kedua orang tua dari penulis, yaitu: Ibu Nyoman Herawati, S.Pd dan Ir. Kristianto Nugroho yang memberikan dukungan penuh untuk menempuh pendidikan Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan ini. Keduanya juga memberikan dukungan doa dan materiil bagi penulis sehingga penulis dapat menempuh pendidikan Magister Kenotariatan ini dengan baik.

6. Adik-adik penulis, Louisa Venya Thalia Kristianto, S.Kom dan Marcellino Ferrel Aditya Kristianto yang selalu mendukung penulis dalam menempuh Magister Kenotariatan ini.
7. dr. Johannes Nyoman Deo Widiswara Mawan dan keluarga, yang senantiasa memberikan doa dan cinta kasihnya dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga dengan baik.
8. Felicia Tulipana, Bagus Rico, Cyrila Vicky, dan saudara-saudara lain yang juga selalu mendukung penulis untuk selalu semangat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan.
9. Para sahabat dan kawan dari penulis, Susanti, Iline, Ce Susana, Ayu Citra, Margaretha Ayu, Metha, Evi, Nurul, yang memberikan dukungan dan hiburan kepada penulis saat merasa jenuh selama menempuh pendidikan Magister Kenotariatan ini.
10. Mahasiswa dari Kelas A Pagi, Tahun 2017 ganjil, yang menjadi rekan sejawat dari penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan.
11. Chesa, Yekti, Mahendri Putri, Kak Fio, dan Ira yang menjadi kawan seperjuangan bagi penulis, yang sudah meluangkan banyak waktunya dengan penulis dan yang selalu membantu apabila penulis mengalami kendala selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan.
12. Pihak-pihak lain yang belum sempat saya sebutkan secara khusus di dalam kata pengantar ini, yang telah membantu penulis secara langsung atau tidak langsung dalam menempuh studi di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Penulis berharap tesis ini dapat berguna dan memberikan manfaat bagi para pembacanya.

Surabaya, 11 Februari 2020

Penulis,

Eliza Maureen Kristianto, S.H.

**DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

*Burgerlijk Wetboek, Stb.* 1847-23.

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.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

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.

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.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.