



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev>

Received: 20 September 2024, Revised: 25 Oktober 2024, Publish: 27 November 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Fadhli Nur Pratama¹, Ana Silviana²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
Email: pfadhlinur@gmail.com

²Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
Email: silvianafhundip@gmail.com

Corresponding Author: pfadhlinur@gmail.com

Abstract: *This research aims to analyze and compare the roles of notaries and land deed officials in making sale and purchase deeds, as well as identify problems and challenges faced in practice. This research uses a normative juridical approach method that seeks to synchronize legal provisions against norms, and other legal regulations that have a relationship with the application of legal regulations in the field with literature study data collection techniques. The results show that there is an overlap of authority between notaries and PPATs that can cause confusion in the community in choosing the appropriate service. Differences in procedures and operational standards between these two professions also affect the efficiency and legal certainty in making sale and purchase deeds. In addition, limited public understanding of the role of each profession results in inappropriate service selection and potential legal disputes in the future. Bureaucratic constraints, regulatory changes, and technical land issues are significant challenges faced by notaries and PPATs in carrying out their duties. This research emphasizes the importance of education and socialization regarding the roles and authorities of notaries and PPATs, as well as regulatory reforms to reduce overlapping authorities and improve the efficiency of the sale and purchase deed process. With better understanding and better coordination between notaries, PPATs, and related institutions, it is expected that legal certainty and rights protection in property sale and purchase transactions can be improved.*

Keywords: Notary; Land Deed Officials; Sale and Purchase Deed.

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli, serta mengidentifikasi masalah dan tantangan yang dihadapi dalam praktik. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode pendekatan yuridis normatif yang berusaha mensinkronasikan ketentuan hukum terhadap norma dan peraturan hukum yang lainnya yang memiliki kaitan dengan penerapan peraturan hukum di lapangan dengan teknik pengumpulan data studi litelatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat tumpang tindih kewenangan antara notaris dan PPAT yang dapat menyebabkan kebingungan di masyarakat dalam memilih jasa yang sesuai. Perbedaan prosedur

dan standar operasional antara kedua profesi ini juga mempengaruhi efisiensi dan kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli. Selain itu, keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai peran masing-masing profesi mengakibatkan pemilihan jasa yang kurang tepat dan potensi sengketa hukum di kemudian hari. Kendala birokrasi, perubahan regulasi, dan masalah teknis pertanahan menjadi tantangan signifikan yang dihadapi oleh notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas mereka. Penelitian ini menekankan pentingnya edukasi dan sosialisasi mengenai peran dan kewenangan notaris dan PPAT, serta reformasi regulasi untuk mengurangi tumpang tindih kewenangan dan meningkatkan efisiensi proses pembuatan akta jual beli. Dengan pemahaman yang lebih baik dan koordinasi yang lebih baik antara notaris, PPAT, dan lembaga terkait, diharapkan kepastian hukum dan perlindungan hak dalam transaksi jual beli properti dapat ditingkatkan.

Kata kunci: Notaris; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta Jual Beli

PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum Indonesia, keberadaan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting dalam pelaksanaan transaksi jual beli properti. Notaris dan PPAT adalah dua profesi yang memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Meskipun keduanya memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta, ada perbedaan mendasar dalam tugas dan fungsi masing-masing yang mempengaruhi proses pembuatan akta jual beli (Kholidah, Hasibuan, Alamsyah, Ramadani, & Keramat, 2024).

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk membantu masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik dan dokumen penting lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris yang memuat bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya (Wawolumaya, 2012). Tugas notaris mencakup berbagai bidang hukum seperti pembuatan akta perjanjian, wasiat, dan akta jual beli properti. Keberadaan notaris diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang memberikan mereka kewenangan untuk memastikan bahwa dokumen yang mereka buat memiliki keabsahan hukum. Pelaksanaan kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Notaris bertanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya. Undang-undang yang ada mengatur pelaksanaan kewenangan Notaris yang diberikan oleh negara (Saifuddin, 2021).

Selain Notaris, terdapat pejabat atau profesi yang diperbolehkan untuk membuat akta yang sah, yang dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menjamin kepastian hukum. Karena PPAT merupakan profesi yang memiliki keterikatan yang sangat erat dengan Notaris, maka kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dan PPAT terkadang menimbulkan pengertian yang kabur atau ambigu. Selain itu, salah satu tanggung jawab Notaris dan PPAT adalah membuat akta tanah (Kholidah et al., 2024).

Di sisi lain, PPAT adalah pejabat khusus yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas utama untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah, termasuk akta jual beli, hibah, tukar-menukar, dan peralihan hak atas tanah lainnya. Peran PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 yang menjelaskan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu" dan dengan adanya ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), wewenang untuk membuat akta otentik, khususnya akta pertanahan seakan-akan diberikan kepada dua Pejabat Umum (AHNAF, 2023)

Meskipun notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang sama untuk membuat akta jual beli, akan tetapi terdapat perbedaan signifikan dalam prosedur, tanggung jawab, dan bidang kewenangan mereka. Notaris lebih fokus pada aspek umum dari transaksi hukum, sementara PPAT khusus menangani aspek pertanahan. Perbedaan ini dapat mempengaruhi proses pembuatan akta jual beli, dari mulai persiapan dokumen hingga penandatanganan dan pengesahan (Kholidah et al., 2024). Akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT terkadang dipersoalkan oleh salah satu atau beberapa pihak karena dianggap merugikan kepentingan mereka atau melanggar hak-hak mereka. Beberapa hal yang paling sering dipersoalkan antara lain adalah penyangkalan isi akta, tanda tangan atau kehadiran para pihak di hadapan notaris atau PPAT, dan bahkan tuduhan adanya keterangan yang menyesatkan dalam akta otentik (Sholikhah & Hafidz, 2017). Yurisdiksi notaris dan PPAT yang luas terkadang dapat menyebabkan penyalahgunaan wewenang, seperti melakukan tindakan yang membahayakan klien atau orang lain.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris dan PPAT harus mengikuti peraturan yang ketat dan tegas. Karena jika Notaris dan PPAT terus menerus melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, mengubah akta otentik yang seharusnya menjadi akta sempurna menjadi akta cacat hukum karena salah satu syaratnya tidak terpenuhi, maka Notaris dan PPAT dapat dikenai sanksi perdata, administratif, maupun sanksi kode etik jabatan. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT dalam membuat akta yang sah dapat membahayakan tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas jual beli properti di Indonesia, pemahaman yang komprehensif mengenai peran notaris dan PPAT menjadi semakin penting bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang terlibat dalam transaksi properti (Kholidah et al., 2024). Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melakukan studi komparatif terhadap peran notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli, mengidentifikasi perbedaan dan persamaan dalam tugas dan tanggung jawab mereka, serta mengevaluasi dampak dari perbedaan tersebut terhadap proses transaksi jual beli properti.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang bagaimana peran notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli berkontribusi terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi praktis bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam memilih jasa notaris dan PPAT yang sesuai dengan kebutuhan mereka dalam transaksi jual beli properti.

Teori hukum digunakan sebagai landasan analisis untuk menjelaskan suatu peristiwa atau kejadian hukum untuk mencapai suatu kesimpulan yang menjadi solusi dari peristiwa atau kejadian hukum tersebut. Teori Montesquieu tentang kekuasaan negara (Zahra, Charisma, Azaby, & Fadilah, 2022) dapat digunakan sebagai dasar analisis dalam penelitian ini.

Perbandingan terhadap Notaris dan PPAT dalam Pembuatan akta jual beli secara konseptual dapat dikaji dengan menggunakan teori kekuasaan negara. Teori kekuasaan negara dapat menjelaskan struktur kekuasaan negara serta peran Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang memegang sebagian kewenangan negara. Dalam contoh ini, penulis mengacu pada teori Trias Politica dari Montesquieu (Zahra et al., 2022), yang didasarkan pada teori pemisahan kekuasaan negara dari John Locke (Purwati, 2020). Menurut John Locke, kekuasaan dalam negara harus dibagi menjadi tiga unsur yang otonom, yang masing-masing memiliki kewajiban sendiri-sendiri, yaitu :

- a. kekuasaan legislatif merupakan kekuasaan yang membuat peraturan perundangan yang berlaku di dalam negara
- b. kekuasaan eksekutif, kekuasaan untuk menyelenggarakan peraturan perundang-undangan dan mengawasi pelaksanaannya

- c. kekuasaan federatif, kekuasaan yang tidak termasuk kedalam dua kekuasaan diatas.

Kemudian teori tersebut di kembangkan oleh Montesqie yang secara tegas lebih menekankan pada pemisahan kekuasaan negara menjadi 3 bagian:

- a. kekuasaan legislatif, kekuasaan dalam membuat peraturan perundang-undangan
- b. kekuasaan eksekutif, kekuasaan untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan
- c. kekuasaan yudikatif, kekuasaan untuk mempertahankan peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa permasalahan utama yang perlu diidentifikasi dan dianalisis untuk memahami peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli, serta untuk membandingkan perbedaan dan persamaan di antara mereka. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Tumpang Tindih Kewenangan, Ada potensi tumpang tindih kewenangan antara notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Kedua profesi ini memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berhubungan dengan jual beli properti, namun dengan fokus dan aturan yang berbeda. Tumpang tindih ini dapat menyebabkan kebingungan bagi masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli properti, serta potensi sengketa hukum terkait keabsahan akta yang dibuat.
2. Perbedaan Prosedur dan Standar Operasional, Notaris dan PPAT memiliki prosedur dan standar operasional yang berbeda dalam pembuatan akta jual beli. Proses yang diikuti oleh notaris mungkin berbeda dengan proses yang diikuti oleh PPAT. Perbedaan prosedur ini dapat mempengaruhi kecepatan dan efisiensi proses pembuatan akta, serta kepastian hukum dari akta yang dihasilkan.
3. Keterbatasan Pemahaman Masyarakat, Masyarakat sering kali tidak memahami perbedaan peran dan tanggung jawab antara notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Hal ini dapat mengakibatkan pilihan yang tidak tepat dalam menggunakan jasa profesi yang sesuai dengan kebutuhan transaksi mereka. Keterbatasan pemahaman ini dapat menyebabkan kesalahan dalam proses transaksi, potensi kerugian, dan ketidakpastian hukum.
4. Kendala dan Tantangan dalam Praktik, Baik notaris maupun PPAT menghadapi kendala dan tantangan dalam praktik sehari-hari, seperti masalah administratif, birokrasi, dan perubahan regulasi. Kendala ini dapat mempengaruhi kualitas dan kecepatan pelayanan yang diberikan, serta mempengaruhi kepuasan dan kepercayaan masyarakat terhadap notaris dan PPAT.

Dengan mengidentifikasi dan menganalisis permasalahan-permasalahan ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai peran notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli, serta memberikan rekomendasi praktis dan kebijakan untuk meningkatkan kepastian hukum dan efisiensi proses transaksi jual beli properti di Indonesia.

Penelitian ini melakukan analisis komparatif yang mendalam antara peran notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Meskipun sudah ada penelitian yang membahas masing-masing peran secara terpisah, studi yang membandingkan keduanya secara langsung dan komprehensif masih jarang dilakukan. Memberikan perspektif yang lebih holistik tentang bagaimana kedua profesi ini berfungsi dalam konteks transaksi properti, serta memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kelebihan dan kekurangan masing-masing. Penelitian ini juga mengevaluasi bagaimana perbedaan peran dan prosedur antara notaris dan PPAT mempengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Menghadirkan analisis yang lebih spesifik mengenai implikasi hukum dari perbedaan ini, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi properti.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang berusaha mengsinkronasikan ketentuan hukum terhadap norma, dan peraturan hukum yang lainnya yang memiliki kaitan dengan penerapan peraturan hukum di lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis untuk menggambarkan dan menelaah permasalahan hukum yang berkaitan terhadap peran notaris dan pejabat pembuat akta tanah (Djulaeka & Devi Rahayu, 2020).

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder yang mengutamakan penelitian studi kepustakaan serta sumber lainnya yang memiliki kaitan dengan masalah penelitian. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah bahan hukum primer yang didapat dari sumber data yang mengikat dalam perundang-undangan. Kemudian, bahan hukum sekunder yang dapat memberikan tambahan informasi dan pengetahuan yang berkaitan dengan sumber bahan hukum primer sehingga dapat membantu penulis dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang dapat berupa, buku-buku literatur, jurnal hukum, artikel ilmiah, pendapat praktisi hukum serta bahan dokumen lainnya (Suyanto, 2023).

Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi pustaka yaitu dengan menganalisis dan mengumpulkan karya ilmiah, pendapat praktisi hukum dan buku-buku yang relevan. Kemudian data-data yang telah terkumpul di analisis menggunakan metode deduktif dengan melihat suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku secara umum dan dijadikan dasar hukum. Metode deduktif dilakukan dengan menelaah peraturan yang berlaku umum untuk mengetahui perbedaan antara Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Dengan menggunakan proses deduktif ini, akan diperoleh pengetahuan mengenai cara menyelesaikan perbedaan pendapat yang sebenarnya menjadi kewenangan Notaris/PPAT. Diharapkan hasil dari pembahasan dan analisis ini akan menghasilkan kesimpulan yang menjawab permasalahan yang diangkat

HASIL DAN PEMBAHASAN

Notaris dan PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagaimana telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut merupakan pelaksanaan dari kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata atau privat dalam hal pembuatan alat bukti sempurna. Teori kekuasaan negara yang telah dikemukakan Montesquieu menjelaskan bahwa kekuasaan negara terbagi menjadi 3 (tiga) yakni kekuasaan eksekutif, kekuasaan legislatif dan kekuasaan yudikatif (Zahra et al., 2022). Ketiga kekuasaan tersebut menurut Montesquieu masing-masing terpisah satu sama lain, baik mengenai tugas (*functie*) maupun alat perlengkapan atau organ yang melakukannya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk menandatangani akta-akta otentik dan menjalankan kewenangan lainnya sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku (Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, 2016). Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24. Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan kegiatan hukum tertentu, seperti hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun .

Berdasarkan uraian tersebut, jelaslah bahwa meskipun keduanya berwenang membuat akta otentik, jenis akta otentik yang dibuat berbeda, dimana PPAT berwenang membuat akta otentik untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Sementara itu, notaris berwenang membuat akta otentik untuk semua perbuatan hukum selain yang berhubungan

dengan pertanahan. Kekuasaan negara yang dilaksanakan oleh notaris dan PPAT tidak dapat dikategorikan pada salah satu dari ketiga pembagian kekuasaan negara sebagaimana pendapat Montesquieu. Hal ini karena notaris dan PPAT bukan merupakan lembaga negara dan kewenangannya tidak berkaitan langsung dengan kekuasaan eksekutif, legislatif maupun yudikatif yang bersifat mutlak. Penelitian ini menemukan bahwa baik notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang signifikan dalam pembuatan akta jual beli properti di Indonesia. Notaris, yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang meliputi berbagai jenis transaksi hukum, termasuk akta jual beli properti. Di sisi lain, PPAT, yang diatur oleh Peraturan Pemerintah dan Undang-Undang Pertanahan, memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta yang berhubungan dengan tanah, termasuk jual beli, hibah, tukar-menukar, dan peralihan hak atas tanah (Fabrila, 2022).

Perbedaan mendasar antara profesi notaris dan PPAT adalah kerangka hukum yang mengaturnya. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur profesi notaris. Sementara itu, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 62 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris mengatur ketentuan yang lebih spesifik mengenai persyaratan seseorang untuk dapat diangkat menjadi notaris (Abdillah & Sahindra, 2022). Untuk menjadi notaris, harus memiliki gelar sarjana hukum dan magister kenotariatan. Sementara itu, dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang mengatur tentang persyaratan pengangkatan, larangan bagi PPAT, dan ruang lingkup kewenangan PPAT dalam menjalankan profesinya. Untuk dapat diangkat menjadi PPAT, seseorang harus memiliki gelar sarjana hukum dan sarjana kenotariatan, atau telah menyelesaikan pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria.

Perbedaan kedua antara profesi notaris dan PPAT adalah dalam hal kode etik. Selain tunduk pada peraturan perundang-undangan, notaris dan PPAT juga harus tunduk pada kode etik masing-masing. Notaris yang telah diangkat harus mengucapkan sumpah notaris, yang menyatakan bahwa notaris harus menjaga sikap dan perilaku serta menjalankan tugas sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tugas jabatan notaris (Purwandi, Sari, Pakendek, & Furqon, 2024). Menurut Pasal 1 ayat 13 Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Jabatan Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah satu-satunya organisasi notaris yang disahkan oleh pemerintah. Kemudian, INI menerbitkan kode etik notaris yang harus diikuti oleh semua notaris dalam menjalankan tugas dan kehidupan sehari-hari.

Sementara itu, kode etik PPAT diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode etik PPAT, seperti halnya kode etik notaris, mengatur kewajiban-kewajiban PPAT baik dalam menjalankan tugasnya maupun dalam kehidupan sehari-hari. Dengan demikian, aturan ini berlaku untuk semua PPAT, termasuk PPAT pengganti (Saifuddin, 2021).

Meskipun kedua profesi ini memiliki bidang kewenangan yang tampaknya jelas, dalam praktiknya sering terjadi tumpang tindih. Misalnya, masyarakat sering kali tidak membedakan antara akta jual beli yang dibuat oleh notaris dan oleh PPAT, sehingga menimbulkan kebingungan dalam memilih jasa yang sesuai untuk kebutuhan mereka. Tumpang tindih kewenangan ini dapat menyebabkan sejumlah masalah. Pertama, kebingungan masyarakat dapat berujung pada pemilihan jasa yang tidak tepat, yang dapat mengakibatkan proses transaksi yang lebih rumit dan memakan waktu. Kedua, adanya potensi sengketa hukum terkait keabsahan akta yang dibuat oleh kedua profesi ini. Hal ini menunjukkan perlunya penegasan

regulasi yang lebih jelas dan sosialisasi yang lebih baik mengenai peran dan kewenangan masing-masing profesi.

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah perlu mengadakan sosialisasi yang lebih intensif mengenai perbedaan peran dan kewenangan antara notaris dan PPAT. Selain itu, regulasi yang mengatur batasan kewenangan kedua profesi ini harus ditegaskan agar tidak terjadi tumpang tindih. Dengan demikian, masyarakat akan lebih memahami kapan harus menggunakan jasa notaris dan kapan harus menggunakan jasa PPAT, yang pada akhirnya akan meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli properti. Prosedur dan standar operasional antara notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli memiliki perbedaan yang signifikan. Notaris biasanya melakukan verifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat, menjelaskan isi dan konsekuensi hukum dari akta, serta memastikan bahwa akta tersebut ditandatangani di hadapan notaris. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa akta tersebut memiliki keabsahan hukum dan dapat digunakan sebagai bukti yang sah di pengadilan.

Di sisi lain, PPAT lebih fokus pada aspek teknis pertanahan. Proses kerja PPAT melibatkan verifikasi dokumen tanah, pengecekan sertifikat tanah, pengukuran ulang (jika diperlukan), dan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan keabsahan tanah yang diperjualbelikan. Proses ini bertujuan untuk menjamin bahwa transaksi jual beli tanah tersebut sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Perbedaan prosedur ini mencerminkan spesialisasi masing-masing profesi. Notaris lebih menekankan pada aspek hukum umum, sedangkan PPAT lebih menekankan pada aspek teknis pertanahan. Kedua pendekatan ini penting untuk memastikan keabsahan dan keotentikan akta jual beli.

Namun, perbedaan prosedur ini juga dapat menimbulkan masalah. Misalnya, masyarakat mungkin menganggap bahwa proses yang dilakukan oleh notaris lebih cepat dan sederhana dibandingkan dengan PPAT, sehingga lebih memilih notaris meskipun transaksi tersebut sebenarnya lebih tepat ditangani oleh PPAT. Sebaliknya, jika masyarakat tidak memahami pentingnya aspek teknis pertanahan yang ditangani oleh PPAT, mereka mungkin mengalami masalah hukum di kemudian hari. Untuk mengatasi masalah ini, perlu ada penyesuaian standar operasional yang mengakomodasi kedua aspek ini. Misalnya, notaris dan PPAT dapat bekerja sama dalam proses pembuatan akta jual beli untuk memastikan bahwa baik aspek hukum umum maupun teknis pertanahan terpenuhi. Dengan demikian, kecepatan dan efisiensi proses pembuatan akta dapat ditingkatkan tanpa mengorbankan keabsahan hukum dan kepastian hak.

Banyak dari masyarakat yang tidak memahami perbedaan antara notaris dan PPAT, serta kapan harus menggunakan jasa masing-masing profesi. Banyak pihak yang lebih memilih menggunakan jasa notaris karena persepsi bahwa notaris memiliki otoritas yang lebih tinggi dan proses yang lebih sederhana. Namun, untuk urusan pertanahan, PPAT sebenarnya lebih kompeten dan memiliki kewenangan khusus. Keterbatasan pemahaman masyarakat ini dapat menyebabkan berbagai masalah dalam praktik. Pertama, masyarakat yang tidak mengetahui perbedaan peran dan kewenangan antara notaris dan PPAT dapat memilih jasa yang tidak sesuai dengan kebutuhan mereka, yang dapat mengakibatkan proses transaksi yang tidak efisien dan berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Kedua, kurangnya pemahaman ini juga dapat mengakibatkan ketidakpercayaan terhadap profesi PPAT, yang sebenarnya memiliki kewenangan dan kompetensi yang spesifik dalam urusan pertanahan.

Diperlukan edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai peran dan kewenangan notaris dan PPAT. Pemerintah, asosiasi profesi, dan lembaga pendidikan hukum dapat bekerja sama untuk menyebarkan informasi yang lebih jelas dan terstruktur mengenai peran kedua profesi ini. Misalnya, melalui seminar, workshop, dan kampanye informasi di media massa dan media sosial. Dengan pemahaman yang lebih baik, masyarakat akan lebih mampu memilih jasa yang tepat sesuai dengan kebutuhan mereka, sehingga proses transaksi jual beli properti dapat berjalan lebih efisien dan aman.

Penelitian ini mengidentifikasi berbagai kendala dan tantangan yang dihadapi oleh notaris dan PPAT dalam praktik sehari-hari. Notaris menghadapi kendala seperti birokrasi yang rumit, perubahan regulasi yang sering, dan beban administratif yang tinggi. Hal ini dapat menghambat efisiensi kerja notaris dan mempengaruhi kualitas layanan yang diberikan. Di sisi lain, PPAT menghadapi tantangan seperti ketidakjelasan batas wilayah kerja, masalah koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan kurangnya sumber daya untuk mengatasi sengketa tanah. Tantangan ini dapat mempengaruhi kemampuan PPAT untuk memberikan layanan yang cepat dan efisien, serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Kendala dan tantangan ini menunjukkan bahwa ada banyak faktor eksternal yang mempengaruhi kinerja notaris dan PPAT. Untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas layanan, diperlukan reformasi birokrasi yang dapat menyederhanakan proses administrasi dan mengurangi beban administratif yang dihadapi oleh notaris. Selain itu, regulasi yang mengatur pekerjaan notaris dan PPAT perlu disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan saat ini, sehingga tidak menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian hukum.

Bagi PPAT, peningkatan koordinasi dengan BPN sangat penting untuk memastikan bahwa semua dokumen tanah yang diperlukan dapat diperoleh dengan cepat dan akurat. Selain itu, peningkatan kapasitas profesional PPAT melalui pelatihan dan penyediaan sumber daya yang memadai dapat membantu mengatasi masalah teknis dan sengketa tanah yang sering terjadi. Penelitian ini menemukan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh notaris dan PPAT memiliki kekuatan hukum yang otentik, namun terdapat perbedaan dalam tingkat kepastian hukum dan perlindungan hak. Notaris memberikan jaminan keabsahan hukum dari sisi perjanjian, sedangkan PPAT memastikan keabsahan hukum dari sisi pertanahan dan kepemilikan tanah. Kepastian hukum dan perlindungan hak merupakan aspek penting dalam transaksi jual beli properti. Akta yang dibuat oleh notaris memberikan jaminan bahwa perjanjian jual beli telah disusun dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat digunakan sebagai bukti yang sah di pengadilan jika terjadi sengketa. Di sisi lain, akta yang dibuat oleh PPAT memberikan jaminan bahwa tanah yang diperjualbelikan adalah sah dan tidak menimbulkan sengketa, sehingga kepemilikan tanah yang baru dapat diakui secara resmi oleh negara.

Perbedaan ini menunjukkan bahwa baik notaris maupun PPAT memiliki peran yang penting dalam memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Namun, untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih baik, perlu ada penguatan regulasi yang menjamin bahwa akta jual beli yang dibuat oleh notaris dan PPAT memiliki kekuatan hukum yang setara. Dengan demikian, masyarakat akan merasa lebih aman dan terlindungi dalam melakukan transaksi jual beli properti.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat perbedaan dalam kewenangan, prosedur, dan fokus kerja antara notaris dan PPAT, keduanya memainkan peran yang krusial dalam memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak dalam transaksi jual beli properti. Tumpang tindih kewenangan, perbedaan prosedur, keterbatasan pemahaman masyarakat, serta kendala dan tantangan dalam praktik menjadi masalah yang perlu diatasi untuk meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli.

Edukasi masyarakat, peningkatan kapasitas profesional, dan reformasi regulasi menjadi kunci untuk mengatasi permasalahan yang ada. Dengan pemahaman yang lebih baik mengenai peran dan kewenangan notaris dan PPAT, serta peningkatan koordinasi dan penyesuaian standar operasional, proses pembuatan akta jual beli dapat berjalan lebih efisien dan aman. Pada akhirnya, hal ini akan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat

dan meningkatkan kepercayaan terhadap profesi notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli properti.

REFERENSI

- Abdillah, S., & Sahindra, R. (2022). *Spesialitas Notaris-PPAT Sebagai Profesi dan Jabatan Dalam Sistem Hukum Indonesia: Specialties of Notary-PPAT as a Profession and Position In the Indonesian Legal System*. JKIH: Jurnal Kajian Ilmu Hukum, 1(1), 11–24.
- AHNAF, M. Y. (2023). *PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI DAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Djulaeka, S. H., & Devi Rahayu, S. H. (2020). *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum*. Scopindo Media Pustaka.
- Fabrila, V. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Diduga Melakukan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Outentik*. Universitas Islam Malang.
- Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A. (2024). *Notaris dan PPAT di Indonesia: aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta*. Yogyakarta: Semesta Aksara.
- Purwandi, A., Sari, I. M. D. C. A., Pakendek, A., & Furqon, M. T. (2024). *TINJAUAN YURIDIS PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2014*. UNIRA LAW JOURNAL, 2(2).
- Purwati, A. (2020). *Metode penelitian hukum teori & praktek*. Jakad Media Publishing.
- Saifuddin, S. F. (2021). *Perbandingan Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Universitas Islam Sunan Agung
- Sholikhah, E., & Hafidz, J. (2017). *Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Yang Diduga Melakukan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*. *Jurnal Akta*, 4(1), 47–50.
- Suyanto, S. H. (2023). *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press.
- Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. (2016). *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU Nomor 02 Tahun 2014). Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, 1–43. Retrieved from <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>
- Wawolumaya, J. E. (2012). *Studi Perbandingan Tentang Pengawasan Notaris Dengan PPAT*. Universitas Diponegoro
- Zahra, A., Charisma, C. A. T., Azaby, M. A. R., & Fadilah, S. N. (2022). *Teori Pemisahan Kekuasaan Trias Politica Dalam Pemikiran Filsafat Hukum Montesquieu*. *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, 1(01).