

TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEWENANGAN PPAT DAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Sri Mulianti Silangit¹, Arthur Tuwaidan², Fatimahhs³

Program Studi Ilmu Hukum FISH UNIMA

Correspondence		
Email: silangitsri2@gmail.com , arthurwaidan@Unima.ac.id , Fatimahhs@Unima.ac.id		No. Telp:
Submitted 15 Mei 2025	Accepted 18 Mei 2025	Published 19 Mei 2025

ABSTRAK

Skripsi ini membahas tentang tinjauan hukum terhadap kewenangan PPAT dan notaris dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana kewenangan notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Menurut Ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia? dan Apa perbedaan kewenangan antara notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah? Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Berdasarkan hasil pembahasan menunjukkan bahwa kewenangan Notaris dan PPAT dalam praktiknya, sering terjadi tumpang tindih antara kewenangan notaris dan PPAT, karena banyak notaris yang juga merangkap sebagai PPAT. Peran notaris dalam pembuatan akta tanah terbatas pada pembuatan akta otentik dalam konteks perjanjian perdata, termasuk dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB). Notaris berfungsi untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada akta yang dibuatnya, namun tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah. Hal ini menyebabkan kebingungan dan potensi ketidakpastian hukum di masyarakat. Undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris, berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

Kata kunci : Notaris , PPAT , Akta Jual Beli Tanah

PENDAHULUAN

Ditengah kehidupan yang serba cepat saat ini, masyarakat sangat membutuhkan layanan yang dapat memberikan kemudahan dalam segala hal. Saat ini banyak sekali industry jasa yang memberikan kemudahan bagi Masyarakat, salah satunya adalah industri hukum. Dalam sektor hukum dibagi lagi menjadi jasa pengacara dan notaris. Jika melihat fenomena yang terjadi di Masyarakat, maka pelayanan notaris saat ini merupakan jasa yang paling diperlukan dalam segala urusan khususnya dalam transaksi jual beli. Jasa notaris memegang peranan yang sangat penting dalam hal ini yang berkaitan dengan legalitas proses jual beli atau peralihan hak. Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Ayat 1 Menyebutkan bahwa Peran notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang kenotariatan

.¹Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang- undang setingkat dengan undang- undang. Dalam bahasa yang lain, terdapat suatu konsistensi dalam satu sistem hukum dan satu-satunya yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah Notaris yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik

mengenai kewenangan notaris dalam mengoreksi atau menyarankan perubahan dalam dokumen jual beli, dimana hal ini menjadi isu yang penting dalam praktik notaris di Indonesia.

¹ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement), Cetakan Kelima, (Jakarta: Erlangga, 1983), Hal 5

Meskipun notaris memiliki peran penting dalam Menyusun akta otentik untuk transaksi jual beli, Namun terkadang Batasan kewenangan Notaris dalam mengoreksi atau menyarankan perubahan dalam dokumen tersebut belum diatur secara tegas oleh perundang-undangan

Dalam prakteknya, notaris sering kali menemui masalah dimana dokumen jual beli yang disusun oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut mengandung ketidaklengkapan, ketidaktepatan, atau bahkan pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Namun dalam mengoreksi atau menyarankan perubahan pada dokumen tersebut, Notaris harus memperhatikan Batasan-batasan kewenangannya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan prinsip-prinsip etika profesi. Bukan hanya itu, permasalahan yang kerap terjadi dalam pembuatan akta otentik oleh notaris juga sering ditemui mengenai ketidaknetralan notaris. Seharusnya notaris harus bertindak sebagai pihak yang netral dan tidak memihak kepada salah satu yang terlibat dalam transaksi, Namun dalam beberapa kasus, notaris dapat dipengaruhi oleh salah satu pihak atau memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi tersebut, peranan Notaris untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta pengikatan jual-beli hak atas tanah adalah bahwa dalam pembuatannya harus dilengkapi dengan kuasa antara lain yaitu kuasa menjual, kuasa mutlak, kuasa menjaminkan, apabila setelah dilakukannya pengikatan jual-beli tersebut masih belum lunas pembayaran jual-belinya oleh pembeli, maka akta kuasa yang dibuat Notaris tersebut beserta surat kepemilikan hak atas tanahnya ditahan dulu di Kantor Notaris ditunda sampai para pihak menyelesaikan kewajibannya masing-masing, sedangkan bila telah lunas dan kewajiban-kewajiban para pihak telah dipenuhi semuanya, maka Notaris memberikan langsung akta kuasa tersebut kepada pembeli untuk kepentingan lebih lanjut dalam melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan akta pengikatan jual beli disertai kuasa tersebut, bila dinaikkan untuk dilakukan akta jual beli PPAT,²

kode etik maupun undang-undang yang mengatur tugas dan kewenangannya sesuai Pasal 16 ayat 1 huruf a dan m UUJN. Kedua pasal tersebut mengatur bahwa "notaris wajib Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap, dengan dihadiri minimal dua orang saksi atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, selanjutnya ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris. Notaris dalam hal ini, tidak bertindak saksama. Sehingga, terjadi kejahatan yang dilakukan oleh pihak terkait, seperti pemalsuan identitas dan pemberian keterangan palsu. Selain itu, notaris juga tidak membacakan akta dihadapan para penghadap.

Perjanjian Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang terus berkembang dalam masyarakat. PPJB merupakan perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atau dibawah tangan atas suatu tanah bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).³.,

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, yang berfokus pada ide-ntifikasi standar hukum, peraturan, undang-undang, dan doktrin peradilan yang signifikan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji ketentuan hukum dalam

² Hj. Yulies Tiena Masriani, SH, M.Hum, M.Kn., Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris Dalam Ekonomi Islam, <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/sa/article/viewFile/141/199>

³ Rona Swastika, 2021. Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah. Surakarta Hal 2

ke.rangka te.oritis, de.ngan me.masukkan unsur-unsur hukum yang dite.mukan dalam undang-undang, te.ks pe.raturan, dan putusan pe.ngadilan, se.rta dampak nyatanya te.rhadap masyarakat. Pe.ne.litian normatif be.rtujuan untuk me.nye.lidiki dan me.ngklarifikasi ke.rangka hukum yang ada untuk se.cara e.fe.ktif me.ngatasi masalah hukum yang se.dang dipe.rtimbangkan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Menurut Ketentuan Hukum yang berlaku Di Indonesia ?
2. Apa Perbedaan kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah ?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana Kewenangan Notaris dan PPAT terhadap jual Beli Atas Tanah .
2. Untuk mengetahui bagaimana perbedaan Dasar Kewenangan Notaris dan PPAT Terhadap Jual Beli Atas Tanah.

Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan primer yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau yang mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Sumber bahan primer dalam penelitian ini ***Bahan hukum primer berfungsi sebagai acuan hukum penting yang menjadi dasar yang kuat dalam menangani masalah hukum. Acuan hukum ini meliputi*** Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Peraturan pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. ***Dalam penelitian ini, sumber hukum tambahan yang disertakan adalah artikel ilmiah, jurnal hukum, dan kerangka hukum yang mendukung inisiatif penegakan hukum yang bertujuan untuk mengetahui kewenangan Notaris dan PPAT dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah.***

Analisis Bahan Hukum

Analisis Bahan Hukum Melibatkan pemeriksaan dan penafsiran dokumen hukum yang ada untuk memahami bagaimana hukum berlaku pada kasus atau isu tertentu. Dalam pemeriksaan sumber daya hukum, pengacara atau akademisi membedakan, membedakan, dan bertukar beragam dokumen hukum terkait, yang dapat mencakup undang-undang, pedoman, doktrin hukum, putusan pengadilan, atau konten tambahan yang terkait dengan topik penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah Menurut Ketentuan Hukum Yang Berlaku Di Indonesia

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta. Kewenangan ini diberikan oleh KUHPerdota yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk mempetkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdota, maka diundangkan UUIJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai notaris. Salah satu hal yang diatur dalam UUIJN yaitu mengenai kewenangan Notaris.

Kewenangan notaris secara jelas diatur dalam Pasal 15 ayat 1 UndangUndang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang⁴

Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik telah diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik juga dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Pembatasan ini dimaksudkan agar kewenangan yang diberikan kepada PPAT tidak berbenturan dengan kewenangan pejabat lain yang dapat membuat akta otentik seperti notaris. Klasifikasi atas pembuatan akta otentik dalam rangka pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT dengan jelas diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena itu sebagai pedoman dalam pembuatan akta otentik dari proses pendaftaran tanah, PPAT dalam membuat akta otentik tidak boleh keluar dari pedoman tersebut. Mengingat kehadiran PPAT tidak mengacu kepada sistem hukum yang berlaku dan unsur-unsur sebagai Pejabat Umum tidak terpenuhi, sehingga secara yuridis, PPAT bukan pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara. Akan tetapi pada kenyataannya PPAT ada dan diterima oleh masyarakat hukum, sehingga kedudukan PPAT diakui sebagai pejabat yang berwenang menjalankan sebagian fungsi pejabat umum yaitu dalam pembuatan akta otentik khusus peralihan dan pembebanan dengan obyek hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan PPAT diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian, Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan (*outohority*) yang telah ditentukan dalam peraturan perundang undangan. Kewenangan notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the notary of outhority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang notaris⁵.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah. Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.
2. Kekuatan Pembuktian Formal Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

⁴ G.H.S. Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris," Erlangga, (Jakarta: 1983), Hal 49.

⁵ N.G. Yudara, "Kedudukan Akta PPAT sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik," Makalah yang disampaikan dalam rapat INI, Jakarta, 8 Juni 2001, Hal 15-16

3. Kekuatan Pembuktian Materil Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka⁶.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki sifat immunitas hukum yang dapat memungkinkannya untuk menolak memberikan keterangan sebagai saksi dipengadilan. Immunitas hukum ini diwujudkan dalam bentuk hak ingkar atau pengunduran diri sebagai saksi sepanjang hal tersebut terkait keterangan yang Sebagai Pejabat umum yang menjalankan pelayanan publik jasa hukum, maka terhadap kesalahan notaris perlu dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (personal fault) maupun kesalahan berupa kelalaian dalam bertugas (in service fault) sifatnya berupa rahasia jabatan⁷

Dari uraian di atas menjadi jelas bahwa peralihan hak atas tanah bukan terjadi saat sertipikat hak atas tanah sudah berganti dengan nama pembeli, melainkan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

B. Perbedaan Kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Berdasarkan isi Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, ada banyak pertanyaan mendasar yang bisa diajukan, diantaranya : apakah Notaris yang sudah menjabat sebagai PPAT akan serta merta menghilangkan jabatan PPAT dan tetap berwenang membuat akta-akta yang selama ini menjadi wewenang PPAT, dan bagi yang belum (atau pindah tempat kedudukan) sebagai PPAT apakah akan serta merta berwenang membuat akta-akta yang selama ini menjadi wewenang PPAT dengan kata lain seluruh wewenang PPAT untuk membuat 8 (delapan) jenis akta serta merta menjadi wewenang Notaris. Kewenangan Notaris dalam bidang yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tersebut Pasal 15 Ayat (2) UUJN-P dan PP nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT terjadi tarik menarik kewenangan antara Notaris dan PPAT. Di sisi lain, organisasi Notaris dan PPAT tidak memberikan “official statement” yang mengikat para Notaris dan PPAT atau siapa saja, tapi cenderung membiarkannya bagaikan bola liar, sehingga menimbulkan berbagai macam penafsiran mengenai ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, bahkan petinggi Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia tidak mampu memberikan penjelasan dan penyelesaian dan petinggi tersebut menyarankan jika timbul permasalahan dari kewenangan tersebut, dipersilahkan untuk diselesaikan di pengadilan saja

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P) disebutkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang

⁶ Paulus Efendi Lotulung, “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya”, Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia, (April: 2002), Hal 3.

⁷ Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), Hal 77

tersebut diciptakan dan dibenarkan oleh UUJN-P sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Kementerian Hukum dan HAM. Hal yang sama terjadi juga dengan wewenang yang diperoleh PPAT yaitu berdasarkan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997, Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT wewenang PPAT bukan diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, meskipun dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu.

⁸Peran PPAT sangat penting dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Berdasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban RI) No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) diketahui bahwa apabila telah terpenuhi kewajiban penjual ataupun pembeli yang sesuai dengan Pasal 52, dan Pasal 54 Perkaban RI No. 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan PJPPAT yang menjelaskan tentang syarat sahnya perjanjian jual beli dan hukum adat yang berlaku berupa tunai, riil, dan terang maka PPAT dapat memberikan tindakan berupa perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli atas tanah. Kewajiban yang sudah seharusnya dilaksanakan oleh pihak penjual ataupun pembeli di antaranya adalah⁹

- (1) Kewajiban Pembeli,
- (2) Kewajiban Penjual,
- (3) Hak Pembeli, dan yang terakhir
- (4) Hak Penjual.

Dalam pembuatan akta jual beli tersebut PPAT harus meneliti kebenaran formil sebagai syarat-syarat pembuatan akta jual beli yang diikuti dengan syarat materil. Tujuannya agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari berupa gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan. Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).

Tantangan dan kendala yang dihadapi notaris dalam menjalankan kewenangannya terkait pembuatan akta jual beli tanah. Dalam struktur ke-notariatan di Indonesia, dualisme kewenangan antara notaris dan PPAT menciptakan lapisan kompleksitas tersendiri. Meskipun satu orang dapat memegang dua jabatan tersebut, secara hukum keduanya memiliki landasan yuridis berbeda. Notaris berpijak pada Undang-Undang Jabatan Notaris sementara PPAT diatur melalui Peraturan Pemerintah. Kondisi ini menciptakan tantangan

⁸ Rifky Anggatiastara Cipta, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020), Hal 890-906

⁹ Sugianto, Qisthi Fauziyyah. (2019). Peluang dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital. Notarius, 12(2), Hal 656-668

administratif saat se.se.orang te.lah me.njadi notaris namun be.lum diangkat se.bagai PPAT, Se.lain itu, pe.rbe.daan wilayah ke.rja antara notaris dan PPAT kadang me.nimbulkan ke.sulitan dalam me.mbe.rikan pe.layanan kompre.he.nsisif ke.pada masyarakat, te.rutama di dae.rah yang ke.kurangan profe.sional hukum. Tantangan Ve.rifikasi Dokume.n dan Ke.absahan

Kepemilikan Verifikasi dokumen menjadi salah satu tantangan paling krusial. Notaris/PPAT dituntut untuk melakukan pemeriksaan mendalam terhadap keaslian sertifikat hak atas tanah dengan keterbatasan alat dan kewenangan. Proses pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan kadang membutuhkan waktu sehari-hari bahkan berminggu-minggu, sementara klien menginginkan proses cepat. Di beberapa daerah dengan sistem pendaftaran tanah yang belum optimal, notaris menghadapi kesulitan dalam memastikan tidak adanya tumpang tindih hak atau sertifikat ganda¹⁰. Notaris/PPAT sering kali menghadapi situasi di mana luas tanah dalam sertifikat berbeda dengan hasil pengukuran aktual, batas-batas tidak jelas, atau terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain. Kondisi ini diperparah dengan keterbatasan kewenangan notaris untuk melakukan pengecekan lapangan secara resmi. Di beberapa daerah, terutama yang belum memiliki peta pendaftaran tanah yang akurat, notaris menghadapi risiko transaksi atas tanah yang lokasi atau batasnya tidak jelas. Ketidakjelasan status tanah dalam konteks tata ruang wilayah juga menjadi persoalan, terutama ketika rencana tata ruang berubah namun informasinya tidak mudah diakses¹¹

Tantangan Terkait Kapasitas dan Itikad Para PihakIdentifikasi kapasitas dan itikad para pihak dalam transaksi pertanahan seringkali rumit. Notaris harus mendeteksi kemungkinan adanya unsur pemalsuan identitas, penipuan, atau kekeliruan tapi memiliki keterbatasan akses terhadap database kependudukan terpadu, Tantangan bertambah saat menghadapi transaksi yang melibatkan pihak rentan seperti lanjut usia, penyandang disabilitas, atau pihak dengan pengetahuan terbatas tentang hukum. Notaris juga menghadapi tekanan saat harus menolak pembuatan akta karena mencurigai adanya itikad buruk salah satu pihak, sementara pihak tersebut mendesak dengan berbagai alasan bisnis atau personal.eksposur terhadap risiko hukum menjadi beban tersendiri bagi notaris Ketika Konsekuensi yuridis yang mengintai notaris terutama berkaitan dengan. Risiko Hukum dan Konsekuensi Profesional Pembuatan akta jual beli tanah menyimpan risiko hukum yang substansial bagi notaris¹².

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, berikut kesimpulan yang di analisa oleh peneliti sebagai ajuan untuk dikaji lebih mendalam, hal-hal sebagai berikut:

1. Yang menjadi kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia adalah terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-

¹⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), Hal 78.

¹¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2017), Hal 336-338.

¹² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2015), Hal 49

akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Adapun perbedaan kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang berbeda dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan transaksi properti, khususnya jual beli tanah, Perbedaan utama PPAT memiliki kewenangan khusus untuk membuat Akta Jual Beli tanah yang diperlukan untuk proses balik nama sertifikat, sementara Notaris tidak memiliki kewenangan tersebut kecuali jika juga menjabat sebagai PPAT. Notaris hanya dapat membuat perjanjian pendahuluan seperti PPJB yang belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Erlangga, 1983), Hal 5
- Hj. Yulies Tiena Masriani, SH, M.Hum, M.Kn., *Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris Dalam Ekonomi Islam*, <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/sa/article/viewFile/141/199>
- Rona Swastika, 2021. Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Ditinjau Dari Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah. Surakarta Hal 2
- G.H.S.Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris," Erlangga, (Jakarta: 1983), Hal 49.
- N.G. Yudara, "Kedudukan Akta PPAT sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik," Makalah yang disampaikan dalam rapat INI, Jakarta, 8 Juni 2001, Hal 15-16
- Paulus Efendi Lotulung, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya", *Media Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, (April: 2002), Hal 3.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), Hal 77
- Rifky Anggatiastara Cipta, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, *Notarius*, Volume 13 Nomor 2 (2020), Hal 890-906
- Sugianto, Qisthi Fauziyyah. (2019). *Peluang dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital*. *Notarius*, 12(2), Hal 656–668
- Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), Hal 78.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2017), Hal 336-338
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2015), Hal 49