

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833
Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Kendal, 02 Juni 2025

Kepada
Ketua Mahkamah Konstitusi
Republik Indonesia
Jl. Medan Merdeka Barat No.6 Jakarta Pusat 10110

PERBAIKAN PERMOHONAN	
NO.	72../PUU-..xx.....-111./20..25
Hari	..Senin.....
Tanggal	..2..Juni..2025
Jam	..13..06.....

Perihal : Permohonan Uji Materiil Norma-Norma Hukum Yang Terdapat Dalam:

1. Pasal 15 ayat (2) Huruf f UU Nomor: 30 Tahun 2004 Jo UU Nomor 2 Tahun 2014;
2. Pasal 1 ayat (4) Jo Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan
3. Pasal 44 ayat (1) dan Penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011,
- dengan Dasar Pengujian Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945).

Dengan Hormat,

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Anisitus Amanat, SH, alias Anisitus Amanat Gaham,SH, Sp. N
NIK : XXXXXXXXXX
Tempat/Tgl Lahir : Manggarai, 17 April 1958
Alamat : Jl. Puspogiwang Raya No.18, Rt.004/ Rw.002 Kelurahan Gisikdrono,
Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah
Agama : Katholik
Pekerjaan : Notaris
Kewarganegaraan : Indonesia ;

Untuk selanjutnya disebut PEMOHON.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Pemohon bertindak untuk diri sendiri sebagai perorangan warga negara Indonesia berdasarkan bukti KTP dan KK (bukti P.1 dan P. 2), berprofesi Sebagai Notaris di Kabupaten Kendal, Wilayah Jabatan Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-170. AH 02. 01. Tahun 2008, tanggal 02 April 2008 dan diperpanjang berdasarkan Surat Keputusan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 11 April 2023, Nomor: AHU-00018.AH.02.03 Tahun 2023 dan dapat diperpanjang kembali sampai berumur 70 (tujuh puluh) tahun berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 84/PP-XXII/2024, tanggal 03 Januari 2024 dan merangkap Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 912/kep-17.3/XI/2013 Tanggal 20 November 2013 dan diperpanjang berdasarkan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KA BPN) Nomor 764/SK-HR.03.04/IV/2023 Tanggal 13 April 2023. (bukti P4 dan P5).

Pemohon dengan ini menyampaikan perbaikan/revisi permohonan sesuai saran-saran dan nasehat-nasehat dari Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dalam Sidang Panel Pendahuluan I pada tanggal 21 Mei 2025 dengan obyek pengujian:

1. Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Yang Telah Diubah Dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (Bukti P.6 dan P. 7);
2. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Jo Pasal 17 UUHT yang mengatakan bahwa bentuk, isi dan tata cara pemberian Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan
3. Pasal 44 ayat (1) dan Penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang mengatakan bahwa proses jual beli Satuan Rumah Susun (Sarusun) setelah selesai dibangun dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Notaris PPAT.

- dengan batu uji atau dasar pengujian Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Materi norma hukum yang terdapat dalam tiga UU yang berbeda tersebut di atas digabung dalam satu permohonan pengujian ini berdasarkan alasan bahwa obyek yang diatur

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

dalam tiga UU yang berbeda tersebut berkaitan dengan tanah. Pemohon berpandangan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang menguji konstusionalitas norma-norma hukum yang terdapat dalam tiga UU yang berbeda tersebut terhadap norma dasar kandungan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945. Maka Permohonan ini terlebih dahulu menguraikan secara normatif kewenangan Mahkamah sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

Bahwa kewenangan Mahkamah Konstitusi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara permohonan ini secara normatif dapat pemohon urutincikan sebagai berikut: -----

1. Kewenangan Mahkamah untuk menguji secara materiil konstusionalitas norma UU diatur dalam Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 yang mengatakan bahwa Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.
2. Pasal 24C ayat (1) UUD NRI 1945 yang antara lain mengatakan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar.
3. Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang diubah UU Nomor 3/2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang mengatakan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi yang selanjutnya disebut UU MK mengatakan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. UU MK ini telah diubah oleh UU Nomor 8/2011 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi Bis UU Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penetapan PERPPU Nomor 1 Tahun 3013 Tentang Perubahan Kedua Atas UU Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi Menjadi UU dan UU Nomor 7 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas UU Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi.
5. Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatakan bahwa dalam hal suatu Undang-Undang diduga

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi. UU ini telah diubah oleh UU Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dan diubah lagi dengan UU Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan.

6. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Konstitusi nomor 2 Tahun 2021 Tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang yang mengatakan bahwa obyek permohonan Pengujian UU adalah Undang-Undang dan Perppu dan ayat (4) secara singkat mengatakan bahwa pengujian materiil adalah pengujian yang berkenaan dengan materi muatan dalam ayat, Pasal, dan/atau bagian dari UU atau Perppu yang dianggap bertentangan dengan UUD 1945.
7. Bahwa Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 selengkapnya berbunyi: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.
8. Menurut Pemohon, ada 5(lima) macam norma hukum dasar yang terdapat dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 tersebut apabila dikaitkan dengan kewenangan Notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan seperti diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN sebagai berikut:
 - 8.1 norma hukum dasar tentang pengakuan negara tentang kewenangan atau hak Notaris membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - 8.2 norma hukum dasar tentang jaminan negara terhadap kewenangan atau hak Notaris membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan tanpa direduksi oleh peraturan perundang-undangan lain yang Hierarkinya lebih rendah dari UUJN yang memberi kewenangan yang sama seperti Notaris untuk membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan pertanahan;
 - 8.3 norma hukum dasar tentang perlindungan negara terhadap hak dan kewenangan Notaris untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - 8.4 norma hukum dasar tentang kepastian hukum tentang rupa-rupa atau jenis-jenis akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan
 - 8.5 norma hukum dasar tentang perlakuan yang sama terhadap semua anggota Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dengan serta merta setelah seorang Notaris diangkat menjadi Notaris oleh pejabat yang berwenang.
9. Bahwa kelima norma hukum dasar kandungan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 yang diuraikan dalam poin 8.1 sampai poin 8.5 tersebut di atas akan digunakan Pemohon secara

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

bersama-sama atau sendiri-sendiri secara silih berganti sebagai stonerstones/landasan hukum dalil-dalil permohonan ini.

10. Bahwa oleh karena Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 merupakan norma hukum dasar maka menurut Pemohon, Mahkamah berwenang menguji konstitusionalitas norma hukum obyek pengujian ini dengan batu uji norma-norma dasar kandungan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 tersebut.
11. Bahwa Pasal 2 ayat (4) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/2021 mengatakan bahwa obyek pengujian materiil adalah pengujian yang berkenaan dengan materi muatan dalam ayat, Pasal, dan/atau bagian dari UU atau PERPPU yang dianggap bertentangan dengan UUD 1945.
12. Bahwa oleh karena Pasal 15 ayat (2) huruf f merupakan bagian tertentu dari UUD, Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 17 merupakan bagian tertentu dari UUD dan Pasal 44 ayat (1) dan Penjelasan merupakan bagian tertentu dari UUD maka menurut Pemohon, Mahkamah dapat memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan ini dengan batu uji Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

II. LEGAL STANDING DAN KERUGIAN KONSTITUSIONAL

Bahwa kedudukan hukum atau legal standing adalah syarat yang perlu dipenuhi oleh setiap Pemohon untuk mengajukan Permohonan Pengujian norma hukum muatan Undang-Undang terhadap UUD 1945 kepada Mahkamah Konstitusi sebagaimana diatur di dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK yang mengatakan bahwa Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia;
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara.

Bahwa Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-undang juga mengatur kembali syarat untuk menjadi Pemohon dalam pengujian UU terhadap UUD 1945 yang rumusan lengkapnya sebagai berikut:

- a. perorangan warga negara Indonesia;

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara.

Bahwa Pasal 4 ayat (2) PMK 2/2021 bis Putusan MK Nomor 006/PUU-III/2005 dan Nomor 011/PUU-V/2007 menerangkan bahwa Hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon sebagai dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang atau Perppu apabila:

- a. Ada hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945.
- b. Hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon dirugikan oleh berlakunya undang-undang atau Perppu yang dimohonkan pengujian;
- c. Kerugian konstitusional dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. Ada hubungan sebab-akibat antara kerugian konstitusional dan berlakunya undang-undang atau Perppu yang dimohonkan pengujian; dan
- e. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya Permohonan, kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak lagi atau tidak akan terjadi.

Bahwa kualifikasi atau *legal standing* Pemohon adalah perorangan warga negara Indonesia dengan profesi Notaris dan *legal standing* tersebut secara hukum masih melekat pada diri Pemohon berdasarkan alasan bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 84/PUU-XXII/2024 telah memberi dasar hukum umur pensiun Notaris setelah berumur 67 (enampuluh tujuh) tahun dapat diperpanjang kembali setiap tahun sampai berumur 70 (tujuh puluh) tahun sepanjang masih sehat jasmani dan rohani.

Bahwa meski secara hukum administrasi, kualifikasi tersebut belum bisa dimanfaatkan Pemohon untuk melaksanakan tugas jabatannya oleh karena Surat Permohonan Perpanjangan Kembali masa jabatan Pemohon sebagai Notaris yang telah diajukan melalui Kanwil Kemenkum Jawa Tengah Semarang dan telah dikirim ke Dirjen AHU (Administrasi Hukum Umum) pada tanggal 7 Maret 2025 (Bukti P. 41) belum diberi Surat Keputusan oleh Kemenkum RI atas dasar pertimbangan bahwa aturan pelaksanaan Putusan MK masih dalam proses penerbitannya, akan tetapi Pemohon telah diberitahu secara lisan untuk menunda tanda tangan akta sampai terbitnya SK Perpanjangan Kembali masa jabatan Pemohon sebagai Notaris dan juga sudah diberitahu secara lisan tidak memberi SK Pensiun kepada Pemohon sebagai Notaris dan hanya memberi saran tunda tandatangan akta autentik.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Bahwa jabatan Pemohon merangkap PPAT agar dapat diperpanjang Kembali telah diajukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah tanggal 14 April 2025 tetapi Pemohon tidak menerima jawaban tertulis maupun penjelasan lisan, sehingga Pemohon merasa sudah ada kerugian hak konstitusional yang spesifik untuk bekerja agar dapat hasil dari membuat akta terkait dengan tanah sebagai PPAT. Tambahan pula bahwa berdasarkan surat bukti P. 19 dan bukti P. 20 sudah ada dua rekan Notaris yang permohonan agar rangkap jabatan PPAT dapat diperpanjang Kembali sampai umur 70 tahun ditolak pejabat ATR/BPN pusat dan justru diperintah menyerah Protokol PPAT maka giliran Pemohon hanya tinggal menunggu waktu atas dasar alasan bahwa Pemohon tidak punya hak *privilege* untuk diperlakukan secara berbeda dengan kedua rekan yang dimaksud dalam kedua surat bukti tersebut.

Maka Pemohon telah memenuhi syarat untuk menjadi Pemohon dalam Permohonan ini sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK dan Pasal 4 ayat (1) PMK 2/2021 sebagai berikut:

- (1) Adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujiannya;
- (2) Adanya kerugian konstitusional yang bersifat spesifik (khusus) dan actual;
- (3) Adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian konstitusional dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujiannya;
- (4) Pemohon menganggap bahwa adanya kemungkinan dengan dikabulkannya Permohonan ini maka kerugian konstitusional Pemohon diharapkan tidak akan terjadi.

Bahwa selain Pemohon sebagai PPAT sudah menderita kerugian faktual dan spesifik, kedua rekan profesi PPAT tersebut juga sudah menderita kerugian karena surat permohonan perpanjangan Kembali masa Jabatan PPAT mereka ditolak Dirjen Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah Direktur Pengaturan Tanah Komunal, Hubungan Kelembagaan Dan PPAT tanggal 12 Februari 2025, Nomor B/HR.03/375-400.3/II/2025 yang ditujukan kepada rekan Notaris Mariana Gultom, SH, berkedudukan di Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau, yang antara lain menerangkan bahwa masa jabatan sebagai PPAT rekan tersebut tidak dapat diperpanjang hingga berumur 70(tujuh puluh) tahun sesuai Putusan MK tentang perpanjangan kembali masa jabatan sebagai Notaris. Surat yang isinya sama pada tanggal yang sama Nomor B/HR.03/376-400.3/II/2025 tapi ditujukan kepada rekan Notaris Hetty Herawaty, SH, M.Kn berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.

Bahwa oleh karena Pemohon sebagai Notaris telah diberi penjelasan lisan oleh pejabat Kemenkum RI untuk menunda tanda tangan akta sampai terbitnya aturan pelaksanaan putusan MK yang memberi dasar hukum pensiun hingga umur 70 tahun dan juga Pemohon sudah diberitahu tidak diberi SK Pensiun maka *legal standing* Pemohon sebagai Notaris untuk

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

membuat akta yang berkaitan dengan tanah belum waktunya dikatakan sudah menderita kerugian. Sedangkan rangkap jabatan PPAT telah diajukan Pemohon seperti kedua rekan tersebut di atas tetapi hingga saat ini tidak mendapat jawaban lisan maupun tertulis maka saat ini Pemohon sudah menderita kerugian karena sudah tidak ada kepastian dapat bekerja kembali sebagai PPAT untuk dapat hasil dari pekerjaan membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Apalagi jika berpedoman pada kedua rekan yang menolak perpanjangan Kembali jabatan PPAT dan bahkan kedua rekan tersebut sudah diperintahkan untuk menyerahkan Protokol PPAT ke PPAT lain maka *legal standing* Pemohon sebagai PPAT sudah berakhir. Apabila Permohonan ini dikabulkan Mahkamah maka hak Pemohon mendapat hasil dari pekerjaan membuat akta yang berkaitan dengan tanah sebagai Notaris dapat dipulihkan Kembali.

Sekaranglah waktu yang tepat bagi Pemohon mengajukan permohonan uji materiil ini guna memulihkan kerugian hak konstitusional Pemohon mendapat hasil dari pekerjaan membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah berdasarkan *legal standing* sebagai Notaris dan tidak sebagai PPAT.

III. ALASAN PERMOHONAN

Permohonan uji materiil ini diajukan atas dasar alasan-alasan sebagai berikut:

1. Wilayah Jabatan Notaris dan Daerah Kerja PPAT

Bahwa tempat kedudukan Notaris menurut Pasal 18 ayat (1) UUJN di daerah kabupaten atau kota. Sedangkan wilayah jabatan Notaris menurut Pasal 19 UUJN meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukan Notaris. Tetapi Pasal 19 ayat (2) UUJN memberi batasan bahwa Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Maksudnya Notaris tidak boleh setiap hari menjalankan jabatannya dengan cara pergi keliling kabupaten-kabupaten atau kota-kota yang merupakan cakupan wilayah provinsi dari tempat kedudukannya dengan membawa kertas, surat dan cap jabatan, labtop dan lain-lain keperluan jabatan seperti cara kerja seorang pedagang asongan/keliling (meminjam istilah almarhum bapak Menkeh Ismail Saleh, SH yang mengeritik cara kerja para Notaris era tahun 1980-an).

Bahwa untuk jabatan PPAT menggunakan terminologi wilayah kerja yang mencakup satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten atau kota (vide Pasal 12 ayat (1) PP 37/21998. Akan tetapi sampai pada saat permohonan ini didaftar di Mahkamah tidak ada petunjuk tertulis dari Kementerian ATR/KA BPN RI tentang implementasi wilayah kerja PPAT tersebut tanpa menjelaskan alasannya.

Bahwa wilayah Jabatan Notaris yang mencakup seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya tersebut menurut Pemohon bahwa aturan yang memberi wewenang kepada

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

PPAT Sementara untuk membuat akta terkait tanah di desa-desa yang jauh dari perkotaan sudah tidak relevan lagi. Sehingga kalau Permohonan ini dikabulkan Mahkamah maka ada peluang bagi anggota Notaris untuk berkantor di desa-desa yang jauh dari jangkauan perkotaan guna melayani secara relatif profesional proses pembuatan akta autentik terkait tanah serta akta-akta autentik lain untuk kepentingan pribadi, keluarga, sesama anggota masyarakat, mendirikan badan usaha yang berorientasi laba, mendirikan badan usaha koperasi yang berorientasi kesejahteraan sesama anggota, badan amal, dan lain-lain kepentingan warga di wilayah pedesaan.

2. Akta-Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris. Rumusan aturan PP ini menurut Pemohon dapat diartikan bahwa UUJN melaksanakan ketentuan PP yang bertentangan dengan ketentuan bahwa PP dibuat untuk melaksanakan ketentuan UU. UUJN memiliki kekuatan hukum berlaku mengikat umum lebih kuat dan lebih tinggi Hierarkinya dari PP (pasal 7 ayat (2) UU P3). Sehingga kalau Permohonan ini dikabulkan Mahkamah maka anomali perumusan norma hukum tersebut dapat diletakan kembali pada jalur yang sesuai dengan ketentuan UU P3 tersebut. Notaris yang berwenang membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah yang jenis-jenisnya seperti tersebut berikut karena berdasarkan kewenang atribusi dari UUJN dan bukan PPAT yang hanya berdasarkan PP.

Bahwa akta yang berkaitan dengan tanah yang dimaksud oleh Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998 adalah akta jual beli hak atas tanah, akta tukar menukar hak atas tanah, akta hibah hak atas tanah, akta pemasukan hak atas tanah ke dalam perusahaan (inbreng), akta pembagian hak bersama atas tanah, akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. (Kedua jenis akta terakhir akan Pemohon urairincikan sebagai obyek pengujian tersendiri bersama obyek pengujian UU Rumah Susun atas dasar alasan sudah diatur dalam UU tersendiri tapi norma-norma tersebut berkaitan dengan pertanahan).

Bahwa selain PPAT dirangkap oleh Notaris, Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) PP 37/1998 mengatur lagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang tugas pokoknya adalah juga membuat akta yang berkaitan dengan tanah. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Bahwa Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus menurut Pasal 12 ayat (2) PP 37/1998 Jo Pasal 12 ayat (2) PP 24/2016 meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. PPAT Sementara dirangkap oleh Camat atau kepala desa di daerah yang belum cukup terdapat PPAT yang dirangkap Notaris (vide Pasal 5 ayat 3 huruf a PP 37/1998). Ketentuan PP ini menurut Pemohon sudah ketinggalan zaman karena jumlah anggota Notaris sekarang sudah lebih dari 20 000 (duapuluh ribu) anggota dan daerah jabatan meliputi satu provinsi dari tempat kedudukannya.

Bahwa adanya PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang tugas pokoknya adalah juga membuat akta yang berkaitan dengan tanah menurut Permohon merupakan norma PP yang sudah diatur dalam norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dan selama ini tidak dapat dilaksanakan secara murni dan konsekwen oleh Notaris Indonesia sebagai akibat langsung dari norma tersebut tidak jelas dan pasti pengaturan mengenai apa saja rupa-rupa atau jenis-jenis dari akta yang berkaitan dengan tanah tersebut. Maka tujuan Permohonan ini adalah agar norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dirumuskan secara kian jelas dan pasti secara hukum sehingga mudah dipahami dan gampang dilaksanakan oleh kalangan pelaku profesi Notaris di seluruh Indonesia. Selain itu untuk mewujudkan prinsip negara hukum berdemokrasi di bidang hukum perundang-undangan yang mengatakan bahwa peraturan perundang-undangan yang Hierarkinya lebih rendah tidak boleh mengesampingkan norma hukum yang lebih tinggi tingkat Hierarkinya (*lex superior derogat legi inferiori*).

Bahwa yang masih juga merupakan akta yang berkaitan dengan tanah adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (4) UU Hak Tanggungan serta akta jual beli Sarusun sesudah Rumah Susun selesai dibangun dan sebelum dibangun yang diatur dalam Pasal 43 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) UU Rumah Susun.

Bahwa akta-akta lain yang berkaitan dengan pertanahan yang dapat pula dibuat dihadapan Notaris berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan sepanjang tidak merugikan negara, kepentingan umum, tata susila dan pihak lain adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB atau akta Perjanjian Ikatan Jual Beli/PIJB, akta sewa-menyewa tanah, akta pinjam pakai tanah, akta menanam tanaman musiman atas tanah dan lain-lain.

Bahwa uraian tentang nama-nama dan rupa-rupa akta yang berkaitan dengan tanah yang diatur dalam peraturan pemerintah yang diuraikan Pemohon dalam Surat Permohonan ini hanya sebatas memberi informasi resmi dan memperlihatkan bukti-bukti tertulis kepada Mahkamah bahwa akta-akta yang berkaitan dengan tanah adalah seperti yang diuraikan dalam peraturan pemerintah tersebut dan tidak bertujuan agar Mahkamah menguji materi muatan peraturan pemerintah tentang jabatan PPAT tersebut.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

3. Hierarki Peraturan Perundang-undangan

Pengertian peraturan perundang-undangan menurut Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 12/2011 adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hierarki peraturan perundang-undangan adalah penjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Prof. Dr. Enny Nurbaningsih, SH., M. Hum: 2019, hal. 238). Juga ada asas-asas lain yang mengatakan bahwa peraturan perundang-undangan lebih tinggi Hierarkinya menjadi sumber, dasar dan kekuatan berlaku mengikat peraturan perundang-undangan yang Hierarkinya lebih rendah dan apabila peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi Hierarkinya dicabut dan/atau dinyatakan tidak berlaku maka peraturan perundang-undangan yang bersumber dan berdasar pada peraturan perundang-undangan yang telah dicabut dan/atau dinyatakan tidak berlaku tersebut demi hukum dicabut dan/atau dinyatakan tidak berlaku pula.

Hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia menurut Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 12/2011 Jo UU Nomor 15/2019 menempatkan posisi Hierarki UU/PERPPU di atas Peraturan Pemerintah sehingga kekuatan hukum mengikat dari UU lebih tinggi dan lebih kuat dari peraturan pemerintah (vide pasal 7 ayat 2).

Materi muatan yang harus diatur dalam Undang-undang menurut Pasal 10 UU Nomor 11/2012 bis UU Nomor 15/2019 dan UU Nomor 13/2022 sebagai berikut:

1. Pengaturan lebih lanjut ketentuan UUD 1945;
2. Perintah suatu UU untuk diatur lebih lanjut dengan UU;
3. Pengesahan perjanjian internasional tertentu;
4. Tindak lanjut atas putusan Mahkamah Konstitusi; dan/atau
5. Pemenuhan kebutuhan hukum dalam Masyarakat.

Pasal 5 ayat (2) UUD 1945 menegaskan bahwa Presiden menetapkan Peraturan Pemerintah untuk menjalankan UU sebagaimana mestinya. Benang merah dari rumusan UUD ini adalah Presiden menetapkan peraturan pemerintah hanya untuk melaksanakan perintah UU atau untuk menjalankan UU sepanjang diperlukan dengan tidak menyimpang dari materi yang sudah diatur dalam UU yang menjadi sumber dan dasar pembentukan peraturan pemerintah. Dengan perkataan lain, setiap ketentuan dalam peraturan pemerintah harus berkaitan dengan satu atau dengan beberapa ketentuan undang-undang yang menjadi sumber, dasar dan kekuatan hukum mengikat untuk berlakunya peraturan pemerintah (DR. King Faisal Sulaiman: Teori Peraturan Perundang-undangan Dan Aspek Pengujiannya, 2017, hal. 72). Versi lain

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

dikemukakan oleh Dr. Suhariyono AR, SH, MH yang mengatakan bahwa materi muatan peraturan pemerintah lebih kepada hal-hal yang bersifat teknis administratif dan prosedural (Pembentukan Peraturan Perundang-Perundangan Yang Baik, Pedoman Praktis, 2022, hal. 193). Ini berarti bahwa peraturan pemerintah tidak mempunyai norma hukum sendiri terlepas dari norma hukum UU yang menjadi sumber dan dasar pembentukannya. Kalau toh ternyata peraturan pemerintah mempunyai norma hukum maka norma hukum tersebut berasal dan bersumber dari norma undang-undang yang diambilalih menjadi norma peraturan pemerintah yang tujuannya hanya sebatas agar norma undang-undang tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Bahwa PP yang memberi wewenang kepada PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus untuk membuat akta-akta tertentu terkait tanah menurut Pemohon adalah norma yang sudah diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang memiliki kekuatan hukum lebih kuat dan Hierarkinya lebih tinggi yang harus dilaksanakan dan bukan justru yang diatur dalam PP yang dilaksanakan seperti sekarang. Kiranya Mahkamah berkenan menyatakan bahwa semua akta yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dibuat dihadapan Notaris secara autentik.

4. UUJN Mempunyai Norma

Oleh karena UUJN masuk kategori undang-undang maka UUJN mempunyai norma hukum sendiri. Norma hukum muatan UUJN sangat banyak yang merupakan satu kesatuan sistem norma hukum. Materi muatan norma hukum kandungan UUJN yang perlu Pemohon angkat untuk dijadikan law cornerstone/landasan hukum dalil-dalil permohonan ini sebagai berikut:

1. Norma hukum kandungan Pasal 15 ayat (1) huruf f UUJN yang mengatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
2. Norma hukum Pasal 15 ayat (2) yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula;
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam satu buku khusus (dalam praktek disebut legalisasi);
 - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam satu buku khusus (dalam praktek disebut waarmeking);
 - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
- g. membuat akta risalah Lelang.

Bahwa yang menjadi obyek Permohonan pengujian ini adalah norma hukum Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Obyek pengujian lain adalah norma hukum dalam UUHT dan UURS yang akan Pemohon urairincikan di bawah nanti. Norma hukum Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut menurut pemohon mengandung makna bahwa Notaris mempunyai hak dan kewajiban untuk membuat semua jenis akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang UUJN atau UU sektoral lain tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain seperti rumusan kalimat terakhir Pasal 15 ayat (1) UUJN.

Bahwa kewenangan Notaris tersebut selama ini tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya karena pemerintah/negara lebih mengutamakan PPAT untuk melaksanakannya meski legal standing PPAT hanya berdasarkan peraturan pemerintah dan tidak berdasarkan UU seperti dimaksud oleh Pasal 15 ayat (1) kalimat terakhir UUJN tersebut di atas. Dua macam cara negara/pemerintah merintangi Notaris melaksanakan kewenangan konstitusionalnya membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagai berikut. Pertama, melarang kantor pertanahan mendaftarkan peralihan hak atas tanah apabila tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (vide Pasal 37 PP 24/1997). Larangan ini mengandung makna bahwa hanya akta peralihan yang berkaitan dengan pertanahan yang sudah dibuat dihadapan PPAT sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah dan bukan akta yang dibuat dihadapan Notaris.

Kedua, mengelompokkan tugas PPAT membuat akta tertentu yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Ini dapat disimpulkan dari rumusan Pasal 2 PP 37/1998 yang mengatakan bahwa 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. Kesan dari aturan bahwa PPAT adalah pejabat kantor pertanahan yang bertugas melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, padahal kegiatan pendaftaran tanah adalah salah satu tugas pokok kantor pertanahan sebab setelah membuat akta peralihan hak atas tanah, PPAT tidak ke kantor pertanahan dan akta PPAT hanya alat bukti untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah yang dilakukan kantor pertanahan dan kegiatan membuat akta bukan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Rupa-rupa kegiatan pendaftaran tanah diatur Pasal 19 ayat (2) UUPA yang mencakup :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. pemberian surat-surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang diatur Pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut tampak jelas bahwa membuat akta terkait hak atas tanah bukan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Maka peraturan pemerintah yang memasukan kegiatan membuat akta peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran tanah menurut Pemohon adalah tata cara pemerintah/negara untuk melarang Notaris melaksanakan kewenangan konstitusionalnya membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan seperti diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Larangan tersebut menurut Pemohon membuktikan bahwa negara tidak mengakui kewenangan konstitusional Notaris membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan, negara atau pemerintah tidak memberi jaminan dan kepastian hukum kepada Notaris untuk dapat melaksanakan kewenangan konstitusionalnya membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan, negara atau pemerintah tidak memberi perlindungan hukum yang proporsional kepada Notaris untuk melaksanakan kewenangan konstitusionalnya membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan yang bertentangan dengan norma dasar kandungan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945.

Menurut Pemohon sudah seharusnya semua peraturan pemerintah yang memberi dasar hukum eksistensi jabatan PPAT dicabut dan dinyatakan tidak berlaku setelah adanya UU tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU PPP) Nomor 10/2004 yang telah diganti oleh UU Nomor 11/2012 bis UU Nomor 15/2019 dan UU Nomor 13/2022 oleh karena Pasal 7 ayat (1) UU PPP sudah mengatur lebih tegas dan jelas Hierarki peraturan perundang-undangan yang mana UU yang Hierarkinya lebih tinggi dari peraturan pemerintah dan kekuatan hukum peraturan perundang-undangan menurut Pasal 7 ayat (2) UU PPP Nomor 12/2011 sesuai Hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1).

Bahwa terhalangnya Notaris melaksanakan kewenangan konstitusionalnya untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut Pemohon memang ada korelasi hukumnya dengan rumusan norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang tidak lengkap dan tidak jelas sehingga menimbulkan ketidakpastian tentang apa saja rupa-rupa atau macam-macam dan/atau jenis-jenis dari akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan kewenangan konstitusional Notaris untuk membuatnya. Sehingga tujuan akhir dari Permohonan ini adalah untuk memungkinkan formulasi Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menjadi lebih jelas dan pasti sehingga mudah dipahami maknanya hanya dengan membaca raut lahirnya saja.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

5. Pengaturan Tentang Akta-Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan

Peraturan-peraturan yang mengatur tentang rupa-rupa akta yang berkaitan dengan tanah di Indonesia seperti berikut:

A. Diatur dalam PP 37/1998 Bis PP 24/2016 Dan PP 24/1997

Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) PP 37/1998 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. Ayat (2) mengatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah 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 (Sarusun) yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Jenis-jenis akta tertentu yang berkaitan dengan pertanahan tersebut sebagai berikut:

1. Akta jual beli hak atas tanah;
2. Akta tukar menukar hak atas tanah
3. Akta hibah hak atas tanah;
4. Akta pemasukan hak atas tanah ke dalam Perusahaan (inbreng);
5. Akta pembagian hak bersama atas tanah;
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan /Hak pakai atas tanah Hak Milik;
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
9. Akta untuk bidang-bidang tanah yang berlokasi di daerah-daerah yang belum cukup terdapat PPAT yang semuanya dibuat dihadapan PPAT yang dirangkap Camat atau Kepala Desa setempat yang diatur dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a PP 37/1998 (PPAT Sementara);

Bahwa akta untuk bidang-bidang tanah yang akan digunakan negara atau Daerah dalam rangka pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat dihadapan PPAT Khusus yang dijabat secara ex officio oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten seluruh Indonesia yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) PP 37/1998. Akta yang berkaitan dengan pertanahan yang umumnya dipakai adalah akta jual beli atau akta pelepasan hak secara sukarela disertai pemberian Ganti rugi yang layak dan adil.

Jenis-jenis Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut diatur dalam Pasal 10 UU 2/2012 Jo UU Nomor 6/2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang Pasal 10 huruf a sampai dengan huruf x.

Kekurangan formulasi Pasal 1 ayat (1) PP 37/1998 menurut Pemohon adalah tidak memberi petunjuk rinci tentang apa kriteria akta autentik. Sebab akta autentik menurut UUJN dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditentukan UU oleh pejabat yang berwenang menurut UU pula. Tidak jelas dan rincinya kriteria akta autentik yang dimaksud oleh PP 37/1998 tersebut menjadi sebab bagi Pemohon untuk menyatakan bahwa akta autentik yang disebut dalam rumusan Pasal 1 ayat (1) PP 37/1998 bukan akta autentik seperti dimaksud UUJN berdasarkan alasan-alasan yang dijelaskan pada bagian ulasan tentang akta PPAT bukan akta autentik melainkan akta standar yang dibuat secara di bawah tangan.

Bukan Maksud Pemohon agar Mahkamah berkenan menguji materi PP 37/1998 dan peraturan lain yang Hierarkinya di bawa UUJN yang memberi makna lain dari akta autentik melainkan sebatas memberi informasi resmi dan perlihatkan bukti tertulis tentang pemberian makna lain akta autentik diluar makna yang telah ditetapkan oleh UUJN.

Aturan lain yang perlu juga diulas dalam permohonan ini adalah aturan dalam Pasal 37 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Sarusun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan 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. PPAT yang berwenang maksudnya adalah PPAT yang daerah kerjanya meliputi letak tanah.

Ketentuan Pasal 37 PP 24/1997 yang mengatakan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan kepala kantor pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (vide ayat 2 Pasal 37 PP 24/1997) menurut Pemohon merupakan bukti campur tangan resmi dan kasat mata dari Pemerintah atau negara untuk menghalangi Notaris melaksanakan kewenangan konstitusionalnya membuat akta yang berkaitan dengan tanah seperti tersirat dan tersurat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

Pemohon tidak punya maksud agar Mahkamah berkenan menguji materi muatan peraturan pemerintah melainkan hanya sebatas memberi informasi resmi dan memperlihatkan bukti-bukti tertulis berupa peraturan perundang-undangan yang sangat kasat mata menghalangi Notaris melaksanakan kewenangan konstitusional membuat akta yang berkaitan dengan tanah seperti diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Peraturan pemerintah yang menghalangi Notaris melaksanakan kewenangan konstitusionalnya tersebut menurut Pemohon merupakan bukti bahwa Pemerintah atau negara tidak mengakui hak dan kewajiban konstitusional Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan meski sudah diatur UUJN, tidak ada jaminan kepastian hukum yang adil serta tidak ada perlindungan hukum yang diberikan negara

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

atau Pemerintah kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang bertentangan dengan norma dasar kandung Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1045.

B. Diatur Dalam UU Rumah Susun

UU Rumah Susun (UURS) yang saat ini berlaku efektif di Indonesia adalah UU Nomor 20/2011 Tentang Rumah Susun yang diundangkan pada tanggal 10 November 2011, dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Obyek Pengujiannya adalah norma hukum dalam Pasal 44 ayat (1) dan penjelasannya.

Pasal 43 ayat (1) UURS mengatakan bahwa proses jual beli Satuan Rumah Susun sebelum dibangun dapat dilakukan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat dihadapan Notaris dan menurut Pasal 44 ayat (1) dan Penjelasannya mengatakan bahwa proses jual beli Sarusun setelah selesai dibangun dilakukan melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris PPAT. Notaris PPAT yang dimaksud adalah Notaris yang merangkap jabatan PPAT yang diatur dalam PP 37/1998 Jo PP 24/2016 karena tidak ada peraturan lain yang mendasari eksistensi jabatan PPAT. Ditunjuknya PPAT yang berwenang membuat akta jual beli Sarusun oleh Pasal 44 ayat (1) dan penjelasannya menurut Pemohon mengandung makna bahwa UU Rumah Susun melaksanakan PP 37/1988 Jo PP 24/2016 yang menyalahi standar asas-asas Hierarki peraturan perundang-undangan, yaitu asas peraturan pemerintah lebih rendah Hierarkinya dari undang-undang, asas peraturan pemerintah tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, dan asas peraturan pemerintah dibuat untuk melaksanakan undang-undang sebagaimana mestinya.

Pemohon tidak menaruh keberatan kepada negara atau pemerintah apabila PPAT yang ditujui oleh Pasal 44 dan Penjelasannya itu adalah PPAT yang diatur dalam UU sebab salah satu alasan dibuatnya sebuah UU adalah untuk melaksanakan perintah undang-undang sektoral yang lain. Diberinya kewenangan kepada PPAT yang *legal standingnya* hanya peraturan pemerintah untuk membuat AJB Sarusun setelah selesai dibangun menurut Pemohon merupakan bukti bahwa negara atau pemerintah secara sistematis menghalangi Notaris untuk melaksanakan hak dan kewajiban konstitusionalnya membuat AJB Sarusun setelah selesai dibangun, negara atau pemerintah tidak mengakui hak Notaris untuk membuat AJB Sarusun setelah selesai dibangun meski sudah diatur dalam UUJN, negara atau pemerintah tidak memberi jaminan kepastian hukum yang adil kepada Notaris untuk membuat AJB Sarusun setelah selesai dibangun dan negara atau pemerintah tidak memberi perlindungan hukum yang adil kepada Notaris untuk membuat AJB Sarusun setelah selesai dibangun sesuai dengan hak konstitusionalnya yang sudah dimeteraikan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang bertentangan dengan norma dasar kandung Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka kiranya Mahkamah berkenan untuk menyatakan bahwa Pasal 44 dan Penjelasan UURS yang mengatakan bahwa proses AJB Sarusun setelah selesai dibangun dibuat dihadapan PPAT bertentangan dengan Pasal 28D ayat

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

(1) UUD NRI 1945 dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat/conditionally unconstitutional sepanjang tidak dimaknai bahwa proses jual beli Sarusun setelah selesai dibangun dibuat di hadapan Notaris dan digunakan sebagai dokumen utama untuk melakukan pendaftaran hak milik atas Sarusun di kantor pertanahan.

C. Diatur Dalam UU HT

Akta yang berkaitan dengan pertanahan juga diatur dalam UU Hak Tanggungan Nomor 4/1996, disahkan tanggal 9 April 1996 dan diundangkan pada tanggal 9 April 1996. Rumusan bagian judul UU ini adalah Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah, namun dalam Pasal 30 disebut bahwa UU ini dapat disebut UU Hak Tanggungan/UUHT.

Pengertian Hak Tanggungan/HT menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Macam-macam hak atas tanah yang dapat menjadi obyek HT:

1. bidang-bidang tanah Hak Milik/HM, Hak Guna Usaha/HGU dan Hak Guna Bangunan/HGB(vide Pasal 4 ayat 1) ;
2. Bidang-bidang tanah Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan (vide Pasal 4 ayat 2); dan
3. Bidang-bidang hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan(= belum ada sertifikatnya), pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (vide Pasal 10 ayat (3) UUHT). Hasil akhir dari permohonan pendaftaran hak atas tanah adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh pejabat instansi pertanahan seperti sertifikat tanah HM, HGU, HGB, dan HP/ hak pakai.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 10 UUHT didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perbuatan hukum Pemberian Hak Tanggungan menurut ayat (2) Pasal ini dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan/APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses pemberian Hak Tanggungan secara hukum sudah selesai setelah para pihak yang berkepentingan menandatangani akta APHT dihadapan PPAT.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Pemberian HT berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT tadi wajib didaftar Kantor Pertanahan paling lambat 7(tujuh) hari kerja setelah tanggal APHT ditandatangani. Pendaftaran tersebut dilakukan Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek HT serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Lahirnya HT adalah bersamaan dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang pada bagian awal sertifikat tersebut terdapat tulisan irah-irah: “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (4) UUHT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena obyek HT adalah hak atas tanah maka menurut Pemohon semua perjanjiannya harus dibuat dihadapan Notaris (vide Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN). Namun UUHT ternyata membagi kewenangan tersebut kepada PPAT untuk membuat akta Pemberian HT dan kepada Notaris atau PPAT untuk membuat SKMHT(vide Pasal 15 ayat (1) UUHT). Akta SKMHT dapat dibuat dengan akta Notaris dan dapat pula dibuat berdasarkan akta PPAT sesuai dengan permintaan para pihak yang berkepentingan.

Ada kemungkinan subyek HT terdiri dari tiga figur dan ada kemungkinan pula hanya terdiri dari dua figur saja. Umumnya subyek HT hanya terdiri dari pihak kreditor sebagai pihak yang memberi pinjaman atau piutang dan/atau kredit yang umumnya pelaku industri perbankan dan pihak lainnya adalah debitor sebagai figur penerima pinjaman atau penerima utang. Subyek HT yang terdiri dari dua figur ini berlangsung manakala debitor sendiri sebagai pemilik obyek HT. Apabila pemilik obyek HT bukan milik pribadi debitor tetapi milik pihak lain maka ada figur ketiga sebagai pemberi HT. SKMHT hanya digunakan manakala debitor atau pemberi HT berhalangan hadir dihadapan PPAT atau Notaris pembuat SKMHT. Utang piutang antar pribadi tidak memakai SKMHT tetapi cukup dibuat dengan akta pinjam-meminjam atau akta pengakuan utang dengan jaminan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris.

Substansi SKMHT hanya terbatas pada kuasa untuk membebaskan HT, tidak memuat kuasa substitusi dan menguraikan secara jelas dan lengkap obyek HT, jumlah utang atau pinjaman, identitas kreditor selaku pemegang HT dan debitor selaku pemberi HT apabila debitor bukan pemberi HT. Eksekusi SKMHT berlangsung pada saat tanda tangan APHT dihadapan PPAT dan setelah eksekusi tersebut, SKMHT tidak dapat dicabut Kembali, kecuali APHT tidak menggunakan SKMHT yang sudah ditandatangani oleh karena pihak pemberi kuasa dalam SKMHT ternyata hadir sendiri untuk tandatangan dalam APHT atau karena satu dan lain hal, utang-piutang batal dilangsungkan.

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Obyek pengujian materiil ini adalah norma hukum kandungan Pasal 1 ayat (4) Jo Pasal 15 ayat (1) UUHT berdasarkan alasan bahwa akta APHT dan akta SKMHT semuanya berkaitan dengan tanah (vide Pasal 15 ayat 2 huruf f UUNJ). Akta pembebanan Hak Tanggungan/akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah nama yang diberikan oleh Pasal 1 ayat (5) UUHT dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah nama yang diberikan oleh Pasal 15 ayat (1) UUHT yang dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.

Menurut Pasal 1 ayat (4) Jo Pasal 17 UUHT, APHT hanya dapat dibuat dengan akta PPAT yang bentuk, isi dan tata cara pemberiannya ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Pasal 19 UUPA adalah peraturan Pemerintah Nomor 10/1960 yang telah dinyatakan tidak berlaku oleh PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

PP 24/1997 sejauh yang sudah dibaca Pemohon tidak ditemukan ketentuan tentang pengaturan mengenai bentuk, isi dan tata cara membuat akta PPAT dan yang Pemohon temukan justru diatur dalam peraturan yang Hierarkinya berada dibawah peraturan pemerintah, sehingga pada uraian lain dari surat permohonan ini akan disampaikan oleh Pemohon bahwa akta PPAT bukan akta autentik melainkan akta standar (standart contract) yang dibuat secara dibawa tangan berdasarkan alasan-alasan yang akan dijelaskan pada bagian fundamentum petendi atau posita Permohonan ini.

SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris menurut Pemohon memenuhi syarat sebagai akta autentik dan karenanya mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan. Siapa yang cawe-cawe (mempersoalkan) substansi akta autentik maka orang tersebutlah yang harus membuktikannya. Sementara SKMHT dan APHT yang dibuat dihadapan PPAT menurut Pemohon bukanlah akta autentik sehingga tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan. Pihak yang menggunakan akta PPAT jenis APHT maupun akta PPAT jenis SKMHT masih harus membuktikan terlebih dahulu kebenaran bentuk, substansi dan kewenangan pejabat yang membuatnya, sedangkan pihak yang menggunakan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris (SKMHT dan APHT) tidak dibebani kewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran bentuk, substansi dan kewenangan pejabat yang membuatnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUHT yang mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Jo Pasal 17 UUHT yang mengatakan bahwa bentuk, isi dan tata cara pemberian Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA bertentangan dengan norma dasar kandungan Pasal 28D ayat (1) UUD

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

NRI 1945 dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat (conditionally unconstitutional) sepanjang tidak dimaknai : Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang bentuk, isi dan tata caranya diselenggarakan menurut ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris dan wajib digunakan kantor pertanahan sebagai dokumen utama untuk mendaftarkan Pemberian Hak Tanggungan.

D. Berdasarkan Permintaan Pihak Yang Berkepentingan

Akta-akta lain yang juga ada kaitannya dengan pertanahan seperti akta pelepasan hak atas tanah secara sukarela disertai Ganti rugi uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan, Perjanjian Pengikatan Jual beli/PPJB atau Perjanjian Ikatan Jual Beli/PIJB hak atas tanah yang tidak ditujukan untuk langsung didaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang sah, perjanjian sewa-menyawa, perjanjian pinjam pakai hak atas tanah, perjanjian merawat dan memakai tanah masih merupakan kewenangan Notaris untuk membuatnya berdasarkan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Akta-akta tersebut umumnya diminta para pihak untuk dibuat dihadapan Notaris guna memenuhi kepentingan perlindungan hukum yang pasti, kuat dan sempurna, sebab akta Notaris adalah akta autentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan, sehingga masih ada relevansinya untuk diuraikan dalam Surat Permohonan pengujian ini sebatas sebagai bukti keterangan tertulis dan bukan obyek pengujian.

6. Kepastian Hukum

Menurut Pemohon rumusan norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tidak memiliki kepastian hukum yang jelas tentang rupa-rupa akta yang berkaitan dengan tanah yang menjadi kewenangan konstitusional Notaris untuk membuatnya dan akan menjadi pasti secara hukum apabila kesembilan jenis akta tersebut di atas dirumuskan menjadi satu kesatuan unsur materi dalam norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

Bertitik tolak dari hipotesis tersebut maka Pemohon dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Mahkamah agar berkenan jenis-jenis akta yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah tersebut dirumuskan menjadi satu kesatuan materi norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dan agar akta-akta tersebut memiliki kepastian hukum untuk didaftar oleh pejabat kantor pertanahan maka menurut Pemohon sangat perlu dilengkapi dengan klausul yang mewajibkan pejabat instansi pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran akta-akta tersebut dalam buku tanah hak atas tanah yang ada dalam lingkungan instansi pertanahan, sebab selama akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris tidak

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

mempunyai kekuatan hukum mengikat pejabat kantor pertanahan untuk mendaftarkannya maka akta tersebut tidak berguna bagi tertib hukum administrasi pertanahan dan tidak bermanfaat pula sebagai instrument yang dapat memberi akses pemasukan uang pajak (pajak PPH dan pajak BPHTB) ke kas negara atau daerah tapi hanya sebatas bermanfaat sebagai bukti hukum pribadi dengan kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan.

7. Akta Notaris adalah Akta Autentik

Akta Notaris menurut Pasal 1 ayat (7) UUJN adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Versi serupa diatur dalam Pasal 1868 Kitab UU Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) yang mengatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan UU, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

Pengertian akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta tersebut dibuat dan ditandatangani sendiri oleh Notaris pembuat akta berdasarkan bukti-bukti yang dialami, dilihat, dan didengar sendiri secara langsung oleh Notaris pembuat akta tanpa harus ditandatangani pihak-pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut. Pihak yang tidak tandatangan cukup diberitahu Notaris dalam akta bahwa pihak tersebut tidak tanda tangan dengan menguraikan alasannya. Akta autentik yang masuk kategori ini adalah akta risalah Lelang/akta berita acara Lelang, akta berita acara rapat umum para pemegang saham (RUPS) perseroan terbatas, akta berita acara rapat penarikan undian berhadiah dan akta keterangan hak waris. Sedangkan pengertian akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris adalah akta-akta yang dibuat para pihak yang berkepentingan dihadapan Notaris. Contoh akta yang masuk kategori ini adalah akta jual beli, akta sewa-menyewa, akta pinjam-meminjam, akta utang-piutang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB atau Perjanjian Ikatan Jual Beli/PIJB dan lain-lain.

Baik akta yang dibuat oleh Notaris maupun akta yang dibuat dihadapan Notaris sama-sama memiliki kekuatan bukti hukum sebagai akta autentik. Autentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat saja melainkan caranya membuat akta autentik itu, haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh UU. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang tidak dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH: Hukum Acara Perdata Indonesia, 1982, hal. 119).

Bentuk dan sifat akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris agar memenuhi syarat sebagai akta autentik diatur dalam Pasal 38 sampai Pasal 40 UUJN sebagai berikut:

(1) Pasal 38 mengatakan bahwa setiap akta Notaris terdiri atas:

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

- a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
- a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta ; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- (5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

2. Pasal 39 mengatakan :

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit umur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

3. Pasal 40 mengatakan bahwa:

- (1). Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- (2). Saksi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. mengerti Bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- (3). Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.
- (4). Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Bahwa Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UUJN mengatakan bahwa Notaris wajib membaca akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2(dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Kewajiban membaca akta tersebut tidak diperlukan apabila penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta dengan ketentuan hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris (vide Pasal 16 ayat (7) UUJN).

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Bahwa tujuan Pemohon merumuskan norma mengenai bentuk, sifat dan tata cara membuat akta Notaris adalah untuk memberi penjelasan resmi kepada Mahkamah bahwa semua akta Notaris benar-benar akta autentik karena bentuk, isi dan tata cara membuatnya sudah diatur UUJN dan tidak berdasarkan peraturan pemerintah seperti akta yang dibuat dihadapan PPAT. Maka mohon perkenan Mahkamah untuk menyatakan bahwa semua akta terkait dengan tanah hanya dapat dibuat dihadapan Notaris karena memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan (ibid hal. 123 Jo Putusan MK Nomor 84/PUU-XXII/2024 hal. 57). Keistimewaan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris menurut Prof. DR Sudikno Mertokusumo, SH terletak pada kekuatan pembuktian lahir. Kekuatan pembuktian lahir didasarkan pada asas *acta publica probant sese ipsa*. Artinya bahwa suatu akta yang tampaknya sebagai akta autentik seperti bentuk akta, pejabat yang membuat dan tata cara membuatnya terpenuhi semuanya maka akta demikian itu adalah akta autentik sampai ada bukti sebaliknya. Beban pembuktian ada pada pihak yang cawe-cawe (pihak yang mempersoalkan aspek autentik dari akta).

8. Hak Dan Kewajiban Notaris

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN mengatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut Pemohon bahwa Notaris mempunyai hak dan kewajiban konstitusional untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah sepanjang UUJN atau UU sektoral lain tidak menyatakan sebaliknya sebagai pengecualian. Hak dan kewajiban Notaris tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan oleh pejabat instansi pertanahan sebagai salah satu dokumen hukum utama untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah selain pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan dokumen putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan data dokumen berupa berita acara Lelang eksekusi.

Sebab selama akta yang berkaitan dengan tanah yang dibuat dihadapan Notaris tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat pejabat kantor pertanahan untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah dalam buku tanah hak atas tanah maka akta tersebut tidak punya manfaat hukum bagi tertib administrasi pertanahan dan pula tidak memiliki daya guna sebagai instrument hukum yang dapat menghasilkan uang pajak (pajak PPH dan pajak BPHTB) ke kas negara atau daerah dan hanya sebatas berguna sebagai bukti hukum pribadi yang memiliki kekuatan bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan.

Manfaat akta Notaris yang berkaitan dengan tanah didaftar dalam buku tanah yang ada di instansi pertanahan selain demi mewujudkan tertib administrasi hukum pertanahan adalah juga bermanfaat bagi negara/daerah untuk memperoleh uang pajak (pajak PPH dan pajak BPHTB), sebab salah satu syarat yang sifatnya *conditio sine qua non* (mutlak) pendaftaran

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

peralihan hak atas tanah yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan adalah sudah memenuhi kewajiban membayar kedua jenis pajak tersebut berdasarkan bukti-bukti yang sah.

Pejabat kantor pertanahan menurut Pemohon memiliki dasar pembenaran hukum untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah dalam buku tanah yang ada di kantor pertanahan berdasarkan akta peralihan, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta jual beli satuan rumah susun setelah selesai dibangun yang telah dibuat dihadapan Notaris oleh karena Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menggunakan kata **berwenang** yang menurut Pemohon mengandung tiga macam makna hukum: pertama, hanya Notaris yang mempunyai hak dan kewajiban hukum untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah. Kedua, pihak-pihak yang berkepentingan dengan akta yang berkaitan dengan tanah wajib dibuat dihadapan Notaris. Ketiga, hanya akta yang berkaitan dengan tanah yang telah dibuat dihadapan Notaris oleh pihak yang berkepentingan sebagai dasar hukum bagi negara untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Para pejabat kantor pertanahan yang telah menggunakan akta yang berkaitan dengan tanah untuk mengurus administrasi yang berkaitan dengan tanah sangat dilindungi karena akta Notaris adalah akta autentik yang merupakan bukti sempurna berdasarkan ketentuan UUJN. Sementara akta yang berkaitan dengan tanah yang dibuat dihadapan PPAT bukan bukti sempurna karena dasarnya hanya PP.

Oleh karena kewenangan Notaris tersebut berdasarkan UU, sedangkan kewenangan PPAT yang dirangkap Notaris, PPAT Sementara dan PPAT Khusus hanya berdasarkan peraturan pemerintah yang hierarki dan kekuatan hukum mengikat umumnya tidak lebih kuat dari UU (vide pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) UU P3) maka menurut Pemohon hanya Notaris yang mempunyai hak prioritas untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah. Tidak terlaksanakannya kewenangan Notaris membuat akta yang berkaitan dengan tanah selama ini merupakan bukti bahwa negara atau pemerintah secara terencana dan terstruktur telah menghalangi atau merintangikan Notaris untuk melaksanakan hak dan kewajiban konstitusionalnya membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah, negara atau pemerintah tidak mengakui hak Notaris untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah meski sudah diatur dalam UUJN, negara atau pemerintah tidak memberi jaminan kepastian hukum yang adil kepada Notaris untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah dan negara atau pemerintah tidak memberi perlindungan hukum yang adil kepada Notaris untuk membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan hak konstitusionalnya yang sudah dimeteraikan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang bertentangan dengan norma-norma hukum dasar kandungan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

Kerugian hak dan kewajiban konstitusional Pemohon dan juga semua anggota Notaris seluruh Indonesia menurut Pemohon hanya dapat dipulihkan secara hukum yang mempunyai kekuatan mengikat umum apabila Mahkamah berkenan menyatakan bahwa:

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat semua akta peralihan hak atas tanah secara autentik sebagai bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan dan merupakan dokumen utama untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah oleh pejabat kantor pertanahan selain perubahan karena dokumen putusan pengadilan yang sudah *incraht van gewijsde* dan dokumen berita acara Lelang eksekusi;
2. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai pembebanan hak atas tanah dan akta autentik tentang pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut bentuk, isi dan tata cara yang ditetapkan Undang-Undang Jabatan Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak-pihak lain yang berkepentingan dan wajib digunakan pejabat kantor pertanahan sebagai dokumen utama untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan.
3. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai proses jual beli satuan rumah susun setelah selesai dibangun yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan dan wajib digunakan instansi pertanahan sebagai dokumen utama untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun atau jenis hak lain atas Satuan Rumah Susun.

9. Akta PPAT Bukan Akta Autentik

Dalil Pemohon yang diulas terperinci dan berurutan di sini hanya sebatas memberi informasi resmi dan memperlihatkan bukti-bukti tertulis bahwa akta-akta yang berkaitan dengan tanah yang dibuat dengan akta PPAT bukanlah akta autentik yang memiliki kekuatan sebagai bukti sempurna bagi para pihak, ahli wari dan pihak-pihak lain yang berkepentingan melainkan hanya merupakan Perjanjian Standar (Standard Contract) Yang Dibuat Secara Dibawah Tangan oleh pejabat pemerintah.

Akta-akta peralihan hak atas tanah yang mencakup akta jual beli hak atas tanah, akta tukar menukar hak atas tanah, akta hibah hak atas tanah, akta pemasukan hak atas tanah ke dalam Perusahaan (*inbreng*), akta pembagian hak bersama atas tanah, akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, akta Pemberian HT, akta SKMHT dan akta jual beli Sarusun (satuan rumah susun) setelah selesai dibangun bukanlah akta autentik melainkan perjanjian *standard/standard contract* yang sudah disiapkan formulir dan pedoman/petunjuk pengisiannya untuk setiap akta dari masing-masing perbuatan hukum tersebut oleh pejabat instansi pertanahan tingkat pusat.

Rincian formulir dan pedoman pengisiannya secara runtut sebagai berikut:

1. Formulir akta jual beli hak atas tanah: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 16 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Bukti P. 22 dan Bukti P. 23).

2. Formulir akta tukar menukar hak atas tanah: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 17 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Bukti P. 24 dan Bukti P.25).
3. Formulir akta hibah hak atas tanah: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 18 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Bukti P. 26 dan Bukti P.27).
4. Formulir akta pemasukan hak atas tanah ke dalam Perusahaan: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional dalam Lampiran 19 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Bukti P.28 dan Bukti P.29).
5. Formulir akta pembagian hak bersama atas tanah: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 20 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Bukti P.30 dan Bukti P. 31).
6. Formulir akta pemberian Hak Tanggungan hak atas tanah: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 21 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan (Bukti P. 32, Bukti P. 33, Bukti P. 34 dan Bukti P. 35).
7. Formulir akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 22 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan (Bukti P. 36 dan Bukti P. 37).

8. Formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hak atas tanah: pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Lampiran 23 PMNA/KA BPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan (Bukti P.38 dan Bukti P. 39, Bukti P. 40 dan Bukti P.41).
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan (Bukti P. 42).
10. Peralihan dan pembebanan Hak Milik atas sarusun dengan Hak Tanggungan tidak diatur dalam formulir dan pedoman pengisian tersendiri melainkan digabungkan dalam akta-akta tersebut di atas, dengan pengecualian akta pemberian Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak milik tidak ada untuk Hak Mlik atas Sarusun oleh karena menurut hukumnya, Hak Milik atas Sarusun tidak ada tanah milik pribadi melainkan hanya ada tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang tidak bisa menjadi obyek pengalihan maupun obyek pembebanan dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Jual beli Hak Milik atas Sarusun diatur dalam formulir akta jual beli hak atas tanah nomor urut 13, 13a dan 14. Formulir yang merupakan Pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur di poin yang sama. Tukar menukar Hak Milik atas Sarusun diatur dalam formulir akta tukar menukar hak atas tanah nomor urut 14 dan 14a dan 14b. Formulir yang menjelaskan pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur di nomor urut yang sama. Hibah Hak Milik atas Sarusun diatur dalam formulir akta hibah hak atas tanah nomor urut 13,13a dan 14. Formulir yang berisi uraian tentang pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur di poin yang sama. Pemasukan/inbreng Hak Milik atas Sarusun ke dalam Perusahaan diatur dalam formulir akta Pemasukan Ke dalam Perusahaan/inbreng nomor urut 14, 14a dan 14b. Formulir yang menjelaskan tata cara atau pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur di nomor urut yang sama. Pembagian Hak Milik Bersama atas Sarusun diatur dalam formulir Akta Pembagian Hak Bersama nomor urut 12 dan 12a dan 12b. Pedoman pengisiannya oleh PPAT juga diatur di nomor urut yang sama. Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik Sarusun diatur dalam formulir Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor urut 23, 23a, 23b dan 23c. Formulir yang menguraikan tata cara atau Pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur dalam formulir pengisian nomor urut yang sama. Dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Sarusun atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terhadap Hak Milik atas Sarusun diatur dalam formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor urut 22, 22a, 22b

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

dan 22c. Dan formulir yang merupakan pedoman pengisiannya oleh PPAT diatur dalam nomor urut yang sama.

Bertitik tolak dari surat-surat bukti yang berbentuk formulir isian dan pedoman pengisiannya sebagaimana dijelaskan di atas maka menurut Pemohon akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan atas tanah, akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan atas tanah dan akta jual beli Sarusun setelah selesai dibangun, akta pemberian Hak Tanggungan dan akta SKMHT bukanlah akta autentik melainkan perjanjian standar (standard contract) atau perjanjian adhesi yang dibuat secara dibawa tangan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau sekarang Bernama Kementerian Agraria, Tata, Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Tugas PPAT hanya mengisi formulir yang sudah tersedia dengan pedoman pengisian yang sudah lengkap tersedia pula. Akta PPAT menurut Pemohon sama dan sebangun dengan perjanjian standar kredit perbankan yang sudah disusun oleh pejabat tingkat pusat perbankan dan dipakai semua kepala-kepala cabang perbankan diseluruh Indonesia. Bedanya bahwa akta PPAT menurut peraturan pembentukannya dikualifikasikan sebagai akta otentik dan pejabat PPAT yang membuatnya dikategorikan sebagai pejabat umum yang menurut Pemohon bahwa frasa akta otentik dan frasa pejabat umum adalah materi khas norma UU dan bukan materi Peraturan pemerintah atas dasar alasan bahwa peraturan pemerintah tidak mempunyai norma sendiri terpisah dari UU. Sedangkan perjanjian kredit perbankan tidak ada ketentuan serupa itu. Artinya bahwa perjanjian kredit perbankan adalah perjanjian standar yang dibuat secara dibawah tangan yang manfaatnya hanya sebatas memberi kemudahan kepada kalangan kepala cabang bank diseluruh Indonesia dalam menjalankan tugas memberi kredit kepada anggota masyarakat umum yang memerlukan kredit.

Sehingga Pasal 1 ayat (1) PP 37/1998 yang mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Sarusun menurut Pemohon bertentangan dengan norma UUPN yang Hierarkinya lebih tinggi. Suatu akta disebut sebagai akta autentik apabila dibuat dihadapan Notaris menurut isi, bentuk, tata cara yang ditentukan UUPN dan bukan oleh atau dibuat pejabat yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan yang hierarkinya di bawah UUPN seperti peraturan pemerintah atau peraturan Menteri tersebut di atas.

Perjanjian-perjanjian standar yang berkaitan dengan tanah tersebut di atas terpaksa harus dipakai PPAT yang dirangkap Notaris, PPAT Sementara dan PPAT Khusus oleh karena tidak ada pilihan lain. Kalau toh ada pilihan lain tetapi konsekwensinya tidak dapat diproses dalam sistem pendaftaran akta-akta tersebut oleh pejabat yang berwenang di kantor pertanahan yang merupakan tempat terakhir yang ditujui dan direncanakan sejak awal mula pembuatan akta-akta tersebut.

Negara atau Pemerintah di sini menurut Pemohon tidak saja mereduksi hak asasi warga negara untuk membuat perjanjian atas dasar kebebasan kehendak untuk mencapai kata sepakat

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

sebagai salah satu unsur esensial dalam membuat perjanjian yang berkaitan dengan tanah tetapi telah menghilangkan atau menghapuskan hak asasi warga negara tersebut atas nama peraturan yang Hierarkinya lebih rendah dari UUJN. Inilah salah satu unsur cacat hukum yang melekat secara inherent pada perjanjian standar, yaitu tidak ada kebebasan kehendak untuk mencapai konsensus dalam bertransaksi yang berkaitan dengan tanah yang merupakan hak asasi warga negara. Prof Enggens mengatakan bahwa kebebasan kehendak didalam perjanjian adalah merupakan tuntutan kesusilaan. Sementara Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, SH, mengatakan bahwa perjanjian standar selain bertentangan dengan kesusilaan juga bertentangan dengan asas-asas perjanjian dalam Pasal 1320 Jo 1338 KUH Perdata (Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, SH : Perjanjian Kredit Perbankan: Oktober 1980, hal. 33 - 36).

Bahwa seandainya permohonan ini dikabulkan Mahkamah maka hak asasi warga negara untuk melangsungkan transaksi yang berkaitan dengan tanah atas dasar kebebasan kehendak untuk mencapai konsensus yang sudah sejak tahun 1961 diabaikan atau bahkan dihapus negara atau pemerintah lewat peraturan perundang-undangan yang Hierarkinya lebih rendah dari UU secara hukum dapat dipulihkan kembali dengan serta merta setelah putusan atas permohonan ini dikabulkan seluruh atau sebagiannya selesai dibacakan.

10. Kewenangan Notaris Berdasarkan Persetujuan Rakyat

Kewenangan Notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut Pemohon berdasarkan persetujuan seluruh rakyat Indonesia melalui wakil-wakil rakyat di DPR RI. Dasar penalaran logisnya adalah bahwa setiap anggota DPR RI dipilih rakyat secara langsung melalui proses pemilihan umum yang diadakan secara teratur dan terjadwal sekali dalam kurun waktu lima tahun.

Salah satu kewenangan konstitusional DPR RI sebagai wakil sah dari seluruh rakyat Indonesia adalah membentuk undang-undang bersama dengan Presiden untuk mendapat persetujuan bersama (vide Pasal 20 ayat (2) UUD NRI 1945). Dengan perkataan lain, bahwa UU adalah hasil nyata dari proses kerja sama yang berlangsung baik antara DPR RI dan Presiden sesuai dengan apa yang sudah digariskan oleh peraturan hukum negara. UJN adalah salah satu produk hukum resmi sebagai hasil karya nyata dari proses kerja sama yang berlangsung baik antara DPR RI dengan Presiden tersebut.

Norma hukum Pasal 15 ayat (2) huruf f UJN yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan apabila ditilik dari penjelasan poin 8 ini adalah norma hukum negara yang sudah mendapat persetujuan dari seluruh rakyat Indonesia sehingga memiliki dasar hukum yang kuat dan berlaku mengikat setiap anggota Notaris untuk melaksanakan kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan tersebut diperoleh setiap anggota Notaris Indonesia berdasarkan

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

persetujuan seluruh rakyat Indonesia yang diberikan melalui UUJN Nomor 30 Tahun 2004 Jo Nomor 2 Tahun 2014.

Pejabat-pejabat lain seperti PPAT, PPAT Khusus dan PPAT Sementara yang selama ini membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut Pemohon tidak mendapat persetujuan seluruh rakyat Indonesia atas dasar alasan legal standingnya hanya berdasarkan peraturan pemerintah yang proses pembentukannya tidak perlu mendapat persetujuan seluruh rakyat Indonesia. Pasal 27 UU P3 Nomor 12/2011 mengatakan bahwa rancangan peraturan pemerintah berasal dari Kementerian dan/atau Lembaga pemerintah nonkementerian sesuai dengan bidang tugasnya. Dari rumusan Pasal ini dapatlah Pemohon simpulkan bahwa PP 37/1998 Jo PP 24/2016 direncanakan dan disusun secara sepihak oleh Kementerian ATR/KA. BPN RI untuk kepentingan kelancaran pelaksanaan bidang tugas atau wewenangnya dalam bidang pertanahan tanpa persetujuan seluruh rakyat Indonesia melalui dewan perwakilan rakyat.

Beranjak dari konstruksi bangunan argumentasi hukum tersebut maka kiranya Mahkamah berkenan menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat semua akta yang berkaitan dengan tanah.

11. Kekosongan Hukum Dan Manfaat Keuangan Orang Tua ALB

Kekosongan hukum yang dimaksud Pemohon adalah suatu peristiwa hukum atau keadaan hukum yang pasti menimbulkan akibat hukum tetapi tidak ada aturan hukum untuk mengatasi dan/atau menyelesaikannya atau aturan hukum memang ada atau telah tersedia namun kurang lengkap dan tidak jelas dan/atau aturan hukum memang ada tapi sudah out of date/ketinggalan zaman sehingga tidak kontekstual lagi untuk menyelesaikan peristiwa hukum aktual yang sedang dihadapi kelompok masyarakat tertentu.

Bahwa apabila permohonan ini dikabulkan Mahkamah maka menurut Pemohon tidak akan ada kekosongan hukum terkait pejabat yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah atas dasar alasan bahwa PPAT yang berwenang membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan tanah selama ini adalah Notaris yang dirangkap PPAT yang dimaksud dalam Permohonan ini. Orangnyanya sama tapi kapasitas jabatannya yang berbeda.

Namun manfaat hukum apabila akta yang berkaitan dengan tanah dibuat dihadapan Notaris adalah aktanya masuk kategori akta autentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan terutama para pejabat kantor pertanahan karena dibuat menurut ketentuan UU. Sedangkan akta yang berkaitan dengan tanah yang dibuat dihadapan PPAT, PPAT Khusus dan PPAT Sementara menurut Pemohon tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak, ahli waris dan pihak lain yang berkepentingan seperti pejabat kantor pertanahan dan

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.

NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

pejabat pemerintah daerah oleh karena bukan akta autentik melainkan perjanjian standar (standard contract) yang dibuat secara dibawah tangan menurut PP.

Selain manfaat dari segi hukum tersebut di atas apabila Permohonan ini dikabulkan Mahkamah adalah manfaat dari segi penghematan keuangan orang tua calon Notaris maupun calon PPAT dikemudian hari. Sebab untuk dapat diangkat menjadi Notaris maupun PPAT sekarang ini harus terdaftar sebagai Anggota Luar Biasa (ALB) Notaris dan anggota luar biasa (ALB) PPAT terlebih dahulu melalui organisasi Notaris (INI) dan organisasi PPAT yang bernama IPPAT(Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan membayar sejumlah uang tertentu ke kas organisasi Tingkat Pusat, Wilayah (Provinsi) atau daerah kabupaten/kota sebagai berikut:

1. untuk calon Notaris dapat terdaftar sebagai ALB Notaris apabila sudah membayar Rp 2 500 000,- (dua juta limaratus ribu rupiah) ditambah beli buku pedoman RP 350 000,- (tigaratus limapuluh ribu) rupiah atau sejumlah Rp 2 850 000,-(dua juta delapanratus limapuluh ribu rupiah) atau Rp 2 850 000 000,- (dua miliar delapanratus limapuluh juta) rupiah apabila satu tahun ada pengangkatan Notaris 1000 (seribu) orang atau sekitar dua orang Notaris baru yang diangkat setiap kabupaten kota diseluruh Indonesia dalam satu tahun. ALB PPAT juga membayar uang pangkal pendaftaran dan buku pedoman Pembuatan akta PPAT yang jumlahnya sama seperti ALB Notaris. .
2. ALB Notaris untuk dapat diangkat menjadi Notaris defenitif masih harus mengikuti kegiatan-kegiatan organisasi berbayar seperti seminar-seminar berbayar dan setiap ALB yang ikut kegiatan tersebut mendapat sertifikat dengan poin tertentu. Seorang ALB Notaris hanya dapat diangkat menjadi Notaris definitive kalau sudah mengumpulkan 18 poin.

Pengeluaran uang orang tua calon Notaris maupun calon PPAT tersebut kalau Permohonan ini dikabulkan Mahkamah maka ada penghematan sekitar Rp 2 850 000,- dua juta delapanratus limapuluh ribu rupiah) karena hanya dengan mengangkat Notaris . (Bukti P. 43-P.47).

12. Nebis In Idem

Permohonan judicial review norma Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN terhadap UUD NRI 1945 sudah pernah dilakukan di MK yang didaftar di bawah Nomor 5/PUU-XII/2014 dan amar putusan MK menyatakan menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya. Perbedaan alasan permohonan JR Nomor 5/PUU-XII/2014 :

1. berpandangan bahwa Notaris dan PPAT sama-sama mempunyai *legal standing* sebagai pejabat umum (halaman 14 Putusan). Sedangkan Pemohon dalam JR ini berpandangan bahwa *legal standing* Notaris sebagai pejabat umum lebih tinggi hierarki dan

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

dengan PPAT yang hanya diatur dalam peraturan pemerintah (vide pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) UU P3).

2. berpandangan bahwa Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang tidak dapat dipisahkan dari segi kewenangan membuat berbagai jenis akta yang menjadi kewenangan sebagai pejabat umum (halaman 15 Putusan). Sedangkan Prinsipal JR ini berpandangan bahwa Notaris berwenang membuat semua akta autentik yang tidak disebut dalam peraturan pemerintah tersebut di depan dan juga berwenang membuat akta autentik sebelum Sarusun selesai dibangun dan akta SKMHT. PPAT hanya berwenang membuat akta yang disebut secara definitif dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas.
3. berpandangan bahwa akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan akta autentik, sedangkan principal JR ini berpandangan bahwa hanya akta yang dibuat dihadapan Notaris yang memenuhi syarat-syarat untuk disebut sebagai akta autentik karena dibuat menurut aturan UU dan tidak dibuat menurut peraturan pemerintah seperti akta PPAT.
4. Obyek pengujiannya selain Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN juga Pasal 21 dan Pasal 22 UUJN dengan batu uji Pasal 28D ayat (1) dan ayat (3) UUD NRI 1945. Sedangkan Permohonan ini, obyek pengujiannya Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN ditambah Pasal 1 ayat (4) Jo Pasal 17 UU Hak Tanggungan dan Pasal 44 ayat (1) dan Penjelasan UU Rumah Susun, dengan batu uji hanya pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Permohonan ini tidak masuk kategori Ne bis in idem dengan JR Nomor 5/PUU-XII/2014 karena terdapat alasan dan dasar pengujian yang berbeda. Pasal 78 ayat (1) dan ayat (2) PMK Nomor 2/2021 mengatakan bahwa terhadap materi muatan ayat, pasal dan/bagian dalam UU atau PERPPU yang telah diuji tidak dapat dimohonkan pengujian kembali, kecuali jika materi muatan dalam UUD 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda atau terdapat alasan permohonan yang berbeda. Asas Ne bis in idem menurut pasal 60 ayat (2) UU MK Nomor 8/2011 mengatakan bahwa asas Ne bis in idem dapat dikecualikan jika materi muatan UUD NRI 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda. Dasar pengujian JR Nomor 5/PUU-XII/2014 adalah Pasal 28D ayat (1) dan ayat (3) UUD NRI 1945. Sedangkan batu uji JR ini hanya Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945.

IV. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dibentangrincikan tersebut di atas maka Pemohon dengan ini mohon perkenan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia agar berkenan memeriksa, mengadili dan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

2. Menyatakan norma hukum Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 117 yang telah diubah dengan 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 yang mengatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat (conditionally unconstitutional) sepanjang tidak dimaknai bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang terdiri dari akta jual beli hak atas tanah, akta tukar menukar hak atas tanah, akta hibah hak atas tanah, akta pemasukan hak atas tanah ke dalam Perusahaan (inbrenng), akta pembagian hak bersama atas tanah dan akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas tanah Hak Milik yang wajib digunakan kantor pertanahan sebagai dokumen utama untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah selain pendaftaran perubahan karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan Berita acara Lelang eksekusi.
3. Menyatakan norma hukum dalam Pasal 44 dan Penjelasan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 yang mengatakan bahwa proses jual beli yang dilakukan sesudah Pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat/conditionally unconstitutional sepanjang tidak dimaknai bahwa proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dibuat di hadapan Notaris dan wajib digunakan kantor pertanahan sebagai dokumen utama untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas satuan rumah susun selain pendaftaran perubahan karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan perubahan karena Berita Acara Lelang eksekusi.
4. Menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang disahkan di Jakarta pada tanggal 9 April 1996 dan diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku Jo Pasal 17 yang mengatakan bahwa bentuk, isi dan tata cara pemberian Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan karenanya tidak

ANISITUS AMANAT GAHAM, SH.
NOTARIS KABUPATEN KENDAL

Jl. Tamtama Blok G No. 6 Weleri - Kendal Telp. (0294) 642833

Hp. : 081 225 281 37 / 081 228976 703

memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat (conditionally unconstitutional) sepanjang tidak dimaknai bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang bentuk, isi dan tata caranya diselenggarakan menurut ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan wajib digunakan pejabat instansi pertanahan sebagai dokumen utama untuk mendaftarkan Pemberian Hak Tanggungan.

5. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia, mohon putusan lain yang dipandang adil (ex aquo et bono).

Demikian permohonan ini disusun dan telah didaftar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

PEMOHON:





(ANISITUS AMANAT GAHAM, SH, Sp.N)