Indonesian Notary

Volume 2 Article 31

12-30-2020

KEWENANGAN PEJABAT SEMENTARA NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA PERTANAHAN TIDAK DALAM KEWENANGANNYA SEBAGAI PPAT

Winny Kartika Tantri
winnykartikat@gmail.com

Follow this and additional works at: https://scholarhub.ui.ac.id/notary

Part of the Commercial Law Commons, Contracts Commons, Land Use Law Commons, and the Legal Profession Commons

Recommended Citation
Tantri, Winny Kartika (2020) "KEWENANGAN PEJABAT SEMENTARA NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA PERTANAHAN TIDAK DALAM KEWENANGANNYA SEBAGAI PPAT," *Indonesian Notary*: Vol. 2, Article 31.
Available at: https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/31

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

KEWENANGAN PEJABAT SEMENTARA NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA PERTANAHAN TIDAK DALAM KEWENANGANNYA SEBAGAI PPAT

Cover Page Footnote

1 Ikatan Notaris Indonesia, Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Tahun 2015, Ps. 1 angka 4. 2 Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 1. 3 Ibid., Ps 15 ayat (1). 4 Sjaifurrachman, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), hlm. 7 5 Ibid. 6 Tengku Erwinsyahbana, Melinda, "Kewenangan dan Tanggungjawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir", Lentera Hukum, Volume 5 Issue 2, (Juli 2018), hlm. 307. 7 Ibid. 8 Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris, Ps. 8. 9 Ibid., Ps. 35 ayat (3). 10 Ibid., Ps. 63 ayat (2).

This article is available in Indonesian Notary: https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/31

KEWENANGAN PEJABAT SEMENTARA NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA PERTANAHAN TIDAK DALAM KEWENANGANNYA SEBAGAI PPAT

Winny Kartika Tantri, F.X. Arsin Lukman, Henny Marlyna

Abstrak

Pejabat sementara Notaris seharusnya berwenang untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang ditinggalkan oleh Notaris yang meninggal dunia. Hal ini disebabkan karena Notaris yang meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai. Meskipun dalam menjalankan jabatan terdapat Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, namun dirinya memiliki dua protokol yang berbeda yang menjadi tanggung jawabnya. Protokol tersebut yaitu protokol Notaris dengan protokol PPAT. Terdapat 2 (dua) permasalahan dalam penelitian ini yaitu batasan antara kewenangan pejabat sementara Notaris dengan kewenangan PPAT dan tanggung jawab pejabat sementara Notaris dalam membuat akta PPAT terhadap akta pertanahan yang dibuatnya. Metode penelitian yuridis normatif, tipologi penelitian deskriptif, jenis data sekunder dengan alat pengumpulan data studi pustaka. Hasil penelitian bahwa pejabat sementara Notaris yang sedang menjalankan jabatan tidak dapat serta merta membuat akta pertanahan, dirinya harus memiliki dasar surat penunjukan dari BPN dan serah terima protokol PPAT, sehingga jika pejabat sementara Notaris melakukan kesahalan harus bertanggung jawab atas kesalahannya. Jika terdapat pihak-pihak yang menuntut ganti kerugian, maka pejabat sementara Notaris harus bertanggung jawab secara perdata dan harus mendapatkan sanksi administratif sesuai UUJN dan Kode Etik Notaris. Pejabat sementara Notaris sebaiknya dalam menjalankan jabatannya harus berpedoman terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris, sehingga tidak terdapat lagi kesalahan dalam menjalankan jabatannya.

Kata Kunci: Kewenangan, Pejabat Sementara Notaris, Akta Pertanahan

A. PENDAHULUAN

Pejabat sementara Notaris seharusnya berwenang untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang ditinggalkan oleh Notaris yang meninggal dunia. Hal ini disebabkan karena Notaris yang meninggal dunia masih meninggalkan pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai. Sehingga, agar pekerjaan-pekerjaan yang dibuat oleh konsumen segera selesai, maka dituntuk seorang pejabat sementara Notaris.

Notaris dan pejabat sementara Notaris tunduk terhadap aturan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN. Selain itu, Notaris dan pejabat sementara Notaris juga tunduk terhadap Kode Etik Notaris.

Menurut Kode Etik Notaris yang menjalankan jabatan sebagai Notaris adalah setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris.[1] Notaris menurut UUJN adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.[2]

Notaris berwenang untuk 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-undang.[3]

Akta yang dibuat Notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta Notaris bersifat autentik.[4] Akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta Notaris tersebut.[5] Alat bukti tersebut terkait bukti di pengadilan maupun alat bukti kepemilikan hak. Akta yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti harus memiliki unsur kesempurnaan, baik dari segi formil maupun materiil.[6] Apabila akta yang dibuat tidak seperti ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, maka akta tersebut cacat secara yuridis dan mengakibatkan akta tersebut kehilangan keautentikannya dan batalnya

---

[1] Ikatan Notaris Indonesia, *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Tahun 2015*, Ps. 1 angka 4.

[2] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 1.

[3] *Ibid.*, Ps 15 ayat (1).

[4] Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta,* (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), hlm. 7

[5] *Ibid.*

[6] Tengku Erwinsyahbana, Melinda, "Kewenangan dan Tanggungjawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir", *Lentera Hukum, Volume 5 Issue 2,* (Juli 2018), hlm. 307.

akta tersebut. Cacatnya suatu akta autentik dapat menyebabkan Notaris bertanggung gugat dan dapat dikenai sanksi ganti rugi yang telah dialami oleh para pihak.[7]

Notaris dalam menjalankan jabatannya banyak yang merangkap jabatan sebagai PPAT. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disebut PJPPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun, terdapat perbedaan mengenai kewenangan, kewajiban, dan tugas pokoknya, salah satunya mengenai penyerahan protokolnya.

Protokol Notaris yang diserahkan kepada pejabat sementara Notaris hanya dapat terjadi jika seorang Notaris meninggal dunia.[8] kekosongan jabatan tersebut digantikan oleh pejabat sementara Notaris guna menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang belum selesai. Selain Notaris yang meninggal dunia, maka tidak dapat digantikan oleh seorang pejabat sementara Notaris.

Dalam hal Notaris yang meninggal dunia terdapat 2 (dua) kemungkinan. Pertama, Notaris yang meninggal dunia sedang dalam keadaan cuti, maka tugas jabatan Notaris digantikan oleh Notaris pengganti sebagai pejabat sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.[9] Kemudian, kemungkinan kedua yaitu Notaris yang meninggal dunia sedang tidak dalam keadaan cuti, maka yang menjabat adalah pejabat sementara Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah yang kemudian disebut MPD.[10] Kewenangan seorang pejabat sementara Notaris dalam hal membuat akta autentik dapat terjadi jika sudah mendapatkan surat keputusan dari MPD. Surat keputusan penunjukan tersebut menjadi dasar hak seorang pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik. Jika telah mendapatkan surat keputusan tersebut, maka kemudian harus dilakukan serah terima protokol Notaris.

Berbeda dengan seorang Notaris yang meninggal dunia, PPAT yang meninggal dunia diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah dengan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat menjadi PJPPAT.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya berlaku terhadap Notaris saja, tetapi juga diberikan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Lelang.[11] PPAT sebagai pejabat umum yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan

---

[7] *Ibid.*

[8] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 8.

[9] *Ibid.,* Ps. 35 ayat (3).

[10] *Ibid.,* Ps. 63 ayat (2).

[11] Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia Edisi Pertama*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 16-17.

oleh undang-undang.[12] Sehingga, PPAT juga mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik.

Meskipun dalam menjalankan jabatan terdapat Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, namun dirinya memiliki dua protokol yang berbeda yang menjadi tanggung jawabnya. Protokol tersebut yaitu protokol Notaris dengan protokol PPAT. Jika seorang Notaris dan PPAT tersebut meninggal dunia, maka terdapat dua protokol yang harus diserahkan kepada dua badan yang berbeda. Protokol Notaris diserahkan kepada MPD, sedangkan protokol PPAT diserahkan kepada kantor pertanahan setempat.

B. PEMBAHASAN

1. Jabatan Pejabat Sementara Notaris

Pejabat sementara Notaris menurut UUJN adalah seseorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia.[13] Oleh sebab itu, jabatan pejabat sementara Notaris timbul karena terdapat seorang Notaris yang meninggal dunia. Jabatan pejabat sementara Notaris dapat timbul dengan 2 (dua) kemungkinan, yaitu pada saat Notaris meninggal dunia sedang dalam keadaan cuti, yang kedua Notaris meninggal tidak sedang dalam keadaan cuti.

Notaris yang meninggal dunia berarti sudah tidak dapat menjalankan kewenangan lagi, sehingga dengan demikian jabatan Notaris yang diembannya tidak dapat digantikan oleh orang lain.[14] Notaris yang meninggal dalam keadaan cuti, maka Notaris penggantinya akan diangkat oleh MPD sebagai pejabat sementara Notaris untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang ditinggalkan.[15] Sedangkan Notaris yang meninggal tidak dalam keadaan cuti, maka pejabat sementara Notaris akan ditunjuk langsung oleh MPD dan diserahi protokol Notaris dari ahli waris.[16]

Seorang Notaris memiliki kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 UUJN. Kewenangan tersebut yaitu 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-undang.[17] Kewenangan lain seorang Notaris selain yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, juga tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN.

---

[12] Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 62.

[13] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 1 angka 2.

[14] Brinda Anitha Wirastuti dan J. Andy Hartanto, "Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain", *Al-Qanun*, Vol. 20 No. 2, Desember 2017, hlm. 516.

[15] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 35 ayat (2).

[16] *Ibid.*, Ps. 63 ayat (2).

[17] *Ibid.*, Ps. 15 ayat (1).

Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UUJN, kewenangan pejabat sementara Notaris sama dengan Notaris yang meninggal dunia. Pejabat sementara Notaris mempunyai tugas untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang meninggal dunia. Oleh karena itu, diberikan kewenangan terhadap pejabat sementara Notaris yaitu membuat akta autentik. Kewenangan pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik tentu harus berpedoman terhadap UUJN.

Dalam Pasal 62 UUJN menyebutkan bahwa salah satu syarat diserahkannya protokol Notaris adalah pada saat Notaris meninggal dunia. Dengan demikian, kewenangan Notaris digantikan untuk sementara waktu oleh pejabat sementara Notaris. Kewenangan pejabat sementara Notaris yaitu:

a. Menerima protokol Notaris dari Notaris yang sedang cuti;
b. Menjalankan tugas dan jabatan dari Notaris yang sedang menjalankan cuti;
c. Menjalankan tugas dan jabatan dari Notaris yang sedang menjalankan cuti selama 30 (tiga puluh) hari bila Notaris tersebut meninggal dunia;
d. Menyerahkan protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari sejak Notaris tersebut meninggal dunia;
e. Dapat membuat akta atas namanya sendiri dan mempunyai protokol Notaris selama jangka waktu tersebut dalam poin c di atas.[18]

Protokol Notaris hanya dapat beralih kepada pejabat sementara Notaris dalam hal Notaris meninggal dunia. Dasar kewenangan pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik adalah adanya penunjukan dan surat keputusan pengangkatan sebagai pejabat sementara Notaris oleh MPD. Dengan demkian, seorang pejabat sementara Notaris melaksanakan kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) UUJN.[19] Pejabat sementara Notaris akan selesai masa jabatannya dan menyerahkan protokol Notaris kepada MPD setelah 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.[20]

Kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f mengakibatkan terjadinya benturan kewenangan terhadap pejabat sementara Notaris dengan PPAT. Kewenangan tersebut yaitu Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.[21] Untuk mengetahui apakah kewenangan tersebut merupakan kewenangan pejabat sementara Notaris atau kewenangan PPAT maka harus berpedoman terhadap aturan-aturan di dalam UUJN dan juga PJPPAT.

Syarat untuk menjadi Notaris Pengganti atau Pejabat Sementara Notaris dijelaskan dalam UUJN, yaitu:

a. Warga Negara Indonesia;
b. Berijazah sarjana hukum dan

---

[18] Estikharisma Harnum, Akhmad Khisni, "Perbedaan Kewenangan Dan Syarat Tata Cara Pengangkatan Antara Notaris Dan Notaris Pengganti", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 512.

[19] Brinda Anitha Wirastuti, J. Andy Hartanto, "Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain", hlm. 518.

[20] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 35 ayat (3).

[21] *Ibid.*, Ps. 15 ayat (2) huruf f.

c. Telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut.[22]

Aspek pertanggungjawaban pejabat sementara Notaris dikelompokkan menjadi:

a. Pertanggungjawaban secara perdata.[23] Pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya mengenai masalah keperdataan, misalnya suatu perikatan atau perjanjian. Notaris hanya berkewajiban menuangkan ke dalam akta informasi-informasi yang disampaikan oleh para pihak, apabila terdapat cacat atau kesalahan pada akta, maka Notaris tersebut wajib membayar ganti rugi kepada para pihak yang dirugikan. Ganti rugi secara perdata timbul apabila terdapat unsur kerugian. Ganti rugi dapat berupa materiil yaitu kerugian yang dapat dihitung, dan imateriil yaitu kerugian yang tidak dapat dihitung, misalnya nama baik tercemar atau menyebabkan kematian.
b. Pertanggungjawaban secara pidana.[24] Dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus menjalankan wewenang dan kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka jika Notaris melanggar suatu peraturan perundang-undangan, Notaris tersebut dapat dijatuhi hukuman secara pidana. Misal Notaris yang memasukkan keterangan palsu dalam aktanya yang sudah jelas tidak sesuai dengan kewajibannya dan wewenangnya, maka Notaris tersebut harus mempertanggungjawabkan kesalahannya secara pidana.
c. Pertanggungjawaban secara administratif.[25] Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan, maka UUJN mengatur mengenai kewenangan Notaris. Apabila Notaris tidak menjalankan ketentuan tersebut, maka akta yang dibuat oleh Notaris menjadi akta di bawah tangan. Penjatuhan sanksi adminstratif juga terdapat dalam UUJN.
d. Pertanggungjawaban terhadap kode etik.[26] Selain diatur dalam UUJN, wewenang, kewajiban, dan larangan Notaris juga diatur dalam suatu peraturan Kode Etik Notaris. Jika seorang Notaris melanggar ketentuan-ketentuan Kode Etik Notaris, maka Notaris tersebut wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dijatuhi sanksi sesuai dengan Pasal 6 Kode Etik Notaris.

Pasal 65 UUJN menyebukan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris. Mengacu terhadap Pasal 65 UUJN tersebut, maka pejabat sementara Notaris juga harus bertanggung jawab sebagaimana tanggung jawab Notaris.

---

[22] *Ibid.*, Ps. 33.

[23] Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya", *Lex Renaissance,* No. 1 Vol. 2, (Januari 2017), hlm. 151.

[24] *Ibid.*

[25] *Ibid.*

[26] Ariy Yandillah, Sihabudin, Herlin Wijayanti, *Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terkait Pembuatan Akta Notaris Yang Merugikan Para Pihak Akibat Kelalaiannya*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 6.

2. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat umum lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik adalah PPAT. PPAT menurut PJPPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.[27] PPAT menurut Kode Etik PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.[28] Pengertian PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.[29]

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

> "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."[30]

Berdasarkan Pasal 37 tersebut, maka akta yang dibuat oleh PPAT juga merupakan akta autentik. Jabatan PPAT berbeda dengan jabatan Notaris meskipun PPAT juga berwenang untuk membuat akta autentik. Jabatan PPAT tunduk terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kementerian Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 20016 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kode Etik PPAT.

PPAT diangkat oleh menteri, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.[31] Sebelum PPAT menjalankan jabatannya, pelantikan PPAT dilakukan dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi oleh

---

[27] Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 angka 1.

[28] Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2017*, Ps. 1 angka 3.

[29] Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 angka 24.

[30] Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

[31] Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 5 ayat (1).

rohaniawan.[32] Pengangkatan sumpah tersebut sebagai bentuk pertanggungjawaban PPAT atas jabatannya.

Syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

a. Warga Negara Indonesia;
b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
c. Berkelakuan baik dinyatakan dengan surat ketereangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat;
d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
e. Sehat jasmani dan rohani;
f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua magister kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan;
g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kemeterian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan;
h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.[33]

Kewenangan PPAT diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Untuk melaksanakan tugas pokok, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya.[34] Dengan demikian, kewenangan PPAT dalam hal membuat akta autentik hanya dapat dilakukan di dalam daerah kerjanya.

Dasar kewenangan PPAT dalam membuat akta autentik adalah adanya penunjukan dan Surat Keterangan Pengangkatan PPAT dari Badan Pertanahan Nasional. Sehubungan dengan wewenang PPAT membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta autentik.[35] Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.[36] Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut, yaitu:

---

[32] Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,* Perkaban No. 1 Tahun 2006, Ps. 33.

[33] Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 6 ayat (1).

[34] *Ibid.,* Ps. 3 ayat (1).

[35] Marjan Miharja, *Khasanah pemikiran Hukum di Indonesia,* (Pasuruan: Penerbit Qiara Media, 2019), hlm. 78.

[36] Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia, *Perkaban No. 1 Tahun 2006,* Ps. 2 ayat (1).

a. Jual beli;
b. Tukar menukar;
c. Hibah;
d. Pemasukan ke dalam perusahaan *(inbreng)*;
e. Pembagian hak bersama;
f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik;
g. Pemberian hak tanggungan;
h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.[37]

3. Kewenangan Pejabat Sementara Notaris Dalam Membuat Akta PPAT

Jabatan Notaris ada di Indonesia karena kebutuhan masyarakat akan alat bukti di bidang hukum perdata. Alat bukti tersebut yang kemudian dituangkan dalam akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Alat bukti adalah segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu perbuatan, di mana dengan alat-alat bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai sebagai bahan pembuktian.[38]

Jika membahas mengenai alat bukti akta autentik pasti erat kaitannya dengan pejabat umum. Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik salah satunya adalah Notaris. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal tersebut bukan serta merta menjadikan Notaris sebagai pegawai negeri, melainkan Notaris hanya pejabat umum yang diangkat dan diberikan kewenangan membuat akta autentik dan diberikan honorarium. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya.[39]

Akta Notaris menurut UUJN adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.[40] Sedangkan akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.[41] Akta autentik menjadi bukti suatu perikatan bagi mereka yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:
a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
c. Suatu hal tertentu;
d. Suatu sebab yang halal.[42]

---

[37] *Ibid.*, Ps. 2 ayat (2).

[38] Alfitra, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2011), hlm. 23.

[39] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 1 angka 1.

[40] *Ibid.*, Ps. 1 angka 7.

[41] Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*, diterjemahkan oleh Tim Redaksi BIP, (Jakarta: Penerbit Bhuana Populer, 2018), Ps. 1868.

[42] *Ibid.*, Ps. 1320.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun akta di bawah tangan.[43] Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dibuat di hadapan pejabat-pejabat yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta itu dibuat.[44] Sedangkan, akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang.[45]

Kewenangan Notaris yang diatur dalam UUJN adalah 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-undang.[46] Kewenangan lain yang diatur di dalam UUJN adalah Notaris berwenang membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.[47]

Jika merujuk kepada Pasal 33 ayat (2) UUJN, berarti pejabat sementara Notaris juga berwenang membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan. Seorang pejabat sementara Notaris hanya dapat menerima protokol dari Notaris yang meninggal dunia. Pejabat sementara Notaris mempunyai tugas untuk menyelesaikan pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai yang ditinggalkan oleh Notaris yang meninggal dunia. Jika seorang Notaris yang meninggal dunia dalam keadaan cuti, maka Notaris penggantinya akan ditugaskan oleh Majelis Pengawas Daerah untuk menjadi pejabat sementara Notaris.[48] Sedangkan, jika Notaris meninggal tidak dalam keadaan cuti, maka pejabat sementara Notaris ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.[49]

Menurut Habib Adjie Terdapat 3 (tiga) penafsiran dari Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, yaitu:

a. Notaris telah mengambil semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang Notaris.
b. Bidang pertanahan telah kembali menjadi wewenang Notaris.
c. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengambilan wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.[50]

Berdasarkan kewenangan membuat akta autentik tentang pertanahan yang diberikan kepada PPAT, terdapat ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang

---

[43] Oemar Moechtar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta,* (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), hlm. 15.

[44] *Ibid.*

[45] *Ibid.*

[46] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 15 ayat (1).

[47] *Ibid.*, Ps 15 ayat (2) huruf f.

[48] *Ibid.*, Ps. 35 ayat (3).

[49] *Ibid.*, Ps. 63 ayat (2).

[50] Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 83.

masih menimbulkan polemik bahwa Notaris dapat membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan. Sedangkan, kewenangan untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan adalah kewenangan PPAT sesuai dengan PJPPAT dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Secara yuridis, kewenangan untuk membuat akta mengenai pertanahan tersebut adalah kewenangan Notaris karena ditentukan oleh undang-undang. Namun, dalam praktiknya Notaris yang tidak merangkap jabatan sebagai PPAT tidak dapat membuat akta mengenai pertanahan tersebut. Sehingga, kewenangan tersebut adalah kewenangan PPAT.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta pertanahan kini hanya dapat sebatas yang berhubungan dengan pertanahan. Hal tersebut karena kewenangan Notaris yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f untuk dapat membuat akta pertanahan telah diberikan kepada PPAT. Oleh sebab itu, Notaris hanya dapat membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atau disebut PPJB.

Sjaifurrachman berpendapat bahwa untuk memahami arti Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, maka haruslah dihubungkan dengan Pasal 17 huruf g UUJN. Pasal 17 huruf g UUJN berbunyi Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah jabatan Notaris.[51] Maka dapat dikatakan rumusan Pasal 17 huruf g UUJN mempunyai arti sebagai berikut:

a. Bahwa Notaris boleh merangkap sebagai PPAT asal jabatan PPAT yang dirangkapnya masih masuk dalam wilayah jabatan Notaris;
b. Dengan adanya pengakuan jabatan rangkap ini, maka Notaris dan PPAT mempunyai kewenangan yang berbeda atau kewenangan Notaris menurut UUJN tidak sama dengan kewenangan PPAT;
c. Adanya peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang kewenangan PPAT.[52]

Notaris dan PPAT adalah dua profesi yang berbeda karena dalam pelaksanaannya Notaris diangkat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Sedangkan PPAT diangkat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.[53] Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disingkat BPN. Perbedaan kementerian yang mengangkat Notaris dengan PPAT juga terlihat jelas berbeda pada lembaga yang mengangkat pejabat sementara Notaris dengan PPAT pengganti. Oleh sebab itu, seseorang yang menjadi pejabat sementara Notaris berbeda dengan seseorang yang menjadi PPAT pengganti. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

a. Meninggal dunia;
b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
c. Diberhentikan oleh menteri sesuai ketentuan dalam peraturan pemerintah ini.[54]

Dalam Pasal 7 PJPPAT mengatakan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Artinya, seseorang dapat menjadi Notaris

---

[51] Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2011), hlm. 83.

[52] *Ibid.*, hlm. 84.

[53] Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 5 ayat (1).

[54] *Ibid.*, Ps. 8 ayat (1).

dan PPAT secara bersamaan, asalkan wilayah kerjanya sama dengan tempat kedudukan Notaris. Wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah provinsi, sedangkan tempat kedudukan Notaris adalah di kabupaten atau kota. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.[55]

Dalam UUJN juga memuat aturan mengenai rangkap jabatan seorang Notaris yang menjadi PPAT. Aturan tersebut terdapat dalam Pasal 17 ayat (1) huruf g yang menyebutkan bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT di luar wilayah kedudukan Notaris. Dengan demikian, Notaris yang diangkat menjadi PPAT di luar wilayah kedudukan Notaris maka harus menentukan untuk memilih salah satu di antara jabatan Notaris atau PPAT, dan Notaris juga dapat mengajukan untuk pindah wilayah jabatan.[56]

Pengertian PPAT pengganti tidak dijelaskan secara terinci dalam suatu peraturan perundang-undangan. Namun dalam PJPPAT disebutkan bahwa selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c atau menjalani masa cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.[57] Jika merujuk pada Pasal 31 ayat (1) PJPPAT, PPAT pengganti memiliki tugas dan wewenang untuk menggantikan PPAT yang sedang diberhentikan sementara atau sedang cuti. Sedangkan untuk PPAT yang meninggal dunia protokol PPATnya diberikan kepada PPAT lain yang ditunjuk kepala kantor pertanahan setempat.[58]

Dalam menjalankan jabatannya, seorang pejabat sementara Notaris hanya dapat timbul karena adanya Notaris yang meninggal dunia. Berbeda dengan PPAT pengganti, di dalam PJPPAT tidak terdapat pengertian mengenai PPAT pengganti. Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris atau keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.[59] Kemudian, ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.[60] Dengan demikian, pekerjaan seorang PPAT yang meninggal dunia yang belum selesai, dapat diselesaikan oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi.

Dengan adanya perbedaan mengenai kewajiban untuk serah terima protokol antara Notaris dengan PPAT tersebut, maka jelas terlihat adanya pembatasan kewajiban antara serah terima protokol Notaris dengan serah terima protokol PPAT. Hal ini disebabkan karena antara Notaris dengan PPAT mempunyai ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berbeda terhadap protokolnya masing-masing.

---

[55] Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 12 ayat (1).

[56] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris,* Ps. 23 ayat (1).

[57] *Ibid.*, Ps. 31 ayat (1).

[58] Indonesia, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 28 ayat (3).

[59] *Ibid.*, Ps. 28 ayat (1).

[60] *Ibid.*, Ps. 28 ayat (3).

Pejabat sementara Notaris tidak dapat serta merta membuat akta PPAT, dirinya harus mempunyai dasar penunjukan dari BPN terlebih dahulu dan terjadi serah terima protokol PPAT baru dapat membuat akta PPAT. Jika pejabat sementara Notaris hanya memiliki dasar penunjukan sebagai pejabat sementara Notaris dari MPD dan hanya terdapat serah terima protokol Notaris, maka dirinya hanya dapat menjalankan kewenangan Notaris yang meninggal dunia.

Dengan demikian, kewenangan-kewenangan untuk membuat akta autentik yang tidak diberikan kepada pejabat umum lain adalah menjadi kewenangan Notaris. Maka, dengan adanya pelimpahan protokol Notaris kepada pejabat sementara Notaris jika seorang Notaris meninggal, maka kewenangan membuat akta autentik tersebut adalah kewenangan pejabat sementara Notaris. Akan tetapi jika kewenangan untuk membuat akta autentik diberikan kepada pejabat umum lain, maka akta tersebut juga bukanlah kewenangan pejabat sementara Notaris.

4. Tanggung Jawab Pejabat Sementara Notaris Terhadap Akta Pertanahan yang Dibuatnya

Kewenangan yang diberikan kepada seorang Notaris untuk membuat suatu akta autentik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam setiap perbuatan hukum. Sehingga dalam menjalankan jabatannya Notaris dituntut untuk bertanggung jawab dalam setiap pembuatan akta autentik. Tanggung jawab seorang Notaris timbul karena adanya kewenangan dan kewajiban seorang Notaris.

Dengan adanya kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan dan perjanjian, maka diberikan juga kewajiban terhadap Notaris. Kewajiban-kewajiban tersebut menuntut agar Notaris selalu berpedoman terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini adalah UUJN. Kewajiban Notaris untuk menyimpan minuta akta dalam protokol Notaris yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN adalah kewajiban yang harus dilakukan juga oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena Notaris dengan PPAT mempunyai aturan hukum yang berbeda mengenai pembuatan akta autentik.

Jika seorang Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT meninggal dunia, maka Notaris tersebut menyimpan 2 (dua) protokol yang berbeda yaitu protokol Notaris dengan protokol PPAT. Protokol tersebut wajib dilimpahkan kepada seseorang penggantinya yang ditunjuk oleh masing-masing lembaga yang bertanggung jawab atas penyerahan protokol tersebut.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUJN Protokol Notaris diberikan oleh ahli waris kepada pejabat sementara Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah setelah ahli warisnya memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah bahwa Notaris meninggal dunia. Kemudian, Pasal 63 ayat (2) UUJN mengatur jika seorang Notaris meninggal dunia tidak sedang dalam keadaan cuti. Sedangkan protokol PPAT diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat kepada PPAT penerima protokol. Penyerahan protokol kepada PPAT penerima protokol wajib diikuti dengan melakukan sumpah jabatan.

Dengan adanya pelimpahan protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada pejabat sementara Notaris, maka pejabat sementara Notaris mempunyai kewenangan yang sama dengan Notaris. Berdasarkan Pasal 33 ayat (2) UUJN berarti kewenangan dalam membuat akta autentik menjadi kewenangan pejabat sementara

Notaris. Oleh sebab itu, tanggung jawab juga lahir kepada pejabat sementara Notaris karena adanya kewenangan dan kewajiban dalam menjalanan jabatannya.

Menurut definisi akta autentik, syarat pertama yang harus dipenuhi akta autentik adalah bahwa akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.[61] Syarat kedua adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum.[62] Syarat ketiga adalah pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat.[63] Syarat ketiga tersebut menjelaskan bahwa pejabat yang membuat sebuah akta autentik harus pejabat yang berwenang atas akta tersebut. Untuk melihat pejabat mana yang berwenang atas akta tersebut harus dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan sebagai alat bukti pengalihan hak di BPN dibuat oleh pejabat yang berwenang atas itu, dalam hal ini adalah PPAT. Hal tersebut diperkuat dengan adanya ketentuan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu, akta-akta pertanahan yang dibuat di hadapan pejabat sementara Notaris tersebut bukanlah kewenangannya, melainkan kewenangan PPAT.

Kekuatan alat bukti akta autentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdata mempunyai kekuatan yang sah dan sempurna karena bentuknya memenuhi bentuk yang ditentukan dalam undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat. Oleh sebab itu, akta autentik inilah yang dijadikan dasar alat bukti yang kuat di Indonesia. Akta-akta yang dibuat oleh pejabat sementara Notaris tersebut juga mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdata. Oleh sebab itu akta-akta yang dibuat oleh pejabat sementara Notaris adalah merupakan akta autentik.

Kewenangan yang diberikan terhadap pejabat umum lain dalam hal pembuatan akta autentik salah satunya adalah kepada PPAT. Jika terdapat seorang pejabat sementara Notaris yang membuat pertanahan dan tidak dalam kapasitasnya sebagai PPAT, maka pejabat sementara Notaris tersebut harus mempertanggungjawabkan kesalahannya. Pertanggungjawaban terhadap akta pertanahan yang dibuat pejabat sementara Notaris tidak dalam kapasitasnya sebagai PPAT harus didasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUJN.

PPAT penerima protokol ditunjuk oleh kantor pertanahan setempat, sedangkan pejabat sementara Notaris ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah. Notaris mempunyai protokol Notarisnya sendiri, sedangkan PPAT juga mempunyai prtokol PPATnya sendiri. Hal tersebut menunjukan bahwa penyerahan protokol Notaris dengan penyerahan protokol PPAT sangatlah berbeda.

Pejabat sementara Notaris hanya berwenang untuk melanjutkan pekerjaan-pekerjaan yang belum selesai milik Notaris yang meninggal dunia. Dasar kewenangan pejabat sementara Notaris tersebut adalah adanya penunjukan dari MPD dan surat keputusan dari MPD. Dengan demikian, pejabat sementara Notaris dapat membuat akta-akta Notaris berdasarkan protokol Notaris.[64]

---

[61] Sahat HMT Sinaga, *Notaris dan Badan Hukum Indonesia*, hlm. 44.

[62] *Ibid.*

[63] *Ibid.*, hlm. 44-45.

[64] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 35 ayat (5).

Merujuk pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT dan kemudian wajib dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Dengan adanya akta jual beli yang ditandatangani di hadapan PPAT maka akta jual beli tersebut adalah sah dan dapat dijadikan dasar peralihan hak di BPN. Jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah jual beli yang tidak dapat dilakukan pendaftaran haknya. Hal tersebut karena salah satu syarat terjadinya peralihan hak adalah dilakukan di hadapan PPAT. Dengan terjadinya penandatanganan akta jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT maka mengakibatkan akta tersebut menjadi akta di bawah tangan.

Tidak sedikit adanya pejabat sementara Notaris yang melakukan pelanggaran, baik disengaja maupun tidak disengaja. Kesalahan yang dilakukan oleh seorang pejabat sementara Notaris sudah tentu menimbulkan akibat kepada para pihak. Kesalahan dalam menjalankan profesi dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan atau ketidaktahuan *(onvoldoende kennis),* kurang pengalaman atau kurangnya jam terbang *(onvoldoende ervaring),* dan kurang pengertian *(onvoldoende inzicht).*[65] Kesalahan Notaris terkait profesinya sebagai pejabat pembuat akta, biasanya disebabkan oleh minimnya pengetahuan Notaris terkait persoalan yang diinginkan oleh para pihak yang menghadap baik dari aspek pengetahuan, aspek hukum maupun dari aspek yang berkaitan dengan keahlian Notaris.[66]

Pada praktiknya permasalahan mengenai degradasi akta autentik dapat terjadi karena kelalaian atau kurang ketelitian seorang pejabat sementara Notaris sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya mengalami degradasi kekuatan pembuktian atau batal demi hukum.[67] Oleh sebab itu, pejabat sementara Notaris harus diminta pertanggungjawaban oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan. Kerugian yang dialami para pihak yaitu terjadinya penurunan kekuatan alat bukti akta autentik menjadi akta di bawah tangan. Dengan adanya penurunan alat bukti tersebut, para pihak dapat mengajukan ganti kerugian terhadap akta-akta yang telah dibuatnya.

Tentu kerugian yang dialami oleh para pihak tidak serta merta hanya kerugian materiil namun termasuk kerugian imateriil. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar atau mengakibatkan kematian.[68] Kerugian yang dialami para pihak juga harus dapat dibuktikan di pengadilan jika diperlukan alat bukti yang sah. Jika kerugian tersebut dapat dibuktikan, maka pejabat sementara Notaris wajib mengganti kerugian yang disebabkannya tersebut. Oleh sebab itu, tanggung jawab tersebut termasuk ke dalam pertanggungjawaban secara perdata.

Tanggung jawab terhadap pejabat sementara Notaris terjadi akibat adanya wewenang dan kewajiban yang diberikan oleh undang-undang. Bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pejabat sementara Notaris adalah adanya penjatuhan sanksi yang harus diterima oleh pejabat sementara Notaris tersebut. Penjatuhan sanksi menurut

---

[65] Nico, *Tanggung jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, hlm. 98.

[66] Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris,* (Yogyakarta: Pressindo, 2011), hlm. 92.

[67] Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris…", hlm. 152.

[68] *Ibid.,* hlm. 156.

Pasal 41 UUJN bahwa apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN tidak terpenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan artinya akta tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Konsekuensi timbul bagi Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta autentik. Dirinya harus bertanggung jawab dan apabila terjadi suatu pelanggaran atau penyimpangan persyaratan pembuatan akta yang dibuatnya, maka akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.[69] Pasal 65 UUJN dikatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris, maka pejabat sementara Notaris dengan ini harus bertanggung jawab terhadap kesalahannya.

Penjatuhan sanksi administratif terhadap Notaris yang melanggar diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris. Sanksi administratif adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.[70]

"Sanksi administratif yang terdapat dalam UUJN terdiri atas:

a. Peringatan tertulis;
b. Pemberhentian sementara;
c. Pemberhentian dengan hormat; atau
d. Pemberhentian dengan tidak hormat."[71]

Pejabat sementara Notaris juga harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara administratif. Penjatuhan sanksi administratif dijatuhkan oleh menteri kepada pejabat sementara Notaris yang melanggar peraturan perundang-undangan.[72] Penjatuhan sanksi administartif diberikan secara berjenjang mulai dari sanksi teringan yaitu peringatan tertulis, sampai dengan sanksi terberat yaitu pemberhentian dengan tidak hormat.[73]

Tidak jarang akta yang dibuat oleh seorang pejabat sementara Notaris terjadi masalah di kemudian hari setelah pejabat sementara tersebut sudah tidak menjalankan jabatannya. Namun, para pihak ingin menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat adanya kelalaian maupun kesengajaan pejabat sementara Notaris dalam pembuatan akta. Maka, pejabat sementara Notaris tetap harus bertanggung jawab atas akta tersebut.

Berdasarkan ketentuan mengenai pertanggungjawaban pejabat sementara Notaris dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN, maka pejabat sementara Notaris dapat dikenai sanksi peringatan tertulis, pembehentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi didasarkan atas kesalahan pejabat

---

[69] Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris,* hlm. 17.

[70] Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Peraturan Menteri Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris*, PERMEN No. 61 Tahun 2016, Ps. 1 angka 1.

[71] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 16 ayat (11).

[72] Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, PERMEN No. 61 Tahun 2016, Ps. 2 ayat (1).

[73] *Ibid.*, Ps. 3 ayat (2).

sementara Notaris yang mengabaikan kewajiban dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dan melanggar kewenangan PPAT dalam hal menandatangani akta jual beli tanah dan mendaftarkan hak atas tanah ke BPN.

Berdasarkan kewenangan Notaris, akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan dapat dibuat oleh atau dibuat di hadapan Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT di wilayah kedudukan Notaris.[74] Namun, pejabat sementara Notaris dengan ini tidak serta merta dapat membuat akta-akta pertanahan. Hal tersebut karena pejabat sementara Notaris hanyalah penerima protokol Notaris, bukan sebagai penerima protokol PPAT.

Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pejabat sementara Notaris dapat juga secara pidana. Karena dalam menjalankan jabatannya pejabat sementara Notaris membiarkan konsumen untuk menandatangani akta jual beli tanah di hadapannya. Hal tersebut berarti pejabat sementara Notaris turut serta dalam pemalsuan surat yang dilakukan oleh pejabat umum. Namun, dalam UUJN tidak mengatur adanya pemberian sanksi pidana terhadap Notaris maupun pejabat sementara Notaris. Jika Notaris atau pejabat sementara Notaris melakukan tindak pidana, maka pertanggung jawabannya adalah pertanggungjawaban pidana berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan olehnya.[75] Pertanggungjawaban pidana tersebut didasarkan oleh Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau disebut KUHP.

Adanya kewenangan dan kewajiban terhadap pejabat sementara Notaris dalam menjalankan jabatannya mengakibatkan pejabat sementara Notaris harus bertanggung jawab secara mandiri. Hal tersebut karena pejabat sementara Notaris menjalankan kewenangan Notaris yang meninggal dunia. Oleh sebab itu, kewajiban untuk bersikap mandiri juga tumbuh dalam diri pejabat sementara Notaris.

Dengan demikian, akibat akta autentik yang mengalami penurunan alat bukti menjadi akta di bawah tangan, maka seorang pejabat sementara Notaris harus dapat mempertanggungjawabkannya. Pertanggungjawaban tersebut didasarkan atas kerugian yang dialami para pihak dan sesuai dengan UUJN di mana seorang pejabat sementara Notaris wajib mempertanggungjawabkan aktanya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

Dengan adanya aturan mengenai pertanggungjawaban pejabat sementara Notaris, maka diharapkan tidak ada lagi kelalaian atau kesalahan pejabat seementara Notaris dalam membuat akta. Akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat sementara Notaris akan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta Notaris. Oleh sebab itu, pejabat sementara Notaris juga wajib menjalankan jabatannya sesuai dengan kewenangan dan kewajibannya.

C. PENUTUP

1. Simpulan

1. Kewenangan pejabat sementara Notaris dalam membuat akta autentik didasarkan karena adanya Notaris yang meninggal dunia. Saat Notaris meninggal dunia, banyak yang masih meninggalkan pekerjaan-pekerjaan yang belum terselesaikan.

---

[74] Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, Ps. 17 huruf g.

[75] Ariy Yandillah, Sihabudin, Herlin Wijayanti, *Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terkait Pembuatan Akta Notaris*, hlm. 20.

Sehingga, membuat pekerjaan-pekerjaan tersebut harus dialihkan kepada pejabat sementara Notaris agar segera selesai. Adanya pelimpahan wewenang tersebut terjadi karena seorang pejabat sementara Notaris ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah. Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT menyimpan dua protokol, yaitu protokol Notaris dan protokol PPAT. Kedua protokol tersebut jika Notaris PPAT meninggal dunia harus diserahkan kepada penerima protokol yang berbeda. Protokol Notaris diberikan kepada pejabat sementara Notaris, sedangkan protokol PPAT diberikan kepada PPAT penerima protokol. Kewenangan pejabat pejabat sementara Notaris dibatasi dengan UUJN, sedangkan kewenangan PPAT dibatasi dengan PJPPAT. Pejabat sementara Notaris dengan PPAT adalah dua jabatan yang berbeda. Sehingga seorang pejabat sementara Notaris yang ditunjuk sebagai penerima protokol Notaris tidak dapat serta merta mengerjakan pekerjaan PPAT.

2. Pejabat sementara Notaris memiliki kewenangan untuk menyelesaikan pekerjaan yang belum selesai dari Notaris yang meninggal dunia. Sehingga, dalam menjalankan jabatannya, pejabat sementara Notaris harus memiliki rasa tanggung jawab. Seorang pejabat sementara Notaris yang melakukan kesalahan dalam pembuatan akta pertanahan tidak dalam kapasitasnya sebagai PPAT, maka harus bertanggung jawab atas kesalahannya. Akibat yang ditimbulkan adalah adanya penurunan kekuatan pembuktian akta autentik karena dibuat dan ditandatangani bukan oleh pejabat umum yang berwenang. Sehingga, terdapat pihak-pihak yang mengalami kerugian. Kerugian yang dialami para pihak dapat digugat secara perdata, sehingga pejabat sementara Notaris harus bertanggung jawab secara perdata. Selain itu, pejabat sementara Notaris juga harus mendapatkan sanksi administratif sesuai UUJN dan Kode Etik Notaris atas pelanggaran yang dilakukannya.

2. Saran

1. Batasan antara tugas dan wewenang pejabat sementara Notaris dengan PPAT sudah tercantum di dalam peraturan yang mengaturnya. Kewenangan pejabat sementara Notaris diatur dan dibatasi oleh UUJN, sedangkan tugas dan kewenangan PPAT dibatasi oleh PJPPAT. Dalam menjalankan jabatannya pejabat sementara Notaris harus memperhatikan dasar-dasar kewenangannya. Dasar pejabat sementara Notaris dapat membuat akta-akta Notaris adalah adanya penunjukan dan surat keputusan dari Majelis Pengawas Daerah.
   Agar tidak terjadi lagi kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh pejabat sementara Notaris di kemudian hari, maka seorang pejabat sementara Notaris yang ditunjuk sebagai penerima protokol Notaris harus mentaati segala peraturan yang ada di dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Selain itu juga harus memperhatikan batas-batas kewenangan Notaris dengan kewenangan PPAT agar tidak melanggar kewenangan yang diberikan kepadanya.

2. Adanya kesalahan yang dilanggar oleh pejabat sementara Notaris yaitu menandatangani akta yang bukan kewenangannya, maka mengakibatkan akta yang ditandatanganinya mengalami penurunan kekuatan alat bukti. Akta autentik yang semula mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi

memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan. Hal ini disebabkan karena pejabat sementara Notaris yang lalai dalam menjalankan jabatannya.

Kesalahan pejabat sementara Notaris tersebut tentu harus dipertanggungjawabkan dengan cara dijatuhi sanksi. Sanksi yang diterapkan terhadap pejabat sementara Notaris bertujuan agar di kemudian hari pejabat sementara Notaris yang diangkat oleh Majelis Pengawas Daerah lebih teliti dalam menjalankan jabatannya. Sanksi yang dijatuhi kepada pejabat sementara Notaris juga harus berpedoman terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 37 Tahun 1998. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Undnag-undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997.

_____. Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 tahun 2016, TLN No. 5893.

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris*. PERMEN No. 61 Tahun 2016.

Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2017*.

Ikatan Notaris Indonesia. *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Tahun 2015*.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]. Diterjemahkan oleh Tim Redaksi BIP. Jakarta: Penerbit Bhuana Populer, 2018.

B. Buku

Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.

Alfitra. *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia.* Jakarta: Raih Asa Sukses, 2011.

Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Miharja, Marjan. *Khasanah Pemikiran Hukum di Indonesia*. Pasuruan: Penerbit Qiara Media, 2019.

Moechtar, Oemar. *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta.* Surabaya: Airlangga University Press, 2017.

Nico. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003.

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2016.

Sinaga, Sahat HMT. *Notaris dan Badan Hukum Indonesia.* Bekasi: Jala Permata Aksara, 2019.

Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju, 2011.

Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris.* Yogyakarta: Pressindo, 2011.

C. Jurnal, Artikel, dan Makalah

Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya". *Lex Renaissance,* No. 1 Vol. 2. Januari 2017. Hlm. 147-161.

Erwinsyahbana, Tengku dan Melinda. "Kewenangan dan Tanggungjawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir". *Lentera Hukum,* Volume 5 Issue 2. Juli 2018. Hlm. 323-340.

Harnum, Estikharisma dan Akhmad Khisni. "Perbedaan Kewenangan Dan Syarat Tata Cara Pengangkatan Antara Notaris Dan Notaris Pengganti". *Jurnal Akta,* Vol. 4 No. 4. Desember 2017. Hlm 509-514.

Wirastuti, Brinda Anitha dan J. Andy Hartanto "Akibat Hukum Protokol Notaris yang Tidak Diserahkan oleh Ahli Waris kepada Notaris Lain", *Al-Qanun,* Vol. 20 No. 2. Desember 2017. Hlm. 511-239.

Yandillah, Ariy, Sihabudin, dan Herlin Wijayanti. "Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terkait Pembuatan Akta Notaris Yang Merugikan Para Pihak Akibat Kelalaiannya". *Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas* Brawijaya. Hlm 1-22.