

Interpretasi Hukum Terhadap Pembuatan Akta Tanah Oleh Notaris Berdasarkan Kewenangannya

Bias Bumi Betarqi¹, Yunanto²

¹Kantor Notaris & PPAT Dr. Stefanus Yuwono Tedjosaputro S.T., S.H., M.BA., M.SIS, M.Kn.,
M.H. Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah
bumibias@gmail.com

ABSTRACT

The Notary Law (UUJN) regulates the authority of notaries, but Article 15 paragraph (2) letter (f) of the UUJN grants notaries the power to draft land deeds, which were previously regulated by Government Regulation No. 37 of 1998 for PPATs. This article examines the legal interpretation of a notary's authority to draft land-related deeds based on Article 15 paragraph (2) letter (f) of the UUJN. Using a normative approach, it is found that a notary's authority is limited to legal actions concerning land that do not involve the transfer or encumbrance of land rights. This is supported by Constitutional Court Decision No. 5/PUU-XII/2014, which clarifies the distinction between the roles of notaries and PPATs in their respective duties.

Keyword: Notary Authority; Land Deed.

ABSTRAK

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur kewenangan notaris, namun Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN memberi kewenangan kepada notaris untuk membuat akta tanah, yang sebelumnya diatur oleh PP No. 37 Tahun 1998 untuk PPAT. Artikel ini mengkaji penafsiran hukum terkait kewenangan notaris dalam pembuatan akta di bidang pertanahan berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN. Dengan pendekatan normatif, ditemukan bahwa kewenangan notaris terbatas pada perbuatan hukum terkait tanah yang tidak melibatkan pengalihan atau pembebanan hak atas tanah. Hal ini diperkuat oleh Putusan MK No. 5/PUU-XII/2014 yang menegaskan perbedaan kewenangan antara notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Kata Kunci: Kewenangan Notaris; Akta Tanah.

A. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengatur bahwa: "negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam untuk kepentingan umum." Untuk mewujudkan cita-citanya, bangsa Indonesia harus memanfaatkan serta mengelola sumber daya alam secara optimal. Sebagaimana diketahui, tanah memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia dan sering menjadi sumber konflik, terutama dalam hal hak kepemilikan tanah. Pemerintah melakukan pembangunan di bidang hukum dalam rangka melestarikan pemanfaatan agraria atau sumber daya alam yang luas. Dalam definisi hukum, tanah tak hanya meliputi permukaan bumi, melainkan juga ruang di atas serta di bawah permukaan bumi juga segala hal yang tumbuh di atas serta melekat secara permanen di permukaan bumi (Setiawan, 2009).

Pada tanggal 24 September 1960 diundangkanlah UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok Agraria (UUPA). UUPA ialah salah satu solusi dari dualisme hukum pertanahan

yang mengakibatkan nasionalisasi hukum pertanahan di Indonesia. UUPA dibentuk sebagai akibat dari sifat dualistik hukum agraria Indonesia, yang menggabungkan hukum adat serta hukum agraria menurut hukum barat. UUPA memastikan jika masyarakat di Indonesia bisa mendapatkan Hak Atas Tanah pada saat mendapatkan Hak Atas Tanah. Salah satu tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta (PPAT), yakni badan yang berwenang membuat akta tanah otentik. Notaris juga diperbolehkan untuk menunjukkan bukti hukum. Sekarang ketentuan tentang jabatan notaris diatur di UU No. 2 Tahun 2014 mengenai Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris mengenai Jabatan Notaris (UUJN). Bab III Bagian 1 Kewenangan mengatur tentang kewenangan notaris. Pasal 15 (1) UUJN menyebutkan bahwasanya "apabila Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan ketentuan yang dipersyaratkan oleh undang-undang dan/atau dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan untuk dicantumkan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyetoran akta, dan ketentuan bruto, salinan, dan petikan akta, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak dilimpahkan atau dikecualikan kepada pejabat lain." Pasal ini menjelaskan jika seorang notaris dapat mengesahkan suatu akta. Orang Indonesia selain notaris dapat mengotentikasi dokumen. Di Indonesia, banyak profesi yang mengelola dokumen hukum. Anggaran Dasar dan peraturan memungkinkan dokumen otentik.

Pasal 15 ayat (1), pada kalimat terakhir: "...selama pembuatan akta itu tidak dilimpahkan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain menurut undang-undang." Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat, Kantor Urusan Agama, serta Duta Besar termasuk di antara pejabat lain yang bisa mengotentikasi akta. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1, PP No. 37 Tahun 1998 telah memberi kewenangan PPAT untuk membuat akta tanah otentik. PP No. 37 Tahun 1998 memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta tanah. Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris membuat fakta ini sangat jelas berdasarkan ketentuan tersebut, kewenangan Notaris selaku pejabat publik bisa diklasifikasikan menjadi salah satu dari tiga jenis, yaitu: (Sjaifurrachman, 2011)

1. Kewenangan utama/umum, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1);
2. Kewenangan tertentu, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2); dan
3. Kewenangan lainnya, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (3).

Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN mendefinisikan kewenangan notaris dalam membuat akta yang berhubungan dengan tanah. Perihal ini yang membuat penyamaan kewenangan dengan ketentuan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Kedudukan PPAT, yang menyatakan jika kewenangan PPAT ialah membuat akta tanah. Jika dicermati, rumusan Pasal tersebut tidak dimaksudkan sebagai akta tanah yang menjadi kewenangan PPAT, melainkan akta pertanahan.

Namun, undang-undang tidak mendefinisikan perbuatan apapun sebagai "perbuatan yang berhubungan dengan tanah". Sebab adanya pertentangan antara kewenangan Notaris dan kewenangan PPAT, maka kebijakan yang dituangkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN tak bisa dilaksanakan dengan baik. Menurut hemat penulis berkaitan dengan Pasal-Pasal tersebut mengakibatkan belum terselesaikannya perbedaan pendapat kewenangan antara notaris dengan PPAT. Terdapat silang pendapat dengan adanya Pasal 15 ayat (2) huruf (f), disimpulkan dengan tiga penafsiran terkait pasal tersebut (Doly, 2011) :

1. Notaris sudah memasukkan seluruh kewenangan PPAT ke dalam kewenangannya sendiri atau menambah kewenangannya sendiri;
2. Bidang pertanahan sudah kembali menjadi kewenangan Notaris, namun belum terdapat pengambilalihan PPAT atau pengalihan kewenangan kepada Notaris; dan
3. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengambilan wewenang kepada notaris, baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Untuk menganalisis permasalahan dalam artikel penelitian ini, maka akan digunakan 3 (tiga) teori sebagai berikut:

Teori Kewenangan. Agar suatu wewenang menjadi wewenang hukum, maka harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum (konstitusi). Sumber kewenangan mendukung pejabat (organ) dalam mengambil keputusan (Thalib, 2006). Indonesia menganut asas legalitas yang termaktub di maksim hukum pidana "*nullum delictum sine praevia lege poenali*" artinya "tidak ada perbuatan hukum yang bisa dipidana tanpa adanya peraturan" (HR, 2006). Hukum tata negara menyatakan bahwasanya pemerintah harus mentaati hukum dalam segala hal yang dilakukannya dan hanya dapat mengambil tindakan hukum, jika itu sah atau berdasarkan undang-undang yang mewujudkan aspirasi rakyat. Kewenangan pemerintah berasal dari undang-undang dan peraturan, sesuai dengan aturan hukum Indonesia. Secara teoritis, ada tiga cara bagi pemerintah untuk memperoleh kewenangan dari undang-undang: atribusi, delegasi, serta mandat. H.D. Van Wijk/Willem Konijnen beltmen definisikan tiga cara tersebut diantaranya: (HR, 2006)

1. Atribusi ialah pelimpahan wewenang legislatif kepada organ pemerintahan oleh pembuat undang-undang;
2. Pendelegasian ialah penyerahan wewenang dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lain; dan
3. Mandat terjadi saat organ pemerintah mendelegasikan kewenangannya kepada pihak lain atas namanya.

Teori Jabatan Notaris. Kedudukan notaris dalam masyarakat selaku pejabat yang dipercaya. Biasanya, notaris dianggap sebagai sumber nasihat yang bisa diandalkan. Notaris ialah pembuat dokumen yang kuat pada suatu proses hukum, memastikan jika segala hal yang tertulis serta ditetapkan ialah akurat (Kie, 2007). Pasal 1 angka 1 UUJN menjabarkan notaris selaku pejabat umum yang mengesahkan akta serta kewenangan lain. UUJN merupakan penyempurnaan dari undang-undang zaman kolonial dan konsolidasi undang-undang kenotariatan yang tak lagi mencerminkan perkembangan hukum serta kebutuhan masyarakat. Masyarakat membutuhkan seseorang yang informasinya bisa dipercaya, dimana tanda tangan serta stempelnya bisa memberikan jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli serta penasihat yang tak bercela yang tutup mulut serta membuat perjanjian yang melindungi masa depan. Jika seorang pengacara membela hak klien ketika muncul masalah, maka Notaris harus berusaha untuk menghindari konflik (Kie, 2007).

Teori Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT disebutkan di PP 37 Tahun 1998 dan UU 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebut juga UUHT. Pasal 1 ayat 4 UUHT disebutkan bahwasanya "PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk melakukan akta peralihan hak atas tanah, akta peralihan hak atas tanah, dan akta kuasa pembebanan hak tanggungan menurut undang-undang yang berlaku dan peraturan." Artinya PPAT dapat membuat akta pada Pasal 1 angka 4 UUHT. Selain UUHT serta PP No. 37 Tahun 1998, PPAT juga dinyatakan di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 1 angka (4) PP No. 37 Tahun 1998 disebutkan "PPAT ialah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu." Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah ialah serangkaian kegiatan yang dijalankan Pemerintah/Negara secara berkelanjutan serta teratur berbentuk pengumpulan informasi tanah tertentu, mengolah, menyimpan, dan menyajikannya untuk kepentingan rakyat. Kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan pembuktian dan pemeliharannya (Harsono, 2008).

Penulisan artikel tentang penafsiran hukum mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta tanah ini berdasarkan penelitian yang bisa diverifikasi, sebab penulis telah membandingkannya dengan beberapa artikel lain yang isinya sama. Namun, isi pembahasan penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Rujukan jurnal sebelumnya yang peneliti gunakan antara lain penelitian yang dilakukan oleh Anak Agung Bagus Juniarta, Gde Made Swardhana, yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris dan PPAT terkait dengan Akta Jual Beli Tanah", artikel ini mengkaji mengenai tugas, wewenang, dan fungsi notaris dan ppat sebagai penyelenggara negara yang membuat akta tanah sehubungan dengan akta jual beli tanah yang dibuatnya (Juniarta & Swardhana, 2021). Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Jozan Adolf,

Widhi Handoko, Muhamad Azhar, yang berjudul “Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan”, artikel ini menyelidiki bagaimana wewenang notaris dalam membuat akta berkaitan dengan akta tanah (Adolf, Handoko, & Azhar, 2020).

Artikel penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, yaitu membahas tentang pengertian hukum mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta di bidang pertanahan dan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah yang bisa dibuat akta notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis menyusun rumusan masalah guna menyusun artikel, sebagai berikut:

1. Bagaimana Penafsiran Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Dalam Bidang Pertanahan?
2. Apa saja Perbuatan Hukum Yang Berhubungan Dengan Pertanahan Yang Bisa Dibuatkan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Huruf (f) UUJN ?

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis penafsiran hukum kewenangan notaris dalam membuat akta dalam bidang pertanahan, dan perbuatan hukum yang berhubungan dengan pertanahan yang bisa dibuatkan akta notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Huruf (f) UUJN.

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode yuridis normatif, artinya data sekunder berupa kitab-kitab, Undang-undang, dan peraturan-peraturan di bidang ilmu kenotariatan digunakan untuk menganalisis penelitian ini. Penelitian ini bersifat deskriptif analitik. Penelitian ini menganalisis serta menjabarkan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah dipahami serta ditarik kesimpulan (Soeharto, 1999). Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum dan konseptual.

Dengan menggunakan pendekatan penelitian normatif hukum, akan dianalisis sebab-sebab hukum dari penelitian tersebut. Data primer, sekunder, dan tersier digunakan. Penelitian normal menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif memverbalisasi temuan studi untuk memprioritaskan kualitas dokumen hukum (Suteki & Taufani, 2018).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penafsiran Hukum Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Dalam Bidang Pertanahan

Notaris ialah pejabat negara yang berwenang guna mengautentikasi dokumen hukum. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, kewenangan itu diberikan. Guna memperkuat ketentuan yang terdapat pada Pasal 1868 KUH Perdata ini diundangkan UUJN selaku salah satu peraturan

notaris. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Tahun 1860 (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*), ditegaskan bahwa pekerjaan Notaris merupakan pekerjaan resmi (*ambtelijke verrichtingen*) dan satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, sepanjang tidak ada peraturan yang memberi wewenang serupa kepada pejabat lain (Saputra, 2008). Kewenangan Notaris ialah salah satu aspek yang diatur dalam UUJN. Kewenangan yang terkandung dalam Pasal 15 UUJN tidak terbatas pada pembuatan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, melainkan juga diberikan kewenangan sebagai berikut:

- a. mendaftarkan surat itu dalam buku khusus untuk mengesahkan tanda tangan dan tanggal surat yang ditulis dengan tangan;
- b. mendaftarkan surat tulisan tangan dalam buku yang unik;
- c. membuat salinan dari sejumlah surat rahasia asli berupa salinan yang berisi uraian sebagaimana tertulis serta diuraikan pada setiap surat;
- d. memverifikasi kesesuaian antara fotokopi dan surat aslinya;
- e. membuat akta tanah; dan
- f. membuat risalah akta lelang.

Berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf (f) UUJN memberi wewenang kepada notaris guna membuat akta yang berhubungan dengan harta benda. Terdapat 3 (tiga) makna pasal tersebut, yakni (Adjie, 2009):

- a. Notaris sudah mengambil alih semua kewenangan PPAT menjadi wewenang Notaris atau sudah menambah kewenangan Notaris;
- b. Bidang pertanahan menjadi kewenangan Notaris; dan
- c. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengembalian wewenang ke Notaris, baik PPAT maupun Notaris sudah memiliki kewenangannya sendiri.

Berdasarkan perbedaan pendapat terkait makna hukum rumusan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, ternyata guna memahami ketentuan serta rumusan dimaksud, perlu dilakukan penafsiran terhadap undang-undang yang berkaitan dengan kehadiran lembaga PPAT dan notaris itu sendiri. Sebab kewenangan yang dimiliki seorang notaris bersumber dari suatu peraturan perundang-undangan atau peraturan perundang-undangan, dalam perihal ini UUJN ialah kewenangan atribusi. Kewenangan jabatan notaris berdiri sendiri. Masing-masing kewenangan tersebut memerlukan landasan hukum. Dalam membicarakan wewenang, wewenang seorang pejabat harus dituangkan secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh sebab itu, jika seorang pejabat publik melakukan

suatu perbuatan yang melampaui kewenangannya, maka hal itu dianggap sebagai pelanggaran hukum.

Di masa penjajahan Hindia Belanda, mereka mewajibkan tanah tunduk pada ketentuan Kitab UU Hukum Perdata, khususnya tanah-tanah yang didaftarkan untuk pemindahan hak, untuk dilaksanakan dan didaftarkan pada pejabat-pejabat yang dikenal dengan pejabat pemindah. Berdasarkan PP RI No. 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah dengan istilah “resmi” bisa dikatakan jika lembaga PPAT telah ada sejak tahun 1961 (Adjie, 2009). Selanjutnya, keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka (24) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang merumuskan jika: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT ialah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah dibawah pemerintahan kolonial Belanda ke daerah jajahannya, termasuk Indonesia, berbeda halnya dengan notaris di Indonesia (Hindia Belanda saat itu). *Verenigde Oost Indische Compagnie* (VOC) didirikan ketika Belanda pertama kali tiba di Indonesia (sekitar abad ke-17) dengan tujuan berdagang guna menunjang sektor perdagangan mereka (Tobing, 1999). Jabatan notaris kemudian dipisahkan dari *College van Schepenen* pada tahun 1625, khususnya melalui dikeluarkannya instruksi untuk *notaris du* tanggal 16 Juni 1625. Instruksi tersebut memuat sepuluh pasal, termasuk satu yang menyatakan: jika notaris wajib menyimpan semua dokumen yang dipercayakan kepadanya atau dia dan tidak boleh memberikan salinan dokumen kepada orang yang tidak berwenang serta Notaris merupakan seseorang yang memiliki wewenang membuat akta autentik dan kewenangan yang lain sesuai dengan UUIJP. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jabatan dimana seseorang memiliki kewenangan membuat akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Santoso, 2016). Maka bisa disimpulkan jika kewenangan bidang pertanahan di Indonesia tidak pernah ada pada notaris sejak lahir. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUIJN tidak memperluas kewenangan notaris di bidang *real estate* dan tidak menggantikan kewenangan dan PPAT. Jika Notaris mempunyai kewenangan di bidang *real estate*, kecuali kewenangan itu sudah ada di PPAT. Dengan demikian tak ada sengketa kewenangan antara Notaris serta PPAT, sebab masing-masing memiliki kewenangannya sendiri menurut hukum yang berlaku (Adjie, 2018). Menurut Sjaifurrachman, Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUIJN harus dikaitkan dengan Pasal 17 huruf (g) UUIJN agar bisa dipahami. Pasal 17 huruf (g) UUIJN menyatakan, Notaris tidak boleh merangkap jabatan sebagai pejabat akta tanah di luar wilayah jabatan notaris. Ketentuan Pasal 17 huruf (g) UUIJN menunjukkan jika yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf

(f) UUJN ialah kewenangan notaris dalam arti sempit, yakni wewenang membuat akta pertanahan yang tak mencakup wewenang PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 (Sjaifurrachman, 2011). Sekarang ini Notaris diijinkan merangkap jabatan dengan PPAT dan sebaliknya; namun, mereka harus berdomisili di lokasi yang sama dengan kantor mereka. Sebenarnya tidak ada tumpang tindih atau pengambilalihan kewenangan PPAT oleh notaris dalam penjabaran ketentuan di atas. Perihal ini disebabkan sebab sifat hukum kewenangan notaris dan PPAT sangat berbeda baik dari segi asal usul, landasan hukum, dan ruang lingkup kewenangannya. Tetapi, adanyanya sikap ragu-ragu dari banyak pihak pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN mendorong dilakukannya revisi terhadap ketentuan tersebut.

Namun, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN, Notaris mempunyai kewenangan hukum untuk membuat akta tanah. Sebab kewenangan yang diberikan oleh UU, kewenangan Notaris untuk melaksanakan akta tanah membawa bobot hukum yang signifikan. Kewenangan Notaris untuk membuat akta tanah ini bertentangan dengan kewenangan PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah ini. Dalam praktiknya Notaris tak diperbolehkan membuat akta tanah jika belum lulus ujian untuk diangkat menjadi PPAT, padahal perolehan wewenang dari Notaris berdasarkan UU dan PPAT hanya diatur oleh suatu Peraturan Pemerintah (PPAT). Lebih lanjut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah melimpahkan atau mengalihkan kewenangan tersebut kepada PPAT. Hal tersebut berarti kewenangan pendaftaran tanah yang dimiliki oleh PPAT diperoleh secara delegasi (kewenangan delegatif) Berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan terlihat jelas alur pemahaman tentang bagaimana pemerintah (BPN) mendapatkan wewenang atributif dan berdasarkan wewenang tersebut didelegasikan kepada PPAT. Pengalihan wewenang dari BPN kepada PPAT sebagai delegataris, mengakibatkan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih pada delegataris (PPAT) (Wibawa, 2019). Sedangkan Notaris tidak ada mengatur mengenai kewenangannya bekerjasama dengan BPN, wewengangnya hal ini dikarenakan masih ada beberapa profesi di Indonesia yang berhak untuk membuat akta otentik. Adapun pemberian kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

2. Perbuatan Hukum Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Yang Bisa Dibuatkan Akta Notaris Menurut Pasal 15 Ayat (2) Huruf (f) UUJN.

Undang-Undang Jabatan Notaris memuat klausul yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk melakukan akta-akta pertanahan. Secara hukum kewenangan tersebut telah diberikan, tetapi dalam praktiknya notaris tak bisa melaksanakan akta pertanahan. Saat

ini, kemampuan Notaris untuk membuat dokumen terkait pertanahan dibatasi. Keterbatasan kewenangan ini berkenaan dengan kemampuan Notaris untuk membuat akta tanah sebab pejabat lain yaitu PPAT mempunyai kewenangan untuk itu. Dalam praktiknya, hanya pengalihan hak atas tanah yang sudah habis masa berlakunya serta menjadi Tanah Negara, atau tanah-tanah yang semata-mata hak sewa atau hak yang menumpang di atas hak atas tanah lainnya, yang dilakukan oleh Notaris. Akta-akta yang dibuat juga berupa:

- a. Akta Pengoperan Hak;
- b. Akta Pengikatan Jual Beli;
- c. Akta Pelepasan Hak;
- d. Akta Sewa Menyewa;
- e. Akta Kuasa Menjual; dan
- f. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bentuk Notariil.

Sementara bagi tanah yang haknya masih ada (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) atau tanah Hak Milik, maka yang dipergunakan ialah akta PPAT untuk proses Jual Beli, Lelang, Waris, Inbreng, Tukar-Menukar, Satuan Rumah Susun.

Akta Notaris tidak bisa dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebab menurut UUJN Notaris bukanlah rekanan BPN dalam urusan pertanahan. Hal tersebut berbeda dengan apa yang tertuang pada pembukaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai PPAT yang menegaskan jika PPAT ialah mitra kerja BPN bidang pertanahan. Pengertian sempit akta pertanahan yang menjadi kewenangan Notaris berarti Notaris bisa membuat akta pertanahan sepanjang tidak menjadi kewenangan PPAT. Pasal (1) angka 4 PP No. 37 Tahun 1998 mengidentifikasi PPAT sebagai pejabat publik yang berwenang untuk melakukan perbuatan-perbuatan tanah tertentu. Jika dikaitkan kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik mengenai pertanahan dengan sifat yuridis dari suatu akta otentik sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, maka peneliti berpendapat jika akta tersebut berkaitan tanah ialah akta otentik hanyalah berdasarkan ketentuan Pasal tersebut. Akta yang diluar kewenangan notaris untuk membuat akta tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta tersebut tidak memuat perbuatan, perjanjian, atau perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yaitu 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. Artinya kewenangan notaris dalam membuat akta

pertanahan hanya bisa dilaksanakan apabila akta notaris tersebut tidak membuat peralihan hak atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebab hal tersebut menjadi tanggung jawab PPAT.

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang bisa diabadikan dalam akta notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) huruf (f) UUJN bisa mengacu pada Buku III BW. Dengan demikian, akta notaris bisa digunakan untuk membuat perjanjian dan perbuatan hukum tertentu, seperti perjanjian sewa tanah dan perjanjian penggunaan tanah. Jadi notaris hanya bisa membuat akta yang berkaitan dengan tanah yang sudah bersertifikat, dalam artinya seorang notaris tidak dapat mengeluarkan akta yang berkaitan dengan peralihan jual beli dan pembebanan-benanan pada tanah lainnya. Hal ini berdasarkan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 5/PUU-XII/2014, yang menyatakan bahwasanya notaris serta PPAT memiliki wewenang masing-masing menurut peraturan perundang-undangan yang secara jelas membedakan kewenangan notaris serta PPAT sebagai pejabat publik tidak mengubah sistem kekuasaan dan akuntabilitas.

Perjanjian pengikatan jual beli ialah contoh kewenangan notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Perjanjian tersebut hanya mencakup perbuatan hukum para pihak yang memiliki kontrak terkait tanah. Perjanjian itu mengikat dan menyangkut tanah, tetapi akta notaris tidak mengalihkan atau memaksakan hak atas tanah. Oleh sebab itu, akta notaris yang memuat perjanjian atau perbuatan hukum para pihak terkait pertanahan tidak melanggar Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintahan Nomor 37 Tahun 1998.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Penafsiran hukum mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah atau berkaitan dengan pertanahan haruslah dipandang dalam konteks perbuatan hukum yang berhubungan dengan pertanahan yang tidak menyangkut pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah di bidang hukum kontrak, seperti perjanjian sewa tanah serta pinjam pakai tanah, bisa dilakukan dengan sebuah akta notaris. Perjanjian itu mengikat, dan subjeknya berhubungan dengan tanah, melainkan perbuatan hukum yang tertuang di akta notaris bukanlah perbuatan hukum untuk mengalihkan atau memaksakan hak atas tanah.

Dalam praktiknya, kewenangan akta notaris hanya pada pengalihan hak atas tanah yang sudah habis masa berlakunya serta menjadi Tanah Negara, atau tanah-tanah yang semata-mata

hak sewa atau hak yang menumpang di atas hak atas tanah lainnya. Akta-akta yang dibuat juga berupa:

- a. Akta Pengoperan Hak;
- b. Akta Pengikatan Jual Beli;
- c. Akta Pelepasan Hak;
- d. Akta Sewa Menyewa;
- e. Akta Kuasa Menjual; dan
- f. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bentuk Notariil.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No. 5/PUU-XII/2014 yang menyatakan bahwa notaris dan PPAT memiliki kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan yang secara jelas membedakan kewenangannya sebagai pejabat publik. Kekuasaan permanennya tidak mengubah sistem kekuasaan dan tanggung jawab yang ada.

Sebaiknya diperjelas bahwa kewenangan notaris dalam pembuatan akta tanah terbatas pada tindakan hukum yang tidak melibatkan pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, dalam praktiknya, notaris hanya berwenang untuk akta-akta terkait tanah yang sudah habis masa berlakunya atau tanah negara, serta akta-akta yang mencakup perjanjian sewa, pengoperan hak, dan dokumen serupa. Ketentuan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 5/PUU-XII/2014 sebaiknya dilaksanakan dengan memisahkan kewenangan antara notaris dan PPAT untuk menghindari tumpang tindih tanggung jawab dan memastikan kepatuhan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Mengenai Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. (2018). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Mengenai Jabatan Notaris)* (Cetakan ke). Bandung: Refika Aditama.
- Adolf, J., Handoko, W., & Azhar, M. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan. *Notarius, Vol. 13, (No. 1), p.1-12.*
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29313>.
- Doly, D. (2011). Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang berhubungan dengan Tanah. *Negara Hukum, Vol. 2, (No. 2), p.268-286.* <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.217>.
- Juniarta, Bagus., Agung, Anak., & Swardhana, Gde Made. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan

PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah. *Acta Comitatus*, Vol. 6, (No. 2), p.1-13.
<https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10>.

Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

HR, R. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Kie, T.T. (2007). *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Santoso, U. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Prespektif, Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Perdana Media.

Saputra, Angke Dwi. (2008). *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Yang Akan Datang*. Jakarta: PT. Gramedia.

Setiawan, Y. (2009). *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijcrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju.

Soeharto, I. (2008). *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung: Remaja Rosda Karya.

Suteki, & Taufani, Galang. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.

Thalib, A.R. (2006). *Wewenang MK dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

Tobing, G.H.S.L. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.

Wibawa, K.C.S. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Prespektif Bestuurs Bovoegdheid. *Jurnal Crepindo*, Vol. 1, (No. 1). p.40-51. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Mengenai Jabatan Notaris mengenai Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.