

Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta yang Berhubungan dengan Pertanahan

Hifdul Lisan Amal^{1*}, Yunanto²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah
hifcarse121@gmail.com

ABSTRACT

Notaries, who previously only drafted authentic deeds outside the land sector, are now authorized to draft deeds related to land matters without transferring PPAT functions. This research explores the ideal implementation of a Notary's duties and authority under the 2014 UUJN and proposes solutions for the roles of Notaries and PPATs. Using a normative juridical method, the study highlights that the relationship between a Notary's authority to draft land deeds and the requirements for appointment as a PPAT emphasizes that a Notary, while authorized to draft land deeds, does not automatically become a PPAT without fulfilling the educational and examination requirements set by the National Land Agency (BPN). To address inconsistencies between regulations and practice, revisions to UUJN 2014 and consistent law enforcement are recommended.

Keywords: *Notary; Land Dee; PPAT.*

ABSTRAK

Notaris yang sebelumnya hanya membuat akta autentik di luar bidang pertanahan, kini juga berwenang untuk membuat akta terkait pertanahan tanpa pengalihan fungsi PPAT. Tujuan penelitian untuk mengetahui konsep ideal pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris menurut uujn 2014, dan solusi implementasi tugas dan kewenangan notaris dan PPAT. Metode penelitian menggunakan yuridis normative. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan antara kewenangan notaris membuat akta tanah dan syarat pengangkatan sebagai ppat menegaskan bahwa Notaris, meskipun memiliki kewenangan membuat akta tanah, tidak otomatis menjadi PPAT tanpa memenuhi syarat pendidikan dan ujian yang ditetapkan BPN. Untuk mengatasi ketidaksesuaian antara regulasi dan praktik, perlu revisi UUJN 2014, penyusunan Peraturan Presiden, dan penegakan hukum yang konsisten guna menyelaraskan tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT.

Kata Kunci: *Notaris; Akta Pertanahan; PPAT.*

A. PENDAHULUAN

Tanah, sebagai bagian krusial dari permukaan bumi, memainkan peranan penting dalam kelangsungan hidup manusia, sehingga mereka berusaha seoptimal mungkin untuk menguasai dan memanfaatkannya. Kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti hibah, warisan, pertukaran, atau jual-beli (Wirawan, 2020). R. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perikatan timbal balik di mana satu pihak (penjual) berkomitmen untuk menyerahkan hak kepemilikan suatu objek atau barang, sementara pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga sebagai kompensasi atas perolehan hak milik tersebut. Di Indonesia, transaksi jual beli tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menurut hukum adat, transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara terbuka dan

tunai. "Terbuka" berarti bahwa transaksi harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan "tunai" berarti bahwa penjual mengalihkan penguasaan tanah kepada pembeli secara permanen, sementara pembeli membayar harga kepada penjual.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk menjalankan tugas-tugas tertentu guna memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi individu atau badan hukum, dengan wewenang untuk membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak secara khusus ditugaskan kepada pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ini dilakukan baik karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan maupun karena keinginan para pihak yang ingin memastikan hak dan kewajiban mereka, sehingga tercipta kepastian hukum, ketertiban, serta perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan masyarakat secara luas (Subekti, 1995). Mengingat peran penting notaris dalam masyarakat, khususnya dalam pembuatan akta otentik yang digunakan sebagai alat bukti sah, dapat dilihat bahwa notaris memiliki posisi sebagai pejabat umum yang menjadi perpanjangan tangan pemerintah (Haris, 2014).

Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian hukum yang bersifat mutlak. Oleh karena itu, seorang notaris harus menjalankan profesinya dengan memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan tugas dan jabatannya demi kepentingan masyarakat, bukan untuk kepentingan pribadi. Persyaratan ini tidak hanya diatur dalam kode etik, tetapi juga dalam UUJN. Namun, sering kali ditemukan oknum notaris yang melanggar kode etik atau undang-undang, baik disengaja maupun tidak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), memberikan wewenang kepada notaris untuk membuat akta terkait pertanahan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 15 UUJN No. 2 Tahun 2014, yang menyatakan bahwa: 1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, sepanjang akta tersebut tidak diamanatkan atau dikecualikan kepada pejabat atau pihak lain sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang; 2. Selain kewenangan tersebut, notaris juga memiliki wewenang: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mencatatnya dalam buku khusus; b. membukukan surat di bawah tangan dalam buku khusus; c. membuat salinan surat di bawah tangan yang memuat isi sesuai aslinya; d. mengesahkan kesesuaian fotokopi dengan dokumen asli; e. memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta; f. membuat akta terkait pertanahan; dan

g. membuat risalah lelang; dan 3. Selain kewenangan pada ayat (1) dan (2), notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik yang melibatkan segala perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau diminta oleh pihak berkepentingan, serta menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta, dan memberikan grosse, salinan, serta kutipan akta, selama pembuatan akta tersebut tidak diberikan atau dikecualikan kepada pejabat atau pihak lain sesuai dengan undang-undang.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang mutlak sebagai alat bukti. Oleh sebab itu, seorang notaris wajib melaksanakan tugasnya dengan memenuhi semua persyaratan yang berhubungan dengan jabatan dan tanggung jawabnya demi kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi. Ketentuan ini tidak hanya tercantum dalam kode etik, tetapi juga diatur dalam UUJN. Meski demikian, masih ada oknum notaris yang melanggar kode etik maupun undang-undang, baik dengan sengaja maupun tidak.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004, yang kemudian diperbarui melalui UUJN Nomor 2 Tahun 2014, memberikan notaris kewenangan untuk membuat akta terkait pertanahan. Hal ini tertuang dalam Pasal 15 UUJN No. 2 Tahun 2014, yang menyebutkan bahwa:

Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik atas segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang diminta oleh pihak yang berkepentingan. Notaris juga bertugas memastikan kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, dengan syarat pembuatan akta tersebut tidak menjadi kewenangan atau pengecualian bagi pejabat lain yang diatur oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut, notaris juga berhak untuk: a. mengesahkan tanda tangan dan memastikan tanggal pada surat di bawah tangan dengan mencatatnya dalam buku khusus; b. membukukan surat di bawah tangan dalam buku khusus; c. membuat salinan surat di bawah tangan yang sesuai dengan aslinya; d. mengesahkan fotokopi yang sesuai dengan dokumen asli; e. memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta; f. membuat akta terkait pertanahan; dan g. membuat risalah lelang. Selain kewenangan yang tercantum dalam ayat (1) dan (2), notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik atas segala perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diminta oleh pihak-pihak berkepentingan, serta menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta, dan memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, selama pembuatan akta tersebut tidak menjadi tugas atau kewenangan pejabat lain sesuai undang-undang.

Terkait dalam melaksanakan tugas di bidang agraria atau yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997, peran PPAT sangat penting, terutama sebagai pejabat umum yang bertugas melaksanakan beberapa kegiatan yang membuktikan telah terjadinya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah. Setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan, harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Berdasarkan penjelasan tersebut, sering terjadi kebingungan dalam memahami perbedaan tugas dan kewenangan antara Notaris dan PPAT, sehingga ada anggapan bahwa Notaris secara otomatis juga berperan sebagai PPAT.

Teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan dalam artikel ini yaitu dengan teori Kewenangan (*Authority Theory*), dan Teori Pembuktian Hukum (*Legal Proof Theory*). Teori kewenangan menjelaskan bahwa kewenangan adalah hak atau wewenang yang dimiliki oleh suatu lembaga atau pejabat tertentu untuk melakukan tindakan hukum dalam batasan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan (Susanto, 2020). Dalam konteks notaris, kewenangan ini meliputi tugas-tugas yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta autentik yang terkait dengan pertanahan. Pelaksanaan kewenangan notaris dalam pembuatan akta terkait pertanahan diatur dalam berbagai peraturan, termasuk Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan peraturan lainnya seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Teori ini relevan karena menjelaskan batas-batas kewenangan notaris, serta tanggung jawab hukum yang diembannya dalam membuat akta yang sah dan dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Teori ini akan menganalisis bagaimana notaris melaksanakan tugasnya sesuai dengan UUJN, serta mempertimbangkan batas-batas kewenangan yang diberikan, termasuk apakah notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tertentu terkait pertanahan, seperti akta jual beli tanah atau akta hibah.

Teori pembuktian hukum, menjelaskan peran alat bukti dalam proses hukum untuk menegaskan kebenaran suatu peristiwa atau hubungan hukum (Santoso, 2020). Akta notaris, sebagai dokumen autentik, berfungsi sebagai alat bukti kuat dalam persidangan yang dibuat di hadapan notaris dan memuat fakta-fakta hukum yang bersifat formal dan materil. Dalam hubungan hukum terkait pertanahan, akta notaris memiliki posisi penting sebagai alat bukti tertulis yang digunakan dalam transaksi tanah. Sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdata dan Pasal 15 UUJN, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga teori pembuktian ini dapat digunakan untuk menjelaskan pentingnya akta pertanahan yang dibuat oleh notaris dalam menyelesaikan sengketa pertanahan atau sebagai bukti dalam proses pendaftaran tanah. Teori ini akan digunakan untuk menganalisis bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris dalam konteks pertanahan dapat mempengaruhi

validitas transaksi tanah, serta bagaimana akta tersebut dapat berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah di pengadilan dalam kasus sengketa tanah.

Artikel penelitian yang ditulis ini merupakan hasil karya penulis sendiri walaupun sebelum artikel ini ditulis sudah ditemukan beberapa artikel penelitian yang membahas persoalan yang hampir sama dengan artikel ini antara lain artikel yang ditulis oleh Daniar Ramadhan dengan judul *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan* yang membahas persoalan apa yang menjadi dasar kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan, serta untuk mengetahui dan menganalisis bentuk kewenangan Notaris dalam pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan (Ramadhan, 2019). Kemudian artikel penelitian yang ditulis oleh Romanda Arif Kurnia dan Umar Ma'ruf dengan judul artikelnya *“Implementasi Tugas Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan (Studi di Wilayah Kerja Notaris Kabupaten Kendal)”* yang membahas persoalan mengenai implementasi tugas dan kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan kelemahan-kelemahan dalam implementasi tugas dan wewenang Notaris dalam pembuatan Akta yang berkaitan dengan pertanahan dan solusi implementasi tugas dan wewenang Notaris dalam pembuatan Akta yang berkaitan dengan pertanahan (Kurnia, & Ma'ruf, 2018). Kemudian artikel yang ditulis oleh Dela Cahyani dengan judul *“Kewenangan Notaris Membuat Akta yang Berkaitan dengan Pertanahan Menurut Pasal 15 Ayat (2) Huruf (F) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”* yang membahas peran vital notaris dalam manajemen pertanahan di Indonesia, dengan fokus pada pembuatan akta otentik dan interaksi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Cahyani, 2016).

Artikel yang ditulis ini berbeda dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokus membahas persoalan mengenai kewenangan notaris membuat akta tanah dan syarat pengangkatan sebagai PPAT; dan solusi implementasi tugas dan kewenangan notaris dan PPAT.

Pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menunjukkan adanya gap antara ketentuan hukum dan praktik di lapangan. Hal ini terlihat dari: (1) Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN 2014 yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta tanah, namun praktik menunjukkan bahwa tidak semua Notaris dapat berfungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa memenuhi syarat tertentu; (2) Proses pengangkatan Notaris sebagai PPAT memerlukan pendidikan dan pelatihan yang diatur, namun kurangnya regulasi jelas dapat menciptakan ketidakpastian hukum. Artikel ini akan membahas dua isu hukum utama, yaitu: 1. Bagaimana kewenangan notaris membuat akta tanah dan syarat pengangkatan sebagai PPAT?; dan 2. Bagaimana solusi implementasi tugas dan kewenangan antara Notaris dan PPAT?

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui hubungan antara kewenangan notaris membuat akta tanah dan syarat pengangkatan sebagai PPAT, dan solusi implementasi tugas dan kewenangan notaris dan PPAT.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis permasalahan yang diteliti, dengan pendekatan kualitatif yang mencari sumber-sumber data tertulis. Jenis penelitian yang digunakan bersifat deskriptif-analitis, bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena hukum terkait konsep ideal pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris menurut UUJN 2014, dan solusi implementasi tugas dan kewenangan notaris dan PPAT (Zein, 2022). Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan, mencakup buku, jurnal ilmiah, artikel, undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi lainnya. Studi kepustakaan ini menyediakan landasan teori dan dasar untuk analisis lebih lanjut.

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan model triangulasi, yang melibatkan pengecekan silang antar data yang diperoleh dari berbagai sumber untuk memastikan validitas dan reliabilitas informasi. Proses triangulasi meliputi pengumpulan data, klasifikasi berdasarkan tema yang relevan, pengecekan silang untuk menemukan kesamaan dan perbedaan, serta analisis data dengan mengacu pada teori hukum yang relevan. Dengan teknik ini, penelitian memastikan analisis yang dilakukan didasarkan pada data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga menghasilkan kesimpulan yang valid terkait Hubungan antara Kewenangan Notaris Membuat Akta Tanah dan Syarat Pengangkatan Sebagai PPAT, dan solusi implementasi tugas dan kewenangan notaris dan PPAT.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hubungan antara Kewenangan Notaris Membuat Akta Tanah dan Syarat Pengangkatan Sebagai PPAT

Pasal 15 ayat (2) UUJN 2014 menjelaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (huruf f). Berdasarkan ketentuan ini, Notaris secara otomatis memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tanah. Meskipun demikian, dalam kenyataannya, Notaris tidak serta-merta dapat menjalankan fungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk menjadi PPAT, seorang Notaris harus mengikuti pendidikan dan pelatihan khusus yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta lulus ujian yang ditentukan. Oleh karena itu, meskipun Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN 2014 memberikan kewenangan tersebut,

implementasinya tidak berjalan mulus karena berbenturan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009, yang merupakan perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Pasal 14, diatur bahwa untuk dapat mengikuti ujian PPAT, calon harus berusia paling sedikit 30 (tiga puluh) tahun, serta mendaftar pada panitia pelaksana ujian BPN dengan melengkapi persyaratan sebagai berikut: a. Foto kopi KTP yang masih berlaku; b. Pas foto berwarna ukuran 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar; dan c. Fotokopi ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang telah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.

Selain itu, sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009, calon PPAT yang telah lulus ujian wajib mengajukan permohonan pengangkatan kepada Kepala BPN dengan melampirkan beberapa persyaratan tambahan, yaitu: a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau surat keterangan yang menyatakan bahwa calon PPAT tidak pernah terlibat dalam tindak pidana kejahatan, yang dikeluarkan oleh kepolisian; b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau spesialis yang menyatakan bahwa calon PPAT dalam keadaan sehat jasmani dan rohani; c. Surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa calon PPAT sehat jasmani dan rohani; d. Surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa calon PPAT tidak memegang jabatan rangkap; e. Daftar riwayat hidup; dan f. Fotokopi ijazah S1 serta ijazah Program Pendidikan Khusus PPAT atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang telah dilegalisasi oleh pejabat berwenang

Berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan di lapangan menunjukkan bahwa seorang Notaris tidak dapat secara otomatis menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30/2004, yang telah diperbarui dengan Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2/2014, bertentangan dengan tiga undang-undang di bidang pertanahan, yaitu: 1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; 2. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun; dan 3. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam UUUJN, khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf f, yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta terkait pertanahan dianggap bertentangan (Ma'ruf, 2018). Kewenangan ini tidak serta merta menjadikan Notaris sebagai PPAT. Oleh karena itu, jabatan Notaris

dan PPAT perlu dipahami secara terpisah, karena keduanya memiliki tugas, fungsi, dan kewenangan yang berbeda.

Pada dasarnya, Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik. Namun, untuk dapat membuat akta terkait pertanahan, Notaris harus terlebih dahulu diangkat menjadi PPAT. Tidak semua Notaris adalah PPAT, karena untuk diangkat menjadi PPAT, seorang Notaris harus mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta lulus ujian yang ditentukan.

Perlu ditegaskan bahwa meskipun setiap PPAT adalah seorang Notaris, tidak berarti setiap Notaris otomatis menjadi PPAT, karena pengangkatan sebagai PPAT memerlukan persyaratan dan prosedur khusus, termasuk pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN, sehingga muncul isu hukum mengenai ketidakpastian praktik keduanya dan dampaknya terhadap akses serta pelaksanaan tugas Notaris dan PPAT di Indonesia..

Jabatan Notaris dan PPAT pada dasarnya memiliki tugas, fungsi, serta kewenangan yang berbeda. Notaris dapat diangkat sebagai PPAT jika telah mengikuti pendidikan dan pelatihan khusus serta dinyatakan lulus oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun Notaris tidak secara otomatis menjadi PPAT, seorang Notaris yang diangkat sebagai PPAT harus memenuhi kompetensi yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Perbedaan utama antara Notaris dan PPAT terletak pada tugas pokok, fungsi, dan kewenangannya. Meskipun keduanya memiliki kesamaan dalam hal kewenangan membuat akta otentik, seorang Notaris harus melalui proses pengangkatan khusus untuk menjadi PPAT, karena PPAT memerlukan kompetensi yang lebih spesifik dibandingkan Notaris yang hanya menjalankan tugas umum. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan profesionalisme Notaris dalam menjalankan tugasnya. Namun, isu hukum yang muncul adalah ketidakjelasan mengenai batasan kompetensi dan tanggung jawab masing-masing, yang dapat mengakibatkan tumpang tindih fungsi dan potensi konflik dalam praktik hukum..

Jabatan Notaris dan PPAT diatur secara terpisah oleh peraturan perundang-undangan masing-masing. Notaris tunduk pada ketentuan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sedangkan PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan, perbedaan antara Notaris dan PPAT tidak menimbulkan kebingungan, melainkan justru memperjelas tugas, fungsi, dan kewenangan dari masing-masing jabatan. Pemisahan ini membantu memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang peran Notaris, PPAT, dan Pejabat Lelang Kelas II.

Notaris dan PPAT memiliki perbedaan signifikan dalam hal tugas, fungsi, dan kewenangan, serta persyaratan untuk diangkat dalam masing-masing jabatan. Seorang Notaris yang belum diangkat sebagai PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dengan kata lain, jabatan Notaris dan PPAT tidaklah identik, karena Notaris tidak dapat membuat akta tanah sebelum diangkat sebagai PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang kewenangannya diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksana lainnya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Sebagai PPAT, pejabat ini memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta-akta pertanahan yang tidak dapat dilakukan oleh Notaris biasa.

PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta terkait peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, serta pengikatan tanah sebagai jaminan utang. Segala peralihan dan pengikatan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang.

a. Syarat Pengangkatan PPAT

Seorang Notaris dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah melalui proses pendidikan dan pelatihan khusus yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta lulus ujian yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses pengangkatan ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009, yang merupakan perubahan atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, sebagai ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Menurut Pasal 12 ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009, materi ujian PPAT meliputi: 1). Hukum Pertanahan Nasional; 2). Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan; 3). Pendaftaran Tanah; 4). Peraturan Jabatan PPAT; 5). Pembuatan Akta PPAT, dan 6). Etika Profesi.

Syarat untuk mengikuti ujian PPAT dijelaskan dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009, di mana calon peserta harus berusia minimal 30 tahun. Calon peserta wajib mendaftar kepada panitia pelaksana ujian BPN dengan melampirkan beberapa dokumen, seperti: 1). Fotokopi KTP yang masih berlaku; 2). Pas foto berwarna ukuran 4x6 sebanyak 3 lembar; dan 3). Fotokopi ijazah S1 serta Program Pendidikan Khusus PPAT atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat/Magister Kenotariatan yang telah dilegalisir.

Pasal 15 ayat (2) peraturan yang sama mengatur bahwa permohonan pengangkatan sebagai PPAT harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen tambahan, yaitu: 1). Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) atau surat keterangan lain yang menyatakan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan; 2). Surat keterangan kesehatan dari dokter yang menyatakan sehat jasmani dan rohani; 3). Surat pernyataan bermeterai yang menyatakan sehat jasmani dan rohani; 4). Surat

pernyataan bermeterai yang menyatakan tidak merangkap jabatan; 5). Daftar riwayat hidup; dan 6). Fotokopi ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang telah dilegalisir (Pranata, 2021).

Persyaratan yang ketat ini, pengangkatan Notaris menjadi PPAT memastikan bahwa mereka memiliki kompetensi khusus untuk menjalankan tugas pertanahan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

b. Wilayah Kerja PPAT

Seorang Notaris sering juga menjabat sebagai PPAT karena adanya sinergi antara keduanya. PPAT diatur sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan implementasi dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengamanatkan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961, menetapkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, PPAT juga mendukung Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah (Iftitah, 2014).

Sebagai pejabat yang menangani pendaftaran tanah, PPAT beroperasi dalam wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya (Akbar, 2021). Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, baik Notaris maupun PPAT harus mematuhi batas kewenangan mereka, karena tindakan yang melampaui atau menyimpang dari kewenangan dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum. Pelanggaran ini dapat berakibat pada sanksi sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Notaris dan PPAT memiliki tugas sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik dan harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, seringkali terdapat ketidaksesuaian dalam peraturan yang mengatur kewenangan mereka. Sebagai contoh, Pasal 17 huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT mengatur larangan berkaitan dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan PPAT, sedangkan Pasal 17 UUJN mengatur larangan bagi Notaris secara umum. Khususnya, Pasal 17 huruf (g) UUJN melarang Notaris untuk merangkap jabatan sebagai PPAT di luar wilayah jabatannya.

Untuk memahami batas wilayah jabatan, merujuk pada Pasal 18 UUJN, berikut adalah ketentuannya: a. Pasal 18 ayat (1): Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau

kota; b. Pasal 18 ayat (2): Notaris mempunyai wilayah jabatan yang meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Dengan memahami ketentuan ini, kita dapat mengidentifikasi bahwa Notaris tidak diperbolehkan merangkap jabatan sebagai PPAT di luar wilayah provinsinya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa setiap pejabat menjalankan tugas sesuai dengan kewenangan dan wilayah yang ditentukan, serta mematuhi larangan-larangan yang ada untuk menghindari pelanggaran hukum.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik terkait dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Implementasi mandiri Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan meliputi: a. Keterangan Hak Waris; b. Pengikatan Jual Beli; c. Kuasa Menjual; d. Perjanjian Sewa Menyewa; dan e. Perjanjian Kredit.

Implementasi dari tugas Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mencakup pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan fungsi PPAT. Dengan kata lain, ketika seorang Notaris menjalankan tugas sebagai PPAT, ia bertindak dalam kapasitas tersebut, meskipun dalam kapasitas lainnya ia berfungsi sebagai Notaris. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) 2014, Notaris seharusnya secara otomatis dapat menjadi PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 UUJN 2014, yang mengatur kewenangan Notaris sebagai berikut: a. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik berkaitan dengan suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain, Sebelum notaris membuat akta, tentu saja para pihak harus menghadap notaris untuk menjelaskan maksud dalam pembuatan akta apa yang ingin dibuat oleh para pihak. b. Selanjutnya, Seorang Notaris juga dalam menjalankan tugas dan wewenangnya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, sehingga dalam menjalankan tugasnya Notaris diatur dalam ketentuan UUJN, sehingga UUJN merupakan *lex specialis* dari KUHP, dan bentuk hubungan Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan Pasal 1869 KUHPerdara. c. Selain kewenangan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: 1). mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangandengan mendaftarkan dalam buku khusus; 2). membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; 3). membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; 5). memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; 6). membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau 7). membuat Akta risalah lelang. d. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN 2014, idealnya Notaris dapat berfungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, pasal-pasal UUJN 2014 tidak mengatur secara spesifik mengenai persyaratan tambahan untuk seorang Notaris agar dapat diangkat menjadi PPAT, seperti keharusan mengikuti pendidikan dan pelatihan serta dinyatakan lulus oleh lembaga atau departemen tertentu. Mengingat kedudukan UUJN 2014 lebih tinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan dibandingkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kedua peraturan tersebut seharusnya sudah tidak berlaku lagi karena lebih merupakan petunjuk pelaksanaan atau petunjuk teknis dari UUJN 2014. Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia terdiri dari: 1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; 2). Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; 3). Undang-Undang /Peraturan Pengganti Undang-Undang; 4). Peraturan Pemerintah; 5). Peraturan Presiden; 6). Peraturan Daerah Provinsi; dan 7). Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, peraturan yang bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dapat dinyatakan batal demi hukum. Berdasarkan ketentuan UUJN 2014 yang mengatur bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta tanah (PPAT), maka peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi. Dengan demikian, seharusnya Notaris secara otomatis menjadi PPAT. Namun, dalam praktiknya, implementasi tugas dan kewenangan Notaris di lapangan masih mengikuti prosedur yang sama seperti sebelum adanya UUJN 2014, di mana Notaris tidak secara otomatis menjadi PPAT.

Pihak BPN masih berpedoman pada peraturan yang telah ada sebelumnya, yaitu untuk dapat diangkat sebagai PPAT, seorang Notaris harus mengikuti pendidikan dan pelatihan serta dinyatakan

lulus yang diselenggarakan oleh BPN. Berdasarkan kenyataan ini, praktik pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT tetap menunjukkan perbedaan, sebagaimana digambarkan berikut ini. Tugas dan kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 angka (1) UUJN 2014 menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.” Dengan demikian, Notaris terikat oleh ketentuan UUJN, yang menegaskan bahwa tugas pokoknya adalah membuat akta otentik, termasuk akta selain akta tanah dan risalah lelang.

c. Tugas dan Kewenangan PPAT

PPAT memiliki tugas pokok untuk membuat akta tanah. Karena seorang PPAT juga berfungsi sebagai Notaris, ia memiliki kewenangan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) serta peraturan yang mengatur PPAT. Sebagaimana dinyatakan oleh Sri Waryanti, seorang PPAT yang berasal dari Notaris tidak hanya terikat pada tugas pokoknya sebagai PPAT, yaitu membuat akta tanah, tetapi juga harus mematuhi UUJN.

Sebagai PPAT, ia harus mematuhi kode etik yang ditetapkan oleh Ikatan PPAT, serta mengikuti peraturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pelaksanaannya yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009. Tugas pokok, fungsi, dan kewenangan PPAT telah diatur secara spesifik dalam peraturan tersebut, sehingga meskipun seorang Notaris berfungsi sebagai PPAT, ia tetap harus mengikuti peraturan dan kode etik yang berlaku untuk kedua jabatan tersebut.

2. Solusi Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris dan PPAT

Menurut penulis, terdapat beberapa langkah yang dapat diambil untuk menyelaraskan pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris dengan ketentuan ideal yang diatur dalam UUJN 2014, serta mengatasi ketidakselarasan antara praktik di lapangan dan regulasi yang berlaku. Beberapa solusi yang diusulkan adalah sebagai berikut:

a. Revisi UUJN 2014 atau Pembuatan Peraturan Presiden/Keputusan Presiden

1) Penyesuaian dan Revisi UUJN 2014:

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menetapkan hierarki dan jenis peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam hierarki ini, UU memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan peraturan pemerintah dan peraturan pelaksana lainnya. Dengan demikian, jika UUJN 2014 menetapkan bahwa Notaris dapat secara otomatis berfungsi sebagai PPAT, tetapi praktik lapangan tidak sesuai, perlu dilakukan revisi terhadap UUJN 2014 untuk menjelaskan dan memperjelas ketentuan ini. Revisi ini akan

memastikan bahwa UUJN 2014 sepenuhnya mencerminkan niat dan implementasi yang diinginkan, dan mengatasi perbedaan antara aturan yang tertulis dan praktik yang ada.

2) Pembuatan Peraturan Presiden atau Keputusan Presiden:

Sebagai alternatif atau tambahan terhadap revisi UUJN, Pemerintah dapat mengeluarkan Peraturan Presiden (Perpres) atau Keputusan Presiden (Keppres) untuk mengatur secara lebih rinci implementasi UUJN 2014 mengenai tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT. Perpres atau Keppres ini dapat memberikan arahan yang jelas tentang bagaimana UUJN 2014 harus diterapkan, serta mengatasi masalah praktis yang mungkin tidak sepenuhnya diatur dalam UUJN 2014. Ini juga dapat termasuk pencabutan atau revisi peraturan-peraturan yang tidak sesuai, seperti Peraturan Kepala BPN, yang mengatur pengangkatan Notaris sebagai PPAT.

3) Pencabutan Peraturan Kepala BPN:

Untuk mengatasi ketidakcocokan antara UUJN 2014 dan praktik lapangan, khususnya terkait pengangkatan Notaris sebagai PPAT, salah satu langkah penting adalah mencabut Peraturan Kepala BPN yang mengatur syarat pengangkatan PPAT. Peraturan ini seringkali dianggap sebagai penghambat bagi Notaris untuk berfungsi secara otomatis sebagai PPAT, meskipun UUJN 2014 memberikan kewenangan tersebut. Dengan mencabut atau merevisi peraturan ini, maka akan ada kesesuaian antara ketentuan hukum dan implementasi praktis di lapangan. Hal ini akan memastikan bahwa Notaris dapat menjalankan fungsi sebagai PPAT tanpa harus melalui prosedur tambahan yang bertentangan dengan ketentuan UUJN 2014.

4) Penegakan dan Sosialisasi Regulasi:

Selain revisi peraturan dan pembuatan peraturan baru, penting juga untuk melakukan penegakan hukum dan sosialisasi mengenai perubahan regulasi kepada para Notaris dan PPAT. Sosialisasi ini akan membantu memastikan bahwa semua pihak memahami dan mengikuti ketentuan baru, serta mengurangi perbedaan antara teori hukum dan praktik di lapangan. Penegakan hukum yang konsisten juga akan memastikan bahwa aturan-aturan baru diterapkan secara efektif dan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat dikenai sanksi yang sesuai.

5) Evaluasi dan Monitoring:

Pemerintah juga perlu melakukan evaluasi dan monitoring secara berkala terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT. Evaluasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa perubahan regulasi diterapkan dengan benar dan untuk mengidentifikasi serta mengatasi masalah yang mungkin timbul. Monitoring yang efektif akan membantu dalam memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum dan memberikan umpan balik untuk perbaikan di masa depan.

Dengan langkah-langkah ini, diharapkan perbedaan antara ketentuan ideal yang diatur dalam UUJN 2014 dan praktik pelaksanaan di lapangan dapat dikurangi, sehingga Notaris dapat berfungsi secara optimal sebagai PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Untuk menyelesaikan ketidakselarasan antara UUJN 2014 dan praktik lapangan terkait pengangkatan Notaris sebagai PPAT, Pemerintah dapat mempertimbangkan beberapa langkah strategis. Jika pemerintah tetap ingin memastikan bahwa pengangkatan Notaris sebagai PPAT harus melalui pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka langkah-langkah berikut dapat diambil:

a. Revisi UUJN 2014: Penambahan Pasal-pasal Terkait Pengangkatan Notaris sebagai PPAT.

Revisi UUJN 2014 dapat dilakukan dengan menambahkan ketentuan yang spesifik mengenai persyaratan dan tata cara pengangkatan Notaris sebagai PPAT. Misalnya, menambahkan pasal yang mengatur secara rinci tentang kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan, serta lulus ujian yang diselenggarakan oleh BPN. Ini akan memberikan dasar hukum yang jelas bagi kebijakan yang ada dan memastikan konsistensi antara undang-undang dan praktik administratif. Pasal-pasal tersebut bisa mencakup: a). Pasal mengenai Persyaratan Pendidikan dan Pelatihan: Menetapkan bahwa Notaris harus mengikuti pelatihan khusus yang diselenggarakan oleh BPN untuk bisa diangkat sebagai PPAT; dan b). Pasal mengenai Tata Cara Pengangkatan: Mengatur proses administrasi pengangkatan Notaris sebagai PPAT, termasuk prosedur pendaftaran, ujian, dan persyaratan administratif lainnya.

b. Penyesuaian dengan Peraturan Terkait:

Setelah revisi dilakukan, UUJN 2014 harus disesuaikan dengan peraturan-peraturan terkait lainnya, seperti Peraturan Kepala BPN dan PP Nomor 37 Tahun 1998, untuk memastikan bahwa semua peraturan pelaksana tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang baru. Penyesuaian ini diperlukan agar tercipta harmonisasi hukum yang tidak hanya menghilangkan potensi konflik norma, tetapi juga mempermudah implementasi di lapangan. Hal ini menjadi sangat penting mengingat bahwa Peraturan Kepala BPN dan PP Nomor 37 Tahun 1998 merupakan acuan utama dalam pelaksanaan tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang sering bersinggungan dengan kewenangan notaris berdasarkan UUJN. Selain itu, sinkronisasi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi para pejabat yang menjalankan tugasnya maupun bagi masyarakat yang memanfaatkan layanan hukum tersebut. Dengan demikian, revisi tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional, guna mendukung tercapainya tujuan reformasi hukum yang lebih efektif.

c. Pembuatan Peraturan Presiden atau Keputusan Presiden: Pembuatan Peraturan Presiden (Perpres) atau Keputusan Presiden (Keppres):

Jika revisi UUJN 2014 tidak memungkinkan atau memerlukan waktu yang lama, pemerintah dapat memilih untuk membuat Peraturan Presiden atau Keputusan Presiden yang mengatur tata cara dan syarat pengangkatan Notaris sebagai PPAT. Perpres atau Keppres ini dapat: a). Mengatur Pendidikan dan Pelatihan: Menetapkan bahwa Notaris harus mengikuti dan lulus pendidikan serta pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN; b). Mengatur Prosedur Pengangkatan: Memberikan petunjuk operasional yang jelas tentang proses pengangkatan Notaris sebagai PPAT, termasuk pendaftaran, ujian, dan penerbitan sertifikat; dan c. Pembatalan Peraturan yang Bertentangan: Perpres atau Keppres juga dapat mencabut atau merevisi peraturan yang bertentangan dengan ketentuan baru, seperti Peraturan Kepala BPN yang mengatur syarat pengangkatan PPAT. Ini akan memastikan bahwa kebijakan baru diterapkan secara konsisten dan tidak ada lagi kebingungan di lapangan.

d. Koordinasi dengan BPN dan Institusi Terkait: Sosialisasi dan Implementasi:

Pemerintah perlu melakukan sosialisasi secara luas mengenai perubahan peraturan kepada Notaris, PPAT, dan lembaga terkait, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sosialisasi ini penting untuk memastikan bahwa semua pihak memahami dan mematuhi ketentuan baru. Selain itu, sosialisasi yang komprehensif dapat meminimalkan potensi misinterpretasi terhadap aturan baru yang dapat menghambat pelaksanaannya di lapangan. Dalam pelaksanaannya, pemerintah dapat menggunakan berbagai metode, seperti pelatihan, seminar, diskusi publik, serta penerbitan panduan resmi yang mudah diakses. Pendekatan ini tidak hanya meningkatkan pemahaman para pelaku hukum, tetapi juga membantu lembaga terkait untuk mengembangkan prosedur kerja yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan adanya pemahaman yang seragam di antara para pihak, diharapkan tercipta sinergi dalam implementasi kebijakan dan pelayanan hukum kepada masyarakat, sehingga reformasi peraturan dapat berjalan efektif dan sesuai dengan tujuannya.

e. Pengawasan dan Evaluasi:

Menetapkan mekanisme pengawasan dan evaluasi untuk memastikan bahwa implementasi perubahan regulasi berjalan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Mekanisme ini mencakup pembentukan tim khusus yang bertugas untuk memantau kepatuhan para pihak terkait, mengidentifikasi hambatan atau masalah yang muncul selama masa transisi, serta memberikan rekomendasi solusi yang tepat. Proses evaluasi juga perlu dilakukan secara berkala untuk menilai efektivitas penerapan regulasi baru dan mengukur dampaknya terhadap pelaksanaan tugas serta kewenangan Notaris dan PPAT. Selain itu, penting untuk menyediakan kanal komunikasi yang transparan, seperti forum diskusi atau layanan pengaduan, guna memfasilitasi masukan dari Notaris, PPAT, maupun masyarakat. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan masalah ketidaksiharasan

antara UUJN 2014 dan praktik pengangkatan Notaris sebagai PPAT dapat diatasi secara efektif, sehingga pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris tidak hanya berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tetapi juga mendukung terciptanya kepastian hukum dan keadilan dalam pelayanan publik.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Hubungan antara Kewenangan Notaris Membuat Akta Tanah dan Syarat Pengangkatan Sebagai PPAT adalah penting untuk dipahami, karena konsep ideal pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris menurut UUJN 2014, khususnya dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (f), menyatakan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun, kewenangan ini tidak secara otomatis menjadikan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk dapat berperan sebagai PPAT, seorang Notaris harus mengikuti pendidikan dan pelatihan khusus serta lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009. Meskipun UUJN 2014 mengatur kewenangan Notaris dalam pembuatan akta tanah, implementasi di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan peraturan yang ada, yang masih mengikuti prosedur lama. Oleh karena itu, meskipun setiap PPAT adalah seorang Notaris, tidak setiap Notaris secara otomatis menjadi PPAT. Jabatan Notaris dan PPAT memiliki perbedaan dalam hal tugas, fungsi, dan kewenangan, serta proses pengangkatan PPAT memerlukan syarat dan prosedur khusus.

Solusi Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris dan PPAT yaitu dengan menyelaraskan tugas dan kewenangan Notaris dengan UUJN 2014 serta mengatasi ketidakselarasan antara regulasi dan praktik lapangan, perlu dilakukan revisi UUJN 2014 dengan menambahkan ketentuan spesifik mengenai pengangkatan Notaris sebagai PPAT, serta pembuatan Peraturan Presiden untuk mengatur implementasi secara rinci dan mencabut peraturan yang bertentangan, seperti Peraturan Kepala BPN. Selain itu, penting untuk melakukan sosialisasi dan penegakan hukum yang konsisten, serta evaluasi berkala terhadap pelaksanaan regulasi untuk memastikan kepatuhan dan mengatasi masalah yang muncul. Langkah-langkah ini diharapkan dapat mengurangi perbedaan antara ketentuan hukum dan praktik nyata, sehingga Notaris dapat menjalankan fungsinya secara optimal sebagai PPAT.

Menyikapi temuan dalam simpulan di atas dapat diberikan saran yaitu: sebaiknya dilakukan revisi UUJN 2014 untuk menambahkan ketentuan spesifik mengenai pengangkatan Notaris sebagai PPAT dan menyusun Peraturan Presiden yang mengatur implementasi secara rinci serta mencabut peraturan yang bertentangan, seperti Peraturan Kepala BPN. Disamping itu juga dilakukan sosialisasi dan penegakan hukum yang intensif dan penegakan hukum yang konsisten, serta melakukan evaluasi

berkala terhadap pelaksanaan regulasi untuk memastikan kepatuhan dan mengurangi ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dan praktik di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, F. (2021). *Implementasi Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Satu Wilayah Provinsi*. Universitas Sriwijaya.
- Boedi Harsono. (2002). *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, Jakarta.
- Cahyani, D. (2016). Kewenangan Notaris Membuat Akta yang Berkaitan dengan Pertanahan Menurut Pasal 15 Ayat (2) huruf (F) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, (No. 1), p.1-19. <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v5i1.174>.
- Haris, M. (2014). Pengawasan Majelis Pengawas Daerah terhadap Notaris Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. *Syariah: Jurnal Hukum dan Pemikiran*, Vol. 14, (No. 1). DOI:10.18592/syariah.v14i1.70.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, Vol. 2, (No. 3), p.49-55. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>.
- Kurnia, Romanda Arif., & Makruf, Umar. (2018). Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Pertanahan (Studi di Wilayah Kerja Notaris Kabupaten Kendal). *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), p.295-308. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2618>
- Medan, K.K. (2017). Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan ditinjau dari UUPA. *Hukum dan Pembangunan*, Vol. 17, (No. 3), p.284. DOI:10.21143/jhp.vol17.no3.1340
- Pranata, A. (2021). Problematika Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, (No. 2), p.100-122. <https://doi.org/10.35814/otentik.v3i2.2415>.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ramadhan, D. (2019). Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Pertanahan. *Notarius*, Vol. 12, (No. 2) p.679-688. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29006>.

Santoso, H.A. (2021). Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch dalam Putusan PKPU "PTB". *Jatiswara*, Vol. 36, (No. 3), p.325-334. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.341>

Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian, cet.10*. Jakarta: Citra Aditya Bakti

Susanto, S.N.H. (2020). Metode Perolehan dan Batas-Batas Wewenang Pemerintah. *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 3, (No. 3), p.430-441. <https://doi.org/10.14710/alj.v3i3.430-441>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Zein, A.A.A. (2022). Penerapan Cyber Notary dalam Pembuatan Akta Autentik Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 1, (No. 1), p.1-11. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i1.188>.