PERBEDAAN NOTARIS DAN PPAT



Disusun Oleh
Dr. Udin Narsudin, S.H., Sp.N., M.Hum.

PERBEDAAN
Notaris dan PPAT

Dr. Udin Narsudin, S.H., Sp.N., M.Hum.

Penerbit :

CV KIMFA MANDIRI

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
Dilarang keras memperbanyak, memfotokopi sebagian atau
seluruh isi buku ini, serta
memperjualbelikannya tanpa mendapat izin tertulis dari Penerbit.
@2026, Penerbit CV. Kimfa Mandiri, Bandung
(121 halaman) 18,2 x 21 cm

PERBEDAAN
Notaris dan PPAT

Penulis:
Dr. Udin Narsudin, S.H., Sp.N., M.Hum.

Editor :
Prof. Dr. Mulyaningsih, M.Si

Desain Sampul dan Tata Letak :
Tim Penyusun

Penerbit:
CV. Kimfa Mandiri
JL. Raya Ciapus Rt 01 Rw 06 Desa. Ciapus Kec. Banjaran
Kab Bandung 40377
Telp: 022-85945637 - 085314983618 – 081220816826
Website: kimfamandiri.or.id
E-mail: kimfamandiriks@gmail.com

Juli, 2026
ISBN : 978-634-7487-14-8

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan buku yang berjudul: Perbedaan Notaris dan PPAT".

Profesi Notaris dan PPAT memiliki peran yang sangat penting sebagai pejabat publik yang berwenang untuk menyusun akta resmi guna memastikan kepastian hukum bagi masyarakat. Buku ini disusun dengan cara yang sistematis untuk memberikan pemahaman yang komprehensif, mulai dari teori hukum sipil, etika profesi, hingga contoh-contoh kasus nyata dalam pembuatan akta terkait tanah dan perusahaan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa buku ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan buku ini di masa mendatang.

Akhir kata, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan buku ini. Semoga buku ini memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi dunia Notaris dan PPAT.

Bandung, Juni 2026

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i
DAFTAR ISI ii
BAB I. PENDAHULUAN 1
BAB II. REGULASI NOTARIS dan PPAT 6
BAB III. TUGAS DAN FUNGSINYA NOTARIS DAN PPAT 12
BAB IV. PROSES PENGANGKATAN NOTARIS DAN PPAT 18
BAB V. PEMBERHENTIAN NOTARIS DAN PPAT 21
BAB VI. WADAH ORGANISASINYA NOTARIS DAN PPAT 27
BAB VII. PENGERTIAN PPAT DAN APA PERBEDAANNYA DENGAN NOTARIS 32
BAB VIII. SYARAT MENJADI PPAT VS NOTARIS 37
BAB IX. TUGAS PPAT VS NOTARIS 41
BAB X. AKTA AUTENTIK 47
BAB XI. KODE ETIK PPAT VS NOTARIS 51
BAB XII. KARIER SEBAGAI PPAT DAN NOTARIS 61

BAB XIII. NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) 77
BAB XIV. DASAR HUKUM DAN KEWENANGANNYA 85
DAFTAR PUSTAKA 126

BAB I.
PENDAHULUAN

Notaris dan PPAT adalah dua profesi yang berbeda dengan kewenangan yang juga berbeda. Meskipun, dalam keseharian kita banyak temui Notaris yang juga berprofesi sebagai PPAT. Rangkap jabatan profesi Notaris dan PPAT memang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik untuk perbuatan hukum perdata secara umum (seperti pendirian perusahaan, perjanjian, dan wasiat). Sementara itu, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang khusus berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait pertanahan (seperti jual beli, hibah, dan hak tanggungan).

Masyarakat kerap menganggap profesi Notaris dan PPAT adalah profesi yang sama. Sebab, dalam plang atau papan nama kantornya biasanya tertulis “Notaris/PPAT.” Ternyata ada beberapa perbedaan Notaris dan PPAT sesuai regulasi atau peraturan yang ada.

Notaris/PPAT sekaligus Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, Henry Sinaga, mengakui tidak sedikit masyarakat yang menganggap profesi Notaris dan PPAT adalah profesi yang sama. Padahal, kedua profesi itu berbeda baik dari sisi regulasi maupun tugas dan fungsinya.

"Sampai sekarang masih banyak masyarakat yang belum paham perbedaan profesi notaris dan PPAT, termasuk aparat penegak hukum," kata Henry Sinaga dalam diskusi daring Hukumonline Academy #16 bertema "Mudahnya Notaris/PPAT Dipidanakan, Bagaimana Cara Mencegahnya?" Jumat (14/1/2022) kemarin.

Dari sisi regulasi profesi Notaris dan PPAT diatur dalam regulasi yang berbeda. Notaris diatur melalui UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah terakhir melalui UU No.2 Tahun 2014. Sementara itu, PPAT diatur melalui PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah PP No.24 Tahun 2016.

Perbedaan berikutnya terkait pengangkatan, Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM. Sedangkan, PPAT diangkat oleh Menteri ATR/BPN. Notaris berwenang membuat akta autentik terkait segala perbuatan, perjanjian, penetapan selama itu tidak ditugaskan kepada pejabat lain. Sedangkan, PPAT tugasnya hanya membuat akta autentik terkait perbuatan/tindakan hukum tertentu yang obyeknya tanah terdaftar atau bersertifikat, misalnya jual-beli tanah, hibah, wasiat, dan lain sebagainya.

UU Jabatan Notaris mengatur beberapa istilah, seperti pejabat sementara Notaris adalah orang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia. Notaris pengganti yakni seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

Majelis Pengawas Notaris adalah badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk membina dan mengawasi Notaris. “Notaris diangkat dan

diberhentikan oleh Menteri (Kementerian Hukum dan HAM, red),” demikian bunyi Pasal 2 UU Jabatan Notaris.

Berikut adalah perbedaan spesifik dan terperinci antara keduanya:

1. Dasar Hukum dan Kewenangan
    - Notaris: Diangkat dan diawasi oleh Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham) berdasarkan UU Jabatan Notaris. Berwenang membuat akta otentik untuk segala bentuk perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang tidak dikecualikan bagi pejabat lain.
    - PPAT: Diangkat dan diawasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT. Kewenangannya sangat spesifik pada akta pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah.
2. Lingkup Wilayah Kerja
    - Notaris: Wilayah kerjanya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Contoh: Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Bandung memiliki kewenangan untuk membuat

akta bagi para pihak di seluruh wilayah Provinsi Jawa Barat.

- PPAT: Wilayah kerjanya sangat terbatas, yakni hanya meliputi satu wilayah kabupaten atau kota tertentu.

3. Jenis Akta yang Dibuat
    - Contoh Akta Notaris: Akta pendirian CV/PT, akta perjanjian kerja sama, perjanjian pinjam-meminjam, dan pembuatan surat wasiat.
    - Contoh Akta PPAT: Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
4. Status Jabatan Rangkap

    Walaupun berbeda lingkup wewenang, Notaris dan PPAT dapat dijabat oleh orang yang sama. Di Indonesia, banyak praktisi hukum yang mengambil kedua lisensi tersebut sekaligus agar dapat memproses dokumen legalitas perusahaan sekaligus mengurus aset properti/tanah kliennya secara berkesinambungan. Meski dipegang satu orang, pelaporan dan penggunaan kop cap instansi tetap dipisah sesuai wewenangnya.

BAB II.
REGULASI NOTARIS dan PPAT

Notaris dan PPAT memiliki regulasi berbeda, kewenangan spesifik, dan pengawasan tersendiri yang bertujuan menjaga kepastian hukum dalam pembuatan akta.

Dasar Hukum

Notaris diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang terakhir diubah oleh UU Nomor 2 Tahun 2014. Notaris berwenang membuat akta autentik untuk semua perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan peraturan perundang-undangan atau permintaan pihak berkepentingan

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diatur melalui PP Nomor 37 Tahun 1998, yang diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Dasar regulasi tambahan berupa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengatur pembinaan dan pengawasan PPAT. PPAT hanya berwenang membuat akta autentik yang terkait dengan perbuatan hukum

mengenai hak atas tanah yang terdaftar atau bersertifikat, termasuk jual-beli, hibah, tukar-menukar, wasiat, dan pemberian Hak Tanggungan.

Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah dua profesi hukum yang berbeda. Notaris berwenang membuat akta otentik untuk perbuatan hukum perdata umum (diatur oleh Kemenkumham), sedangkan PPAT khusus berwenang membuat akta terkait perbuatan hukum pertanahan dan bangunan (diatur oleh Kementerian ATR/BPN).

Perbedaan Utama Notaris dan PPAT

Kriteria	Notaris	PPAT
Dasar Hukum	UU No. 30 Tahun 2004 & UU No. 2 Tahun 2014	Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016
Induk Instansi	Kementerian Hukum dan HAM	Kementerian ATR/BPN
Ruang Lingkup Wewenang	Membuat akta perjanjian, pendirian badan usaha, wasiat, kuasa, dan dokumen perdata umum lainnya.	Membuat Akta Jual Beli (AJB), Hibah, Tukar-menukar, Pembagian Hak Bersama (APHB), dan Hak Tanggungan.
Wilayah Kerja	Seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.	Hanya satu wilayah kabupaten/kota tempat kedudukannya.

Aturan Terkait Status Ganda (Satu Orang Menjabat Keduanya) Meskipun secara regulasi dan wewenang kedua profesi ini berbeda, dalam praktiknya di Indonesia, satu orang yang telah memenuhi syarat hukum seringkali memegang dua jabatan sekaligus (sebagai Notaris sekaligus PPAT). Meski begitu, perbuatan hukum yang dilakukan tetap harus dipisahkan sesuai kewenangannya (mengurus tanah ke kantor PPAT, mengurus perjanjian umum ke kantor Notaris).

Untuk lebih jelasnya, simak rincian tugas dan perbedaan kedua profesi di bawah ini:

1. **Notaris**
    - Fungsi Utama: Membuat akta autentik untuk semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum yang tidak dikhususkan bagi pejabat lain.
    - Dasar Hukum: Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (serta perubahannya pada UU No. 2 Tahun 2014) tentang Jabatan Notaris.
    - Kementerian Pembina: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham).

- Contoh Produk Layanan:Akta pendirian badan usaha (PT, CV, Yayasan).Akta perjanjian kerja sama, sewa-menyewa, dan utang-piutang.
- Surat wasiat dan kuasa.Legalisasi tanda tangan dan pengesahan fotokopi dokumen (waarmerking).
- Wilayah Kerja: Seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

2. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

- Fungsi Utama: Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Rumah Susun.
- Dasar Hukum: Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Kementerian Pembina: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).
- Contoh Produk Layanan:

- ✓ Akta Jual Beli (AJB) tanah atau bangunan.
- ✓ Akta Hibah, Tukar Menukar, dan Warisan.
- ✓ Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk agunan pinjaman bank).
- ✓ Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).

- Wilayah Kerja: Hanya mencakup satu wilayah daerah kabupaten atau kota tertentu di provinsi tempat ia diangkat

Seringkali satu orang yang berlatar belakang Sarjana Hukum dan lulus ujian profesi merangkap jabatan sekaligus sebagai Notaris dan PPAT. Meskipun dijalankan oleh orang yang sama di kantor yang sama, fungsi dan jenis akta yang dibuat harus tetap dipisahkan sesuai dengan aturan kewenangannya.

Jika Anda ingin mengetahui lebih lanjut, silakan tentukan kebutuhan Anda:

- Apakah Anda sedang mencari cara untuk Mencari Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM untuk urusan kenotariatan?
- Atau apakah Anda membutuhkan Layanan Kementerian ATR/BPN untuk mengecek lokasi PPAT terdekat dan proses pertanahan?

Beri tahu saya perbuatan hukum apa yang sedang ingin Anda lakukan. Apakah Anda sedang mengurus akta tanah (seperti jual beli) atau akta perjanjian umum (seperti pendirian CV/PT atau perjanjian kerja sama)? Saya dapat membantu merinci dokumen apa saja yang perlu Anda siapkan.

BAB III.
TUGAS DAN FUNGSINYA NOTARIS DAN PPAT

Masih banyak masyarakat yang mengira Notaris dan PPAT adalah profesi yang sama. Anggapan ini muncul karena di papan nama kantor sering kali tertulis "Notaris/PPAT", seolah keduanya merupakan satu jabatan dalam satu paket. Padahal, meskipun bisa dijalankan oleh orang yang sama, sebenarnya Notaris dan PPAT memiliki kewenangan, tugas, serta dasar hukum yang berbeda.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai berbagai perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum. Sederhananya, ketika masyarakat membutuhkan dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan memberikan kepastian hukum, maka Notaris menjadi pihak yang berperan. Layanan notaris sangat luas, mulai dari pembuatan akta pendirian perusahaan, perjanjian kerja sama, surat kuasa, wasiat, hingga berbagai bentuk

pernyataan hukum lainnya. Seorang Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan menjalankan tugasnya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berbeda dengan Notaris, PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki lingkup kerja yang lebih spesifik. PPAT hanya berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat. Misalnya dalam proses jual beli rumah atau tanah, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, hingga pembuatan akta jaminan untuk keperluan kredit. PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan diatur melalui peraturan tersendiri mengenai jabatan PPAT.

Notaris berwenang membuat akta autentik untuk segala perbuatan hukum perdata umum (seperti pendirian perusahaan, perjanjian, dan wasiat) di bawah Kementerian Hukum dan HAM. PPAT berwenang khusus membuat akta autentik terkait peralihan atau pembebanan hak atas tanah (seperti jual beli, hibah, dan balik nama) di bawah Kementerian ATR/BPN.

Dalam praktiknya, urusan hukum sering kali membuat peran Notaris dan PPAT saling berkaitan. Contoh yang paling mudah ditemui adalah saat seseorang membeli rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam proses ini, Notaris biasanya menangani dokumen perjanjian kredit, pengakuan utang, maupun surat kuasa yang diperlukan. Sementara itu, PPAT akan membuat Akta Jual Beli serta Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan kepada pihak bank. Karena keterkaitan inilah, tidak jarang satu orang profesional memegang dua jabatan sekaligus, sepanjang memenuhi syarat dan wilayah kerjanya sama.

Selain berbeda dari sisi kewenangan, Notaris dan PPAT juga memiliki organisasi profesi serta lembaga pengawas yang berbeda. Notaris tergabung dalam Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris. Adapun PPAT bernaung di bawah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan pengawasannya dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Meski begitu, ada prinsip penting yang sama-sama dijunjung oleh kedua profesi ini, yakni menjaga independensi, netralitas, dan integritas dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Karena itu, baik Notaris maupun PPAT dilarang merangkap sejumlah jabatan tertentu seperti ASN, pejabat negara, advokat, maupun pekerjaan lain yang berpotensi menimbulkan konflik kepentingan.

Dengan memahami perbedaan ini, masyarakat diharapkan tidak lagi bingung. Jika membutuhkan pengesahan atau pembuatan perjanjian umum, maka Notaris adalah pihak yang tepat. Namun apabila berkaitan dengan transaksi atau perubahan hak atas tanah, maka itulah ranah PPAT. Pemahaman ini akan membantu setiap orang memperoleh layanan hukum yang sesuai dengan kebutuhannya.

Notaris dan PPAT adalah dua profesi yang berbeda, meskipun sering kali dijabat oleh orang yang sama. Intinya, Notaris berwenang membuat akta autentik untuk urusan hukum perdata umum, sedangkan PPAT memiliki wewenang khusus untuk membuat akta terkait perbuatan hukum pada bidang.

1. **Notaris**

   Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kementerian Hukum dan HAM. Fokus utamanya adalah mencatat dan membuat kesepakatan hukum perdata umum di luar urusan pertanahan.

   - Tugas dan Wewenang: Membuat akta pendirian perusahaan/badan usaha (PT, CV, Yayasan), perjanjian kerja sama, surat kuasa, wasiat, dan perjanjian pranikah.
   - Fungsi Lain: Melakukan legalisasi (mengesahkan tanda tangan) dan waarmerking (mendaftarkan tanggal pasti) pada dokumen atau surat di bawah tangan.
   - Wilayah Kerja: Meliputi seluruh wilayah provinsi tempat ia diangkat dan berkedudukan

2. **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

   PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Wewenangnya sangat spesifik pada urusan properti dan pertanahan.

- Tugas dan Wewenang: Membuat Akta Jual Beli (AJB), akta hibah, akta tukar-menukar, akta pembagian hak bersama (waris), dan Pemberian Hak Tanggungan (untuk agunan pinjaman bank).
- Fungsi Lain: Menjadi perantara resmi dalam proses pendaftaran atau balik nama sertifikat tanah ke kantor BPN setempat.
- Wilayah Kerja: Sangat terbatas dan spesifik, biasanya hanya mencakup satu daerah Kabupaten atau Kota tempat ia diangkat

3. Perbedaan Aturan dan Institusi Pengawas

- Dasar Hukum Notaris: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004) tentang Jabatan Notaris.
- Dasar Hukum PPAT: Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

BAB IV.
PROSES PENGANGKATAN NOTARIS DAN PPAT

Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM dengan syarat pendidikan dan pengalaman tertentu, sedangkan PPAT diangkat oleh Menteri ATR/BPN melalui prosedur yang mencakup magang, ujian, dan penentuan wilayah kerja.

Proses pengangkatan Notaris diatur oleh UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014, serta Peraturan Menteri Hukum dan HAM, termasuk Permenkum No. 19 Tahun 2019 dan Permenkum No. 22 Tahun 2025.

PPAT adalah pejabat umum yang khusus membuat akta otentik terkait tanah, termasuk jual beli, hibah, wasiat, atau hak tanggungan. Dasar hukum pengangkatan diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 dan Permen ATR/BPN Nomor 31 Tahun 2016.

Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah dua profesi yang berbeda, namun sering dirangkap oleh orang yang sama. Perbedaan utamanya terletak pada kewenangan, wilayah kerja, dan lembaga yang mengangkatnya.

Perbedaan Utama Notaris dan PPAT

Aspek	Notaris	PPAT
Dasar Hukum	UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014	Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016
Pejabat yang Mengangkat	**Menteri Hukum dan HAM**	**Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN**
Fokus Wewenang	Membuat akta autentik untuk **perbuatan hukum perdata umum** (pendirian badan usaha, perjanjian, wasiat, dll.)	Mengurus **perbuatan hukum pertanahan tertentu** (Jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, dll.)
Wilayah Kerja	Seluruh wilayah provinsi tempat kedudukannya	Satu wilayah kabupaten atau kota tempat kedudukannya

Proses Pengangkatan

Meskipun keduanya bisa dijabat oleh satu orang, jalur pengangkatan untuk masing-masing jabatan memiliki prosedur dan syarat spesifik dari kementerian terkait:

1. Pengangkatan Notaris

Diangkat oleh Kementerian Hukum dan HAM. Syarat utamanya meliputi:

- Warga Negara Indonesia (WNI).
- Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
- Berusia minimal 25 tahun.
- Lulus program Strata-2 Kenotariatan (M.Kn.).
- Lulus Ujian Pengangkatan Notaris yang diselenggarakan oleh Ditjen AHU (Kemenkumham).

2. Pengangkatan PPAT

Diangkat oleh Kementerian ATR/BPN. Syarat utamanya meliputi:

- Latar belakang pendidikan Sarjana Hukum dan lulusan Magister Kenotariatan.
- Diwajibkan lulus dalam Pendidikan dan Pelatihan Khusus PPAT (Diklat PPAT) yang diadakan oleh Kementerian ATR/BPN.
- Lulus Ujian PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian terkait.

Secara ringkas, Notaris dan PPAT berbeda dari sisi wewenang, pengangkatan, dan wilayah kerja, meskipun seorang Notaris dapat menjadi PPAT setelah memenuhi syarat pendidikan, magang, dan lulus ujian yang ditetapkan BPN. Prosedur ini menjamin profesionalisme, integritas, serta kepastian hukum bagi layanan publik dalam bidang pertanahan dan pembuatan akta otentik.

BAB V.
PEMBERHENTIAN NOTARIS DAN PPAT

Pemberhentian Notaris dan PPAT diatur secara hukum di Indonesia, dengan ketentuan dan mekanisme yang berbeda berdasarkan status jabatan dan kondisi hukum masing-masing.

Dasar Hukum

Notaris diatur oleh UU Jabatan Notaris (UUJN) dan Permenkum No. 22 Tahun 2025, yang menjelaskan syarat, tata cara pengangkatan, masa jabatan, dan pemberhentian Notaris. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yang memuat ketentuan pemberhentian jabatan PPAT.

Mekanisme Pemberhentian

Notaris

Pemberhentian dapat dilakukan dengan hormat atau tidak hormat, tergantung kondisi pelanggaran atau alasan hukum.

Contoh kondisi tidak hormat: Notaris dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ⇒ diberhentikan dengan tidak hormat (Pasal 12 huruf a UUJN).

Pemberhentian juga diatur dalam prosedur pengajuan perpanjangan masa jabatan, terutama terkait usia maksimal (67–68 tahun) sesuai Permenkum No. 22 Tahun 2025.

PPAT

Pemberhentian PPAT umumnya dengan hormat, bahkan dalam kondisi pailit, berbeda dengan Notaris. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) huruf d PP No. 24 Tahun 2016, yang menegaskan bahwa PPAT yang pailit tetap diberhentikan dengan hormat.

Pemberhentian dapat karena: pensiun, permintaan sendiri, pelanggaran hukum berat, atau peristiwa hukum lainnya sesuai PP 24/2016.

Perbedaan Pemberhentian Notaris dan PPAT

Aspek	Notaris	PPAT
Pemberhentian akibat pailit	Tidak hormat	Hormat
Dasar hukum	UUJN & Permenkum 22/2025	PP No. 24 Tahun 2016
Mekanisme pengajuan	Pengajuan perpanjangan masa jabatan & keputusan Menteri	Penetapan sesuai ketentuan PP 24/2016 secara administratif
Umur maksimal pengangkatan	68 tahun (dengan perpanjangan khusus)	Tidak disebutkan secara spesifik, mengikuti ketentuan PP 24/2016

Kesimpulan

Pemberhentian Notaris biasanya lebih ketat, terutama terkait kondisi pailit, yang berakibat pemberhentian dengan tidak hormat, sedangkan PPAT cenderung diberhentikan dengan hormat. Semua prosedur diatur secara formal oleh peraturan menteri, UU, atau PP terkait, dan melibatkan instansi resmi seperti Kementerian Hukum dan HAM untuk Notaris dan instansi pertanahan terkait untuk PPAT.

Selain itu, pemberhentian dapat terjadi karena masa jabatan habis, permintaan sendiri, atau alasan hukum tertentu yang sah. Pemahaman aturan ini penting untuk profesional hukum, calon Notaris/PPAT, dan pihak yang berurusan dengan akta legal

Notaris dan PPAT adalah dua profesi hukum yang berbeda wewenang dan dasar hukum pengangkatannya. Notaris berwenang membuat akta autentik secara umum (seperti perjanjian dan pendirian badan usaha) dan diawasi oleh Kementerian Hukum dan HAM. PPAT khusus mengurus pembuatan akta perbuatan hukum terkait tanah dan diawasi oleh Kementerian ATR/BPN.

Berikut adalah perincian spesifik mengenai wewenang, instansi pembina, dan dasar hukum masing-masing:

1. Notaris
    - Tugas & Wewenang: Membuat akta autentik umum (perjanjian, pendirian perusahaan, wasiat).
    - Instansi Pembina: Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham).
    - Dasar Hukum: UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
    - Tugas & Wewenang: Membuat akta otentik khusus perbuatan hukum tanah/satuan rumah susun (Jual Beli, Hibah, Hak Tanggungan).
    - Instansi Pembina: Kementerian ATR/BPN.
    - Dasar Hukum: PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

BAB VI.
WADAH ORGANISASINYA NOTARIS DAN PPAT

Notaris dan PPAT berhimpun dalam wadah organisasi resmi, yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) untuk Notaris, dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) untuk PPAT, dengan tujuan meningkatkan profesionalisme, pengawasan, dan integritas jabatan publik mereka.

Notaris di Indonesia wajib berhimpun dalam satu wadah organisasi tunggal, yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI), sebagaimana diatur dalam Pasal 82 Undang-Undang Jabatan Notaris yang telah diubah oleh UU No. 2 Tahun 2014 dan ditegaskan melalui Peraturan Menteri Hukum Nomor 24 Tahun 2025 mengenai penetapan, pembinaan, dan pengawasan organisasi notaris. Tujuan wadah tunggal ini adalah:

- Meningkatkan kualitas profesionalisme Notaris
- Menjamin kepastian hukum melalui satu kode etik dan standar pelayanan

- Mempermudah pengawasan oleh pemerintah secara konsisten

Sedangkan untuk PPAT, wadah resmi mereka adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang berperan serupa dalam bidang pertanahan dan pembuatan akta otentik terkait hak atas tanah.

Struktur Organisai INI bersifat hirarkis dan terdiri dari beberapa tingkatan kepengurusan.

- Pengurus Pusat: Pimpinan tertinggi, berkedudukan di Jakarta, bertanggung jawab atas perumusan kebijakan nasional.
- Pengurus Wilayah: Tingkat provinsi, bertugas mengkoordinasi pengurus daerah dan menjalankan kebijakan organisasi.
- Pengurus Daerah: Tingkat kabupaten/kota, menangani pembinaan, koordinasi, dan kegiatan profesional anggota di daerah masing-masing.
- Dewan Kehormatan dan Mahkamah Perkumpulan: Sebagai pengawas etika dan penyidik internal pelanggaran kode etik Notaris.

Rapat anggota meliputi Kongres, Konferensi Wilayah, dan Konferensi Daerah, yang memutuskan kebijakan organisasi secara demokratis dan periodic.

Organisasi profesi Notaris dan PPAT memiliki peran strategis dalam penegakan hukum dan perlindungan profesi:

- Memberikan pandangan hukum independen melalui mekanisme Amicus Curiae di pengadilan yang melibatkan anggota profesi.
- Menghindari kriminalisasi profesi akibat penggunaan akta untuk tujuan melanggar hukum oleh pihak lain.
- Menjaga integritas dan marwah profesi melalui pembinaan internal dan penegakan kode etik.

Selain itu, INI juga aktif dalam pendidikan dan pelatihan profesional berkelanjutan untuk menjaga kompetensi anggotanya, serta menjalin kerja sama dengan lembaga terkait termasuk kepolisian, kejaksaan, dan institusi pendidikan hukum.

Sejarah INI bermula dari masa Hindia Belanda sebagai perkumpulan notaris dan calon notaris. Statusnya sebagai organ tunggal organisasi notaris terus dipertegas

melalui pengesahan pemerintah dan putusan Mahkamah Konstitusi RI, yang menegaskan bahwa hanya INI yang diakui sebagai wadah resmi profesi Notaris di Indonesia, sementara hak konstitusional untuk berserikat tetap diakui.

Kesimpulan

Wadah organisasi Notaris dan PPAT adalah instrumen penting untuk:

- Memastikan standar profesionalisme dan etika profesi
- Memberikan perlindungan hukum untuk anggotanya
- Memfasilitasi koordinasi, pendidikan, dan pengawasan anggota secara efektif

Dengan demikian, Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) menjadi landasan resmi tunggal yang mengatur dan membina kegiatan Notaris dan PPAT di Indonesia.

Notaris dan PPAT memiliki wadah organisasi yang berbeda: Notaris bernaung di bawah Ikatan Notaris Indonesia (INI), sedangkan PPAT tergabung dalam Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Meskipun sering dijalankan oleh orang yang sama di kantor yang sama, keduanya adalah profesi berbeda dengan tugas, wewenang, dan lembaga pengawas yang juga berbeda:

Aspek Pembeda	Notaris	PPAT
Wadah Organisasi	**Ikatan Notaris Indonesia (INI)**	**Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)**
Wewenang Utama	Membuat akta otentik untuk segala perbuatan hukum, perjanjian, atau penetapan yang bersifat umum (misal: pendirian PT, akta wasiat, perjanjian pranikah).	Khusus membuat akta otentik terkait perbuatan hukum pertanahan (misal: Akta Jual Beli tanah/rumah, hibah, tukar-menukar, Hak Tanggungan).
Lembaga Pembina	**Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham)**	**Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)**
Wilayah Kerja	Seluruh wilayah provinsi di Indonesia.	Daerah kerja tertentu, biasanya satu wilayah kabupaten/kota.

BAB VII.
PENGERTIAN PPAT DAN APA PERBEDAANNYA DENGAN NOTARIS

Jika berbicara tentang pengesahan sebuah dokumen ataupun akta, kita akan berhadapan dengan petugas hukum terkait yaitu notaris dan PPAT. Banyak orang beranggapan bahwa notaris maupun PPAT adalah profesi yang sama, namun keduanya sebenarnya memiliki banyak perbedaan signifikan.

Secara umum, PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Merujuk dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPAT merupakan profesi yang secara spesifik bertugas mengurus akta tanah dan hal-hal yang terkait.

Tugas PPAT tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu seperti hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Meskipun banyak orang beranggapan bahwa PPAT dan notaris adalah sama, keduanya sebenarnya memiliki banyak perbedaan. Untuk memahami lebih dalam tentang profesi notaris, simak ulasan tentang pengertian dan ragam tugas notaris.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat hukum yang khusus menangani akta terkait tanah, sedangkan Notaris memiliki kewenangan lebih luas untuk membuat berbagai akta hukum perdata.

A. Pengertian PPAT

PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu yang obyeknya tanah terdaftar atau bersertifikat, seperti jual-beli tanah, hibah, tukar-menukar, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan.

PPAT juga ikut dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga akta yang dibuat menjadi dasar perubahan data pertanahan.

Syarat untuk menjadi PPAT meliputi: warga negara Indonesia, berusia minimal 22 tahun, sehat jasmani dan

rohani, lulus pendidikan hukum Strata 2 kenotariatan dan program pendidikan khusus PPAT, lulus ujian profesi, serta telah menjalani magang atau bekerja di kantor PPAT minimal satu tahun.

PPAT harus memiliki kantor di tempat kedudukannya dan lingkup kerja terbatas pada satu kabupaten/kota dalam provinsi tempat ia bekerja.

B. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum yang diatur perundang-undangan maupun diminta pihak yang berkepentingan.

Notaris menangani berbagai dokumen perdata, termasuk akta pendirian perusahaan, surat perjanjian, wasiat, hibah, dan legalisasi tanda tangan dokumen.

Syarat menjadi Notaris ialah warga negara Indonesia, berusia minimal 27 tahun, sarjana hukum, lulusan strata 2 kenotariatan, serta telah magang atau bekerja di kantor Notaris minimal 24 bulan.

Lingkup kerja Notaris lebih luas, mencakup seluruh kota/kabupaten di provinsi tempat bertugas.

Perbedaan Utama PPAT dan Notaris

Aspek	PPAT	Notaris
Kepanjangan	Pejabat Pembuat Akta Tanah	Pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik
Syarat pendidikan	S1 Hukum + S2 Kenotariatan + pendidikan khusus PPAT	S1 Hukum + S2 Kenotariatan
Fokus tugas	Akta tanah dan bangunan	Berbagai dokumen hukum perdata
Honorarium	Maks 1% dari nilai transaksi	1%–2,5% sesuai nilai transaksi
Lingkup wilayah	Satu kabupaten/kota dalam provinsi	Seluruh kota/kabupaten dalam provinsi
Dasar hukum	PP No. 24 Tahun 2016	UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014

Setiap PPAT selalu merupakan Notaris, tetapi tidak semua Notaris menjadi PPAT karena memerlukan pengangkatan tambahan dari Menteri ATR/BPN dan persyaratan khusus.

Kesimpulan

PPAT lebih spesifik pada urusan pertanahan, sementara Notaris memiliki kewenangan yang lebih luas

di berbagai bidang hukum perdata. Dalam transaksi jual beli tanah atau hibah properti, kantor PPAT adalah pilihan tepat. Sedangkan untuk pembuatan akta perjanjian, akta perusahaan, atau legalisasi dokumen lainnya, Notaris lebih sesuai.

Pemahaman perbedaan ini penting agar masyarakat menggunakan layanan hukum yang tepat dan sah secara hukum.

BAB VIII.
SYARAT MENJADI PPAT VS NOTARIS

Perbedaan pertama dapat dilihat dari persyaratan untuk memangku kedua profesi tersebut. Menurut Peraturan Menteri Hukum No. 62 Tahun 2016, syarat untuk memangku jabatan notaris adalah harus memiliki gelar sarjana hukum serta Strata 2 kenotariatan.

Sedangkan untuk menjadi seorang PPAT, pelamar juga harus memiliki latar belakang pendidikan hukum, lulusan Strata 2 kenotariatan, dan mengikuti pendidikan khusus PPAT yang dapat dilakukan pada berbagai lembaga terkait.

Meskipun latar belakang pendidikan keduanya sekilas tidak jauh berbeda, untuk menjadi PPAT diperlukan dasar pengetahuan yang lebih spesifik melalui pendidikan khusus PPAT tersebut.

Syarat untuk menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Notaris pada dasarnya saling berkaitan, karena untuk menjadi PPAT, Anda wajib terlebih dahulu berstatus sebagai Notaris atau Lulusan S2 Kenotariatan.

Berikut adalah perincian syarat dan wewenang untuk masing-masing profesi.

1. Syarat Menjadi Notaris

   Untuk menjadi Notaris, Anda harus diangkat dan dibina oleh Kementerian Hukum dan HAM. Syarat utamanya meliputi:

   - Pendidikan: Lulusan Sarjana Hukum (S1) dan menamatkan pendidikan lanjutan Strata 2 (S2) Kenotariatan.
   - Pengalaman Magang: Wajib menjalani magang berturut-turut minimal 24 bulan (2 tahun) pada kantor Notaris.
   - Kewarganegaraan: Warga Negara Indonesia (WNI).
   - Usia: Berusia paling rendah 27 tahun.
   - Bebas Masalah Hukum: Tidak pernah dipidana penjara dan tidak sedang merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, advokat, atau pejabat negara.
   - Pelantikan: Telah mengucapkan sumpah jabatan di hadapan Menteri Hukum dan HAM.

2. Syarat Menjadi PPAT

Untuk menjadi PPAT, Anda diangkat dan diawasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Syarat utamanya meliputi:

- Syarat Dasar: Harus sudah bergelar Sarjana Hukum (S1) dan lulusan S2 Kenotariatan.
- Pendidikan Khusus: Wajib lulus dalam Program Pendidikan Khusus PPAT (PPKP) yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN.
- Ujian Kompetensi: Lulus dalam ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN.Kewarganegaraan & Usia: WNI dengan usia paling rendah 22 tahun.
- Pembatasan Domisili: Wilayah kerja PPAT sangat spesifik dan ditentukan batasannya, biasanya tidak boleh merangkap jabatan di luar formasi wilayah kerjanya.

Tabel Perbedaan Utama

Pembeda	Notaris	PPAT
Induk Instansi	Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham)	Kementerian ATR/BPN
Wewenang Utama	Membuat akta otentik yang bersifat umum (akta pendirian perusahaan, perjanjian, wasiat, dll)	Membuat akta khusus bidang pertanahan (Akta Jual Beli/AJB, Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama, dll)
Rangkap Jabatan	Seorang PPAT biasanya **merangkap jabatan** sebagai Notaris karena syarat pendidikannya yang identik.	Tidak semua Notaris adalah PPAT, karena membutuhkan pendidikan khusus tambahan.

BAB IX.
TUGAS PPAT VS NOTARIS

Secara umum, baik PPAT maupun notaris sama-sama bertugas dalam pembuatan akta autentik atau dokumen resmi. Namun notaris memiliki wewenang yang lebih luas dan bisa menangani berbagai dokumen yang lebih kompleks.

PPAT dan Notaris adalah dua profesi hukum yang berbeda; Notaris memiliki kewenangan luas dalam pembuatan berbagai jenis akta, sementara PPAT fokus pada akta terkait pertanahan dan properti.

Sedangkan PPAT adalah pejabat yang secara khusus menangani akta tanah. Tugas mereka lebih berfokus pada pembuatan, pendaftaran, serta pengurusan legalitas yang berkaitan dengan sertifikat tanah dan bangunan. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT berwenang untuk menjalankan berbagai proses seperti akad jual beli, hibah, Pemberian Hak Tanggungan, pembagian hak bersama, dan Pemberian Hak Guna Bangunan.

Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah dua jabatan umum yang berbeda dengan kewenangan masing-masing, meskipun di Indonesia kedua profesi ini sering kali dirangkap oleh orang yang sama.

Perbedaan utama terletak pada cakupan tugasnya: Notaris berwenang membuat akta otentik untuk segala perjanjian dan perbuatan hukum perdata umum, sedangkan PPAT khusus menangani akta otentik yang berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau bangunan.

1. Tugas dan Kewenangan Notaris

   Diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik untuk perbuatan hukum perdata umum. Tugasnya meliputi pembuatan akta pendirian badan usaha (PT, CV, Yayasan), perjanjian/kontrak bisnis, akta keluarga (wasiat, waris), serta legalisasi dokumen (waarmerking). Notaris diawasi langsung oleh Kementerian Hukum dan HAM.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

   Berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016, PPAT (di bawah Kemen ATR/BPN) khusus menangani akta terkait pertanahan. Tugas utamanya meliputi pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah, Tukar Menukar, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai pengikatan jaminan properti.

Tabel Perbandingan Singkat

Poin Perbedaan	Notaris	PPAT
Fokus Utama	Perdata Umum (PT, Kontrak)	Pertanahan & Properti
Instansi Pengampu	Kemenkumham	Kementerian ATR / BPN
Wilayah Kerja	Satu Provinsi	Satu Kabupaten/Kota
Contoh Dokumen	Akta PT, Wasiat, Perjanjian	AJB, APHT, Hibah

A. Definisi dan Fungsi

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum sesuai peraturan perundang-undangan atau kehendak pihak

berkepentingan. Lingkupnya lebih luas, mencakup akta kelahiran, akta kematian, akta pernikahan, akta waris, serta akta pertanahan tertentu.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat khusus yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, contohnya akta jual beli, hibah, tukar menukar, dan pemberian hak tanggungan. Peran PPAT lebih spesifik pada bidang pertanahan.

B. Dasar Hukum

- Notaris diatur oleh UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan UU Nomor 2 Tahun 2014 sebagai perubahan UU sebelumnya.
- PPAT diatur melalui PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang terakhir diubah melalui PP No. 24 Tahun 2016.

C. Lingkup Tugas dan Produk Akta

Aspek	Notaris	PPAT
Lingkup	Semua akta h ukum perdata	Akta hukum terkait tan ah dan apartemen (Hak

Aspek	Notaris	PPAT
	dan sebagian akta pertanahan	Milik Satuan Rumah Susun)
Contoh akta	Kelahiran, kematian, pernikahan, waris, perjanjian umum	Jual beli tanah, hibah tanah, tukar menukar tanah, pemberian hak tanggungan
Fokus	Luas, termasuk perdata dan pertanahan	Spesifik pada pertanahan

Syarat Profesi

Notaris: WNI, minimal 27 tahun, lulusan S1 Hukum + S2 Kenotariatan, telah magang minimal 24 bulan di kantor Notaris, tidak sedang menjalani jabatan yang dilarang dirangkap.

PPAT: WNI, minimal 22 tahun, lulusan S1 Hukum + S2 Kenotariatan atau pendidikan khusus PPAT, lulus

ujian profesi PPAT, minimal 1 tahun magang di kantor PPAT.

Kewenangan dan Wilayah Kerja

Notaris dapat membuat akta di seluruh wilayah kabupaten/kota dalam provinsi tempat bertugas.

PPAT terbatas pada wilayah kerja di satu kabupaten/kota dalam provinsi tersebut, sesuai Pasal 12 PP No. 24/2016.

Banyak notaris merangkap jabatan sebagai PPAT, asalkan memenuhi persyaratan hukum dan berkantor di tempat yang sama.

Kode Etik

Notaris tunduk pada kode etik yang ditetapkan Ikatan Notaris Indonesia (INI).

PPAT tunduk pada kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Kesimpulan: Untuk jual beli/balik nama tanah, gunakan jasa PPAT. Untuk perjanjian bisnis/perdata umum, gunakan Notaris. Seringkali satu profesional memegang dua jabatan ini.

BAB X.

AKTA AUTENTIK

Baik PPAT maupun notaris sama-sama memiliki wewenang dalam pembuatan akta autentik — dokumen khusus yang menjadi bukti sempurna terkait kegiatan jual beli, perjanjian, kontrak, dan lain-lain.

Namun karena PPAT secara khusus mengurus akta autentik terkait tanah dan bangunan, jika berurusan dengan proses jual beli properti maka PPAT adalah pilihan yang lebih tepat. Sebaliknya, untuk dokumen perjanjian lain yang lebih umum, notaris lebih sesuai untuk kebutuhan tersebut.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dua jabatan umum yang berbeda, meskipun di lapangan kedua profesi ini sering kali dirangkap oleh satu orang yang sama. Baik Notaris maupun PPAT sama-sama memiliki kewenangan hukum untuk menerbitkan akta otentik—dokumen hukum resmi yang memiliki kekuatan pembuktian paling kuat dan sempurna di mata pengadilan.

Perbedaan mendasar di antara keduanya terletak pada jenis transaksi dan ruang lingkup hukum yang mereka tangani.

1. Akta Otentik Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan dalam ranah hukum perdata umum, kecuali yang dikecualikan oleh undang-undang. Jabatan ini diangkat dan diawasi langsung oleh Kementerian Hukum.

- Akta Pendirian Badan Usaha: Dokumen resmi pendirian PT, CV, Yayasan, maupun Koperasi.
- Akta Perjanjian & Kontrak: Surat kesepakatan kerja sama, kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan perjanjian pranikah.
- Akta Terkait Hukum Keluarga: Pembuatan surat wasiat, akta pengakuan anak, dan pembagian harta waris non-tanah.
- Legalisasi Dokumen: Pengesahan tanda tangan dan pencocokan fotokopi dokumen sesuai aslinya (legalisir).

2. Akta Otentik PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah dan bangunan (real estate). Jabatan ini berada di bawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

- Akta Jual Beli (AJB): Bukti otentik terjadinya transaksi peralihan hak milik tanah atau rumah.
- Akta Hibah: Dokumen resmi pemindahan hak atas tanah sebagai pemberian sukarela tanpa ganti rugi.Akta Pembagian Hak Bersama (APHB): Pengaturan pembagian tanah warisan atau harta gana-gini berupa properti.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT): Pengikatan jaminan utang/kredit bank menggunakan sertifikat tanah.

Perbandingan Ringkas Notaris vs PPAT

Sektor Pembeda	Notaris	PPAT
Fokus Utama	Hukum Perdata Umum & Bisnis	Hukum Agraria & Pertanahan
Instansi Pengawas	Kementerian Hukum	Kementerian ATR/BPN
Wilayah Kerja	Umumnya mencakup satu provinsi	Terbatas pada satu kabupaten/kota
Contoh Dokumen	Akta PT, Surat Wasiat, Perjanjian Kredit	AJB, Akta Hibah, APHT

Jika Anda sedang mengurus legalitas usaha atau perjanjian bisnis, datanglah ke **Notaris**. Namun, jika Anda berniat membalik nama sertifikat properti atau melakukan jual-beli tanah, urusan tersebut wajib diselesaikan melalui **PPAT**.

BAB XI.
KODE ETIK PPAT VS NOTARIS

Kode etik Notaris berbeda dengan kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") karena keduanya mengatur dua profesi yang berbeda, dan dikeluarkan oleh dua organisasi yang berbeda pula. Dimana Kode Etik Notaris ditetapkan dan ditegakkan oleh Organisasi Notaris, yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI). Sedangkan Kode etik PPAT disusun oleh Organisasi PPAT, yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Sebagai bagian dari praktisi hukum, baik PPAT maupun notaris memiliki kode etik yang wajib dipatuhi. Kode etik notaris berlaku berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM No. M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan, dan dalam praktiknya juga mengacu pada kode etik yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Sedangkan kode etik PPAT berlaku berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 112/KEP-4.1/IV/2017.

Masing-masing memiliki aturan dan tuntutan profesional tersendiri sesuai bidang tugasnya.

Kode Etik PPAT dan Notaris berbeda karena keduanya mengatur dua profesi berbeda dengan ruang lingkup kewenangan, dasar hukum, dan lembaga pengawas yang juga terpisah.

Berikut tabel Perbandingan Profesi Notaris dan PPAT sebagai gambaran umum mengenai kedua profesi tersebut:

Notaris	**PPAT**
Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya (Pasal 1 angka 1 UU 2/2014)	PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016)
(1) 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,	(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran

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. (2) Notaris berwenang pula: a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g) membuat Akta risalah lelang. (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada	tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. Jual beli; b. Tukar menukar; c. Hibah; d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. Pembagian hak bersama; f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. Pemberian Hak Tanggungan; h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. (lihat Pasal 2 PP 37/1998)

ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. (lihat Pasal 15 UU 2/2014)	

A. Notaris dan Kode Etiknya.

Setiap Notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah yang salah satu isinya adalah:

"bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris".

Berarti kode etik profesi Notaris merupakan pedoman sikap dan tingkah laku jabatan Notaris. Kode Etik Notaris ditetapkan dan ditegakkan oleh Organisasi Notaris.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan, Organisasi Notaris satu-satunya yang diakui oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia ("INI"). Kemudian, Kode Etik Notaris yang berlaku saat ini adalah Kode Etik Notaris

berdasarkan Keputusan Kongres Luar Biasa INI tanggal 29-30 Mei 2015 di Banten ("Kode Etik Notaris").

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa:

1. Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti pada saat menjalankan jabatan.
2. Kewenangan pengawasan pelaksanaan dan penindakan kode etik Notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah (Kabupaten/Kota), wilayah (Provinsi), dan pusat (Nasional).

B. PPAT dan Kode Etiknya

Mengenai kode etik PPAT dapat dilihat dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("Kode Etik PPAT").

Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT. Organisasi PPAT saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("IPPAT"). IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (rechtspersoon) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut di atas dan telah diumumkan dalam

Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 Nomor 55 Tambahan Nomor 32.

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT, disebutkan bahwa:

1. Kode Etik PPAT yang untuk selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.
2. Kewenangan pengawasan dan penindakan pelanggaran kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan. Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan

putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.

Jadi, kode etik Notaris berbeda dengan kode etik PPAT karena keduanya mengatur dua profesi yang berbeda, dan dikeluarkan oleh dua organisasi yang berbeda pula. Dimana Kode Etik Notaris ditetapkan dan ditegakkan oleh Organisasi Notaris, yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI). Sedangkan Kode etik PPAT disusun oleh Organisasi PPAT, yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

C. Perbedaan Penegakan Kode Etik Notaris dengan PPAT.

Berikut antara lain kami rangkum perbedaan penegakan Kode Etik Notaris dengan PPAT:

	Notaris	**PPAT**
Organisasi Profesi	Ikatan Notaris Indonesia (INI)	Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)
Badan yang Menegakkan Kode Etik	Dewan Kehormatan	Majelis Kehormatan
Eksekusi Sanksi	Dijatuhkan berdasarkan keputusan Dewan	Dijatuhkan oleh dan berdasarkan putusan Majelis

	Kehormatan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.	Kehormatan Daerah maupun Majelis Kehormatan Pusat, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti untuk dijalankan.
Sanksi Pemberhentian	Sanksinya berupa:[10] a. Teguran; b. Peringatan; c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan INI; d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan INI; e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan INI.	Sanksinya berupa:[11] a. teguran; b. peringatan; c. schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; d. onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Dasar hukum:

1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB XII.

KARIER SEBAGAI PPAT DAN NOTARIS

Bagi yang tertarik berkarier sebagai praktisi hukum — termasuk menjadi PPAT maupun notaris — memiliki latar belakang pendidikan hukum yang kuat adalah fondasi utama. Notaris, PPAT, diplomat, pengusaha, dosen hukum, aparatur negara, hingga berbagai praktisi hukum lainnya adalah profesi yang membutuhkan pemahaman hukum yang mendalam dan terus diperbarui seiring perkembangan regulasi.

Karier sebagai Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah profesi hukum bergengsi yang dapat dijalankan secara bersamaan. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang keperdataan, sedangkan PPAT berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait pertanahan.

Diketahui bahwa tugas notaris mempunyai kuasa dari pemerintah untuk melakukan yang berkaitan dengan perjanjian dan akta sebagai alat bukti atas perbuatan

hukum dibidang keperdataan sampai dengan keluarga. Dengan syarat mendapat gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) dari jurusan kenotariatan. Namun perlu diketahui bahwa notaris dapat merangkap dalam beberapa profesi atau jabatan lain.

Dalam khalayak merupakan profesi yang cukup terhormat karena tugas dan jabatannya untuk melayani kepentingan masyarakat. Dengan mempunyai kelebihan dari berbagai aspek. Namun sebagai notaris juga tidaklah mudah dengan keterbatasan yang tidak diperbolehkan untuk promosi diri kepada masyarakta luas. Oleh karena itu tidak jarang mereka susah untuk mendapat klien. Hal itu merupakan salah satu alasan beberapa dari mereka tidak hanya memilih menjadi seorang notaris saja dengan merangkap jabatan lainnya.

Umumnya notaris biasa merangkap jabatan sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan harus mempunyai sertifikasi untuk menjadi PPAT. Dilihat dari tugasnya ialah hanya membuat akta otentik selain tanah seperti halnya akta pendirian badan usaha, akta wasiat, akta kontak bisnis, akta perjanjian kawin, dan lain sebagainya. Sedangkan PPAT membuat akta khusus

mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Pada umumnya masyarakat luas beranggapan bahwa kedua jabatan tersebut dianggap sama karena memang seorang notaris dapat merangkap dalam beberapa profesi.

Sebagai praktisi hukum seorang notaris yang memilih untuk menjadi seorang dosen mempunyai tugas dalam bidang akademik. Yaitu dapat diharapkan untuk melakukan penyuluhan dan informasi hukum untuk menyeimbangkan antara dunia keilmuan hukum dengan dunia akademik. Kemudian keuntungannya ialah mereka dapat berbagai pengalaman dalam ilmu hukum serta termotivasi untuk up grade dengan selalu belajar.

Profesi ini merupakan seseorang yang menjadi perwakilan resmi dari suatu negara dengan salah satu tugasnya ialah menyampaikan sebuah pesan ke negara tujuan diplomatik maupun konsuler untuk memperjuangkan kepentingan negara. Dengan itu sebagai seorang diplomat harus yang paham akan hukum. oleh karena itu tidak jarang sebagai seorang notaris mereka juga mengabdi sebagai seorang diplomat juga dengan harus tetap mematuhi kode etik pada hukum.

Sebagai staf HRD ialah memiliki tanggung jawab yang cukup besar dalam sebuah perusahaan. Antara lain menerapkan beberapa peraturan, kebijakan, dan strategi untuk perusahaan kepada karyawan. Sehingga dapat menjaga hubungan yang baik antara karyawan dan perusahaan. Oleh karena itu semua akan sangat penting memiliki staf yang akan paham hukum, dengan itu beberapa notaris akan merangkap pada jabatan ini.

Secara rinci kewenangan dari notaris salah satunya selain melakukan pengesahan dan pembuatan akta sebagai alat bukti perbuatan hukum. Salah satunya berwewenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, seperti halnya sebagai Dosen. Pada intinya pengembangan profesi untuk menjalankan sebagian dari kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata dengan diberi wewenang tertentu. Oleh karena itu mereka diperbolehkan merangkap beberapa jabatan selain notaris selagi memenuhi kode etik pada hukum.

Menjadi Notaris dan PPAT membutuhkan komitmen waktu dan pendidikan yang panjang. Berikut adalah ringkasan tahapan karier, tugas, dan penghasilannya:

1. Tahapan Menjadi Notaris dan PPAT

   Notaris adalah orang yang secara legal memperoleh kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya. Jasa notaris pun identik dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diperlukan saat melakukan transaksi jual beli properti.

   Notaris dan PPAT kerap ditemukan bergabung—seolah menjadi satu kesatuan—dalam papan nama atau lampiran persyaratan tertentu. Oleh karena itu, tak heran jika banyak masyarakat yang mengira bahwa keduanya adalah sama. Paling tidak, banyak yang menganggap bahwa PPAT adalah fungsi dari seorang notaris.

   Nyatanya, tugas PPAT memang bersinggungan dengan tugas notaris. Walau demikian, seorang notaris belum tentu menjadi PPAT dan seorang PPAT pun belum tentu merupakan seorang notaris.

   Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-

undang ini (UU No. 2 Tahun 2014) atau berdasarkan undang-undang lainnnya.

Sementara itu, menurut PP 37/1998, 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.

Berdasarkan pengertian dan aturan tersebut, terlihat bahwa ranah kerja notaris lebih luas dibandingkan PPAT. Notaris dapat membuat akta apa pun selama pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan kepada pejabat lainnya. Sementara itu, PPAT terbatas hanya dapat membuat akta sebagai bukti telah adanya perbuatan hukum di atas tangan tentang hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.

Perbedaan berikutnya adalah mengenai siapa yang dapat menjadi notaris dan PPAT. Berdasarkan aturan yang berlaku, seorang notaris tidak boleh merangkap jabatan sebagai PNS maupun beberapa profesi lainnya.

Sementara itu, seorang PPAT boleh saja merangkap jabatan karena kondisi tertentu. Di daerah terpencil misalnya, wewenang PPAT dapat dijalankan oleh seorang camat dengan statusnya sebagai PPAT sementara.

Selengkapnya, berikut adalah beberapa perbedaan syarat dan siapa yang dapat menjadi notaris maupun PPAT sesuai aturan yang berlaku.

Syarat menjadi notaris

- Berusia minimal 27 tahun.
- Mempunyai ijazah sarjana hukum.
- Merupakan lulusan S2 Kenotariatan.
- Pernah bekerja atau magang sebagai karyawan notaris minimal 2 tahun setelah lulus S2 Kenotariatan.
- Tidak berstatus sebagai advokat, pejabat negara, pegawai negeri, atau sedang memangku jabatan lain yang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris menurut undang-undang.

Syarat menjadi PPAT

- Berusia minimal 22 tahun.
- Mempunyai ijazah sarjana hukum.
- Merupakan lulusan S2 Kenotariatan atau lulus program pendidikan khusus dan ujian PPAT oleh Kementerian Agraria.
- Pernah bekerja atau magang sebagai karyawan notaris minimal 1 tahun setelah lulus S2 Kenotariatan.

Seorang notaris maupun PPAT tidak dapat memilih wilayah kerja yang diinginkan. Jabatan tersebut diberikan sesuai kebutuhan sebuah wilayah kabupaten atau kota tertentu. Adapun wilayah jabatan keduanya tetap meliputi seluruh wilayah provinsi tempat kedudukannya.

Berdasarkan penjelasan mengenai apa itu notaris dan PPAT di atas, dapat disimpulkan bahwa wewenang PPAT juga menjadi bagian dari notaris. Itu artinya, seorang notaris mungkin saja bertindak pula sebagai PPAT walau tidak semua notaris memilih untuk menjadi PPAT.

Sebagaimana yang disebutkan pula, ruang lingkup seorang notaris tidak hanya terkait tanah dan properti. Profesi ini berwenang untuk membuat akta autentik terkait berbagai hal. Namun, apa sebenarnya yang dimaksud dengan akta autentik?

Hukum perdata mengenal dua jenis akta, yakni akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa. Sementara itu, akta di bawah tangan adalah surat, daftar, akta, atau tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Kedua jenis akta ini sama-sama dapat dijadikan bukti apabila terjadi perselisihan atau kondisi lain semacamnya. Meski begitu, kekuatannya untuk pembuktian di pengadilan tentulah berbeda—akta autentik lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan.

Berdasarkan uraian undang-undang tentang jabatan notaris, berikut adalah beberapa fungsi, tugas, dan wewenang notaris.

1. Membuat akta autentik yang memuat seluruh kesepakatan, tindakan, dan peraturan yang berhubungan dengan hukum dan/atau pemangku kepentingan terkait.
2. Melakukan waarmerkering, yakni pembukuan dokumen atau atau akta bawah tangan dengan cara mendaftarkannya ke dalam buku khusus.
3. Melakukan verifikasi tanda tangan berikut konfirmasi kepastian tanggal akta atau dokumen di bawah tangan.
4. Membuat salinan dokumen asli surat atau akta di bawah tangan. Isi salinan harus sama persis dengan rincian yang tertuang dalam dokumen asli.
5. Melakukan pembetulan atas kesalahan dalam pengetikan atau penulisan pada akta yang sudah ditandatangani. Pembetulan tersebut disertai dengan berita acara dan catatan, lalu mengirimkannya ke pihak yang bersangkutan.
6. Melakukan pengesahan salinan (fotokopi) dokumen untuk memastikan bahwa fotokopi

tersebut sama dengan dokumen aslinya. Kegiatan ini disebut juga dengan legalisir atau legalisasi.

7. Memberi penyuluhan hukum kepada pihak-pihak yang terkait dalam kegiatan pembuatan dan penerbitan akta.
8. Melakukan penerbitan akta yang berhubungan dengan urusan pertanahan.
9. Melakukan penerbitan akta risalah lelang.

Akta notaris adalah suatu dokumen resmi yang dibuat oleh seorang notaris dan bersifat mutlak serta mengikat. Oleh karena akta notaris dapat berupa akta autentik yang dibuat oleh notaris dan dibuat di hadapan notaris, maka jenis akta notaris dibagi menjadi dua: akta relaas dan akta partij.

Akta relaas atau yang juga disebut dengan akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh notaris. Uraian dalam akta tersebut dibuat secara autentik oleh notaris. Adapun isi dari akta relaas adalah terkait tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang disaksikan oleh notaris. Contoh dari akta relaas adalah risalah atau berita acara RUPS sebuah perusahaan.

Akta partij adalah akta yang dibuat di hadapan notaris. Akta ini memuat uraian apa yang diceritakan oleh para pihak yang menghadap ke notaris. Contoh dari akta partij adalah perjanjian kredit, perjanjian pranikah, dan sebagainya.

Salah satu syarat dalam jual beli rumah adalah AJB (Akta Jual Beli). Dokumen berkekuatan hukum inilah yang menjadikan rumah dapat dialihkan atau dilakukan balik nama dari penjual ke pembeli.

Pembuatan dan penandatanganan akta ini harus dilakukan di hadapan notaris atau PPAT sesuai dengan keinginan Anda (atau disesuaikan dengan lokasi domisili). Dokumen ini akan memuat data pemilik baru dan kesepakatan antara kedua belah pihak yang bertransaksi mengenai pemindahan hak milik properti. Adapun beberapa komponen wajib dalam sebuah AJB adalah sebagai berikut.

1. kop surat notaris atau PPAT
2. tanggal dan waktu penyerahan
3. data diri penjual
4. data diri pembeli

5. data mengenai rumah yang diperjualbelikan seperti lokasi, luas, dan harga
6. poin-poin yang menjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli
7. tanda tangan penjual dan pembeli di atas materai

Sebagai catatan, dokumen penting lain terkait jual beli rumah adalah SHM dan PPJB. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah bukti atas kepemilikan suatu properti yang paling kuat dan paling tinggi. Sementara itu, melansir dari Kompas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan penjual (pelaku pembangunan) dan pembeli untuk melakukan jual beli rumah.

Agar tak bingung, berikut adalah urutan terkait PJB, AJB, dan SHM.

1. Calon pembeli dan penjual membuat PJB.
2. Pembeli dan penjual mengurus AJB di kantor notaris atau PPAT.
3. Pembeli memperoleh SHM yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam satu wilayah biasanya terdapat beberapa notaris. Terlebih lagi, wilayah kerja notaris yang mencakup hingga satu provinsi membuat Anda jadi punya lebih banyak pilihan.

1. Gunakan rekomendasi keluarga atau kerabat

   Pengalaman langsung dari keluarga atau kerabat yang Anda percaya dapat jadi pertimbangan. Pelajari apa yang menjadi keunggulan maupun kekurangan saat mereka menggunakan jasa notaris tersebut. Metode ini pun lebih minim risiko dibandingkan Anda bertanya pada orang asing.

2. Cek di Ikatan Notaris Indonesia (INI)

   Tidak sedikit masyarakat yang jadi korban "oknum" notaris tidak bertanggung jawab, Terlepas dari seberapa baik bagaimana reputasi seorang notaris, ada baiknya Anda kembali mengecek di situs resmi Ikatan Notaris Indonesia. Tujuannya untuk melindungi hak Anda di masa mendatang dari berbagai kecurangan dan masalah lain yang mungkin muncul.

3. Cari pembanding

   Jangan terlalu terpaku pada satu nama atau kantor meski Anda memperoleh rekomendasi dari orang yang dipercaya. Bijaknya, Anda tetap mencari pembanding untuk memperoleh hasil terbaik. Seperti contoh, Anda perlu mempertimbangkan biaya antara notaris satu dengan lainnya, lokasi kantor notaris dengan domisili atau lokasi properti yang akan ditransaksikan, dan lain sebagainya.

4. Lakukan pendekatan langsung

   Setelah memperoleh beberapa nama, Anda dapat berkunjung atau menghubungi kantor notaris tersebut. Boleh jadi, Anda ternyata kurang cocok dengan cara berkomunikasi yang dilakukan, cakupan layanan jasa yang diberikan, dan sebagainya.

5. Jangan terburu-buru

   Urusan rumah bukanlah urusan mudah dan hanya selesai begitu semua dokumen terpenuhi. Objek ini cukup rentan menjadi perkara di kemudian hari sehingga Anda perlu betul-betul

menyiapkan segala sesuatunya dengan pas. Maka dari itu, pilihlah notaris yang benar-benar kompeten dan mengakomodasi kebutuhan Anda.

BAB XIII.

NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Pembuatan akta merupakan dampak langsung dari adanya berberapa ketentuan di dalam perundang-undangan nasional yang menegaskan bahwa untuk melaksanakan perbuatan hukum tertentu diwajibkan melalui pembuatan akta otentik sebagai alat pembuktiannya.[1] Pembuatan akta otentik ini pun tidak bisa dilakukan oleh sembarang orang, melainkan hanya dapat dibuat oleh pejabat tertentu yang diberikan wewenang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan pendefinisian akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat. Pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik di antaranya adalah Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Masyarakat seringkali menyamakan Notaris dan PPAT karena kurangnya pemahaman mengenai perbedaannya. Hal ini juga kemungkinan dilatarbelakangi adanya rangkap jabatan untuk kedua profesi ini atau masyarakat menganggap Notaris sama dengan PPAT. Padahal Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya itu berbeda satu dengan yang lain dalam pembuatan akta otentik. Serta pada kenyataannya seorang Notaris terkadang merangkap menjadi seorang PPAT, hal itu tidak bertentangan dengan peraturan yang ada. Pernyataan tersebut tidak dapat dipersamakan dengan profesi-profesi hukum lainnya seperti pengacara, jaksa, ataupun hakim, yang berdasarkan ketentuan peraturan-perundang-undangan yang mengikat profesi tersebut memang tidak memperbolehkan untuk menyandang dua profesi sekaligus.

Perbedaan Notaris dan PPAT akan diuraikan dengan terlebih dahulu mengetahui seperti apa peraturan perundang-undangan terkait memberikan definisi terhadap dia profesi ini. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) menyatakan bahwa:

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

Kemudian dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN juga dinyatakan 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-undang."

Sedangkan, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, memberikan penjelasan sebagai berikut:

"PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."

Berdasarkan pendefinisian Notaris dan PPAT tersebut, sebenarnya dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan dan penegasan ruang lingkup kewenangan Notaris dan PPAT. Notaris berwenang dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian dan/atau ketentuan lainnya guna menjamin kepastian dari suatu perbuatan hukum. Sedangkan, PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pada dasarnya Notaris dan PPAT merupakan profesi hukum yang berbeda tetapi dapat merangkap jabatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini didasari dengan pemaparan dalam Pasal 17 ayat (1) huruf g UUJN yang menyatakan bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat

Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan jabatan Notaris. Perlu diketahui bahwa kaidah larangan dalam pasal ini bukan dimaksudkan pada larangan bahwa Notaris dan PPAT tidak dapat merangkap jabatan melainkan larangan bahwa seorang Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT dilarang merangkap jabatan di luar dari tempat kedudukan jabatan Notaris. Dalam pasal ini dapat ditafsirkan secara argumentum a contrario yaitu dengan menetapkan hal-hal tertentu untuk peristiwa tertentu, sehingga peraturan itu dapat berlaku kebalikan dari peristiwa diluar dari ketentuan undang-undang. [4] Jadi, secara argumentum a contrario dapat ditafsirkan bahwa Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT selama berada di tempat kedudukan yang sama dengan kedudukannya sebagai Notaris.

Hal yang membedakan kedua profesi hukum ini pun terdapat pada dasar hukum dan lembaga yang berwenang dalam pengangkatan dan pemberhentian jabatan dari kedua profesi ini. Pengangkatan dan pemberhentian jabatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang didasarkan pada Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23

Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan Notaris.[2] Sedangkan PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasionaltertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya. [3]

Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa Notaris dan PPAT merupakan dua profesi yang berbeda dengan kewenangan masing-masing. Notaris berwenang membuat akta otentik terhadap semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan dan pengangkatan/ pengakhiran jabatan serta pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sedangkan PPAT berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas objek tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan pengangkatan/ pengakhiran jabatan serta pengawasan PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Dasar Hukum:

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgelijk Wetbook voor Indonesie, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120).

Referensi:

[1] Fred B.G Tumbuan, "Beberapa Catatan Mengenai Pembuktian Akta Otentik", Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 6-Nomor 2, 1976, halaman 123.

[2] Lamudi, Perbedaan Notaris dan PPAT, https://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-Notaris-dan-ppat/ (diakses 26 September 2021).

[3] Ibid.

[4] Abdul Manan, Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Praktek Hukum Acara di Pengadilan Agama, Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 2-Nomor 2, Juli 2013, halaman 194.

BAB XIV.
DASAR HUKUM
DAN KEWENANGANNYA

A. Perbedaan Dasar Hukum Notaris PPAT

Perbedaan notaris dan PPAT memangnya ada? Pertanyaan ini memang menarik untuk dibahas karena bagi kebanyakan orang mungkin dianggap tidak ada bedanya. Padahal, tugas keduanya memang berbeda. Kebingungan ini juga bisa jadi karena jabatan Notaris dan PPAT seringkali berada di dalam satu plang nama yang sama.

Jika dipahami mendalam, faktanya tugas dan tanggungjawab keduanya memang berbeda dari segi hukum dan juga profesi. Apalagi rangkap jabatan profesi memang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (Pasal 1 angka 1 UUJN).

PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 37/1998).

Seorang notaris boleh menjalankan profesinya setelah diangkat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, sementara PPAT adalah pihak yang diangkat langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Wewenang PPAT dalam hukum juga dapat dijabat oleh camat. Dengan demikian, camat tersebut statusnya adalah PPAT sementara. Jika transaksi tanah yang Anda lakukan terletak di daerah terpencil, biasanya PPAT-nya dijabat oleh camat.

Jadi sebelum mengetahui siapa PPAT dan Notaris yang harus Anda hubungi untuk mempermudah proses jual beli, sebaiknya Anda mengetahui lokasi tanah yang akan dibeli lebih dulu. Lokasi tanah maupun rumah ini menjadi patokan Anda untuk menentukan siapa nantinya yang Anda pilih sebagai PPAT.

Adapun perbedaan notaris dan PPAT akan dijelaskan secara lengkap di bawah ini:

a. Perbedaan Dasar Hukum Notaris PPAT

Dasar hukum kedua profesi ini tentunya berbeda, sebagaimana berikut ini:

- Dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 62 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris, untuk menjadi notaris, seseorang wajib memiliki gelar sarjana (S1) hukum dan strata dua (S2) kenotariatan.
- Sementara peraturan PPAT adalah merujuk pada PP 24/2016 yang mengatur syarat pengangkatan, larangan bagi PPAT dan lingkup kewenangan PPAT dalam menjalankan profesinya. Agar dapat diangkat menjadi PPAT, seseorang harus memiliki gelar sarjana hukum dan strata dua kenotariatan atau paling tidak telah lulus dalam program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan Kementerian Agraria.

b. Perbedaan Kode Etik Notaris dan PPAT

Notaris dan PPAT adalah lembaga hukum yang tentunya memiliki kode etik ketika menjalankan perannya. Hal tersebut demi menjaga kedua profesi tidak saling tumpang tindih dalam menjalankan tugas.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM No.M-01.H.T.03.01 Tahun 2003 terkait Kenotarisan, organisasi notaris satu-satunya yang diakui oleh pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). INI-lah yang menerbitkan kode etik notaris yang berlaku bagi seluruh notaris dalam pelaksanaan jabatannya.

1. Kode Etik Notaris

   "Seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris,

termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus."

Dasar Hukum

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.

2. Kode Etik PPAT

kode etik PPAT ini juga mengatur tentang kewajiban PPAT dalam menjalankan pekerjaannya ataupun dalam kehidupan sehari-hari.

c. Perbedaan Kewenangan Notaris dan PPAT

Pokok wewenang yang bisa ditangani oleh notaris dan PPAT adalah hal yang jauh berbeda yang bisa disimak lewat penjelasan berikut ini:

1. Kewenangan Notaris
    a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).

b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (waarmerking).
c. Membuat akta otentik tentang perjanjian ataupun ketetapan.
d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
f. Membuat akta jual beli dan sertifikat tanah.

2. Kewenangan PPAT
   a. Urusan pertanahan Jual beli
   b. Tukar menukar
   c. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
   d. Pembagian hak bersama.
   e. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
   f. Pemberian Hak Tanggungan.
   g. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

d. Perbedaan Kewenangan Wilayah Notaris dan PPAT

Jika Anda punya tanah dan bangunan yang akan disewakan atau dijual kepada orang lain, maka Anda bisa mengurus surat dan akta perjanjiannya melalui kantor notaris yang berada di sekitar tempat tinggal.

Dengan kata lain, tidak perlu mendatangi kantor notaris terdekat sesuai area properti tersebut. Ilustrasinya seperti ini, misalnya Anda hendak menjual rumah di Bandung kepada pembeli yang menetap di Bogor. Untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), Anda dan rekan tidak harus mengunjungi kantor notaris yang berada di Bandung, melainkan cukup di wilayah Bogor.

Berbeda dengan PPAT, kewenangan wilayahnya hanya mencakup domisili yang telah ditentukan, dan tidak mempunyai kuasa untuk menjalankan tugas di luar daerah lain. Disebutkan dalam Pasal 12 ayat (1) PP 37/1998, bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Karena itu, untuk pengurusan pengalihan hak atas tanah yang

berlokasi di wilayah A, harus dilakukan melalui PPAT yang berkedudukan di wilayah A.

e. Perbedaan Cara Kerja Notaris dan PPAT

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, seorang notaris memiliki cara kerja yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpang akta, memberikan grosse dan salinan serta kutipan akta. Semua itu dilakukan sepanjang pembuatan akta tidak ditugaskan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Sementara cara kerja seorang PPAT adalah fokus untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dalam membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang nantinya dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

B. Perbedaan Kode Etik Notaris dan PPAT

1. Kode Etik Notaris

   Kode Etik Notaris adalah kaidah moral dan standar perilaku yang wajib dipatuhi oleh semua notaris di Indonesia, termasuk notaris pengganti dan pejabat sementara, untuk menjaga integritas, independensi, dan profesionalisme jabatan.

   Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan berlaku bagi seluruh anggota perkumpulan serta semua orang yang menjalankan jabatan notaris, termasuk pejabat sementara dan notaris pengganti.

   Kode etik ini merupakan manifestasi dari integritas moral yang melandasi setiap tindakan notaris dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan terkait

   Kode etik bertujuan untuk:

   - Menjaga harkat dan martabat profesi notaris.
   - Menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

- Menetapkan standar perilaku moral dan profesional, termasuk dalam interaksi digital dan media sosial.
- Ruang lingkup kode etik mencakup seluruh aktivitas notaris, baik yang dapat diamati secara langsung maupun tidak langsung, termasuk tulisan, ucapan, foto, video, dan surat elektronik

Beberapa kewajiban utama notaris menurut kode etik meliputi :

- Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat, termasuk yang tidak mampu, tanpa memungut honorarium.
- Menjaga kerahasiaan informasi klien.
- Bertindak jujur, independen, dan tidak memihak dalam menjalankan tugas.

Notaris dilarang melakukan tindakan yang dapat merusak integritas profesi, antara lain:

- Menandatangani akta yang telah dipersiapkan sepenuhnya oleh pihak lain.
- Terlibat dalam kegiatan sponsor yang dapat menimbulkan konflik kepentingan.

- Melakukan promosi diri secara tidak etis.
- Pengecualian tertentu diperbolehkan, misalnya mencantumkan nama dan alamat notaris dalam buku panduan resmi atau memperkenalkan diri tanpa promosi berlebihan.

Pengawasan kepatuhan terhadap kode etik dilakukan oleh Dewan Kehormatan di tingkat pusat, wilayah, dan daerah. Tugasnya meliputi pembinaan, pengawasan, dan pengambilan keputusan atas dugaan pelanggaran kode etik, baik internal maupun yang tidak langsung terkait kepentingan masyarakat.

Kode Etik Notaris 2025 disahkan melalui Kongres Luar Biasa INI pada 24 November 2025 dan menggantikan versi 2015.

Perubahan ini menekankan:

- Adaptasi terhadap digitalisasi layanan dan interaksi di ruang siber.
- Penekanan pada integritas moral, kejujuran, kemandirian, dan tanggung jawab.
- Standar perilaku yang mencakup media sosial dan jejak digital.

- Penambahan ketentuan sanksi dan eksekusi untuk pelanggaran kode etik.

Pelanggaran kode etik dapat berakibat pada:

- Sanksi administratif, termasuk pemberhentian dari jabatan.
- Tanggung jawab hukum, seperti ganti rugi, denda, atau pidana sesuai UU. Kode etik ini menegaskan bahwa notaris tidak hanya bertanggung jawab secara profesional, tetapi juga secara moral dalam kehidupan sehari-hari, sehingga menjaga kepercayaan publik dan martabat profesi.

Dasar Hukum Kode Etik Notaris

Dasar hokum Kode Etik Notaris di Indonesia bersumber dari UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, perubahannya melalui UU No. 2 Tahun 2014, Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 19 Tahun 2019, serta peraturan internal Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang menetapkan kaidah moral dan norma profesi bagi setiap notaris.

Landasan Hukum Utama

1. **Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**

   UU ini mengatur kepangkatan, kewenangan, serta kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta autentik dan memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat.

2. **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014**

   Merupakan perubahan atas UU No. 30/2004 yang menegaskan tugas notaris dalam rangka perlindungan hukum, kepastian, dan ketertiban hukum bagi masyarakat. Undang-undang ini sekaligus menjadi acuan formal dalam pembuatan kode etik profesi.

3. **Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019**

   Mengatur syarat dan tata cara pengangkatan, cuti, perpindahan, pemberhentian, dan perpanjangan masa jabatan notaris, sehingga pelaksanaan kode etik tidak dapat dilepaskan dari ketentuan administratif dan prosedural resmi.

4. **Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI)**

INI menetapkan Kode Etik Notaris melalui keputusan kongres, mencakup kaidah moral dan norma perilaku, kewajiban, larangan, serta sanksi bagi notaris yang melanggar. Seluruh anggota notaris wajib menaatinya untuk menjaga integritas dan profesionalisme jabatan.

Ruang Lingkup Kode Etik

Kode Etik Notaris berlaku untuk semua individu yang menjalankan jabatan notaris, termasuk:

- Notaris tetap
- Notaris pengganti atau sementara
- Notaris cadangan
- Seluruh anggota perkumpulan profesi notaris

Tujuan dan Fungsi

- Menjunjung tinggi martabat dan harkat profesi notaris
- Menetapkan standar baku perilaku profesional dan moral notaris
- Menjamin akuntabilitas, kemandirian, dan kepercayaan masyarakat terhadap notaris

Sanksi atas Pelanggaran

Pelanggaran kode etik dapat berakibat:

- Teguran lisan atau tulisan untuk pelanggaran ringan
- Peringatan tertulis untuk pelanggaran lebih serius
- Skorsing berupa pemberhentian sementara dari keanggotaan INI
- Onzetting (pemecatan dari keanggotaan INI)
- Pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan INI untuk pelanggaran berat atau berulang

Kesimpulan

Kode Etik Notaris merupakan instrumen hukum dan moral yang mengikat seluruh notaris, didukung oleh undang-undang nasional dan aturan internal profesi. Tanpa dasar hukum ini, profesionalisme dan kehormatan jabatan notaris akan terancam, karena setiap pelaksanaan tugas harus selaras dengan peraturan perundang-undangan, sumpah jabatan, dan kaidah etika yang berlaku.

2. Kode Etik PPAT

Kode Etik Notaris adalah kaidah moral dan standar perilaku yang wajib dipatuhi oleh semua notaris di

Indonesia, termasuk notaris pengganti dan pejabat sementara, untuk menjaga integritas, independensi, dan profesionalisme jabatan.

Pengertian dan Dasar Hukum

Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan berlaku bagi seluruh anggota perkumpulan serta semua orang yang menjalankan jabatan notaris, termasuk pejabat sementara dan notaris pengganti**.**

Kode etik ini merupakan manifestasi dari integritas moral yang melandasi setiap tindakan notaris dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan terkait.

Tujuan dan Ruang Lingkup

Kode etik bertujuan untuk:

- Menjaga harkat dan martabat profesi notaris.
- Menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.
- Menetapkan standar perilaku moral dan profesional, termasuk dalam interaksi digital dan media sosial.

- Ruang lingkup kode etik mencakup seluruh aktivitas notaris, baik yang dapat diamati secara langsung maupun tidak langsung, termasuk tulisan, ucapan, foto, video, dan surat elektronik.

Kewajiban Notaris

Beberapa kewajiban utama notaris menurut kode etik meliputi:

- Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat, termasuk yang tidak mampu, tanpa memungut honorarium.
- Menjaga kerahasiaan informasi klien.
- Bertindak jujur, independen, dan tidak memihak dalam menjalankan tugas.

Larangan Notaris

Notaris dilarang melakukan tindakan yang dapat merusak integritas profesi, antara lain:

- Menandatangani akta yang telah dipersiapkan sepenuhnya oleh pihak lain.
- Terlibat dalam kegiatan sponsor yang dapat menimbulkan konflik kepentingan.

- Melakukan promosi diri secara tidak etis.
- Pengecualian tertentu diperbolehkan, misalnya mencantumkan nama dan alamat notaris dalam buku panduan resmi atau memperkenalkan diri tanpa promosi berlebihan.

Dewan Kehormatan dan Pengawasan

Pengawasan kepatuhan terhadap kode etik dilakukan oleh Dewan Kehormatan di tingkat pusat, wilayah, dan daerah. Tugasnya meliputi pembinaan, pengawasan, dan pengambilan keputusan atas dugaan pelanggaran kode etik, baik internal maupun yang tidak langsung terkait kepentingan masyarakat.

Perubahan Terbaru: Kode Etik 2025

Kode Etik Notaris 2025 disahkan melalui Kongres Luar Biasa INI pada 24 November 2025 dan menggantikan versi 2015. Perubahan ini menekankan:

- Adaptasi terhadap digitalisasi layanan dan interaksi di ruang siber.
- Penekanan pada integritas moral, kejujuran, kemandirian, dan tanggung jawab.

- Standar perilaku yang mencakup media sosial dan jejak digital.
- Penambahan ketentuan sanksi dan eksekusi untuk pelanggaran kode etik.

Sanksi Pelanggaran

Pelanggaran kode etik dapat berakibat pada:

- Sanksi administratif, termasuk pemberhentian dari jabatan.
- Tanggung jawab hukum, seperti ganti rugi, denda, atau pidana sesuai UU.

Kode etik ini menegaskan bahwa notaris tidak hanya bertanggung jawab secara profesional, tetapi juga secara moral dalam kehidupan sehari-hari, sehingga menjaga kepercayaan publik dan martabat profesi.

C. Perbedaan Kewenangan Notaris dan PPAT

Ada beberapa perbedaan Notaris dan PPAT, mulai regulasi, tugas dan fungsinya, proses pengangkatan dan pemberhentian, hingga wadah organisasinya.

Masyarakat kerap menganggap profesi Notaris dan PPAT adalah profesi yang sama. Sebab, dalam plang atau

papan nama kantornya biasanya tertulis “Notaris/PPAT.” Ternyata ada beberapa perbedaan Notaris dan PPAT sesuai regulasi atau peraturan yang ada.

Profesi Notaris dan PPAT diatur dalam regulasi yang berbeda. Notaris diatur melalui UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah terakhir melalui UU No.2 Tahun 2014. Sementara itu, PPAT diatur melalui PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah PP No.24 Tahun 2016.

Perbedaan berikutnya terkait pengangkatan, Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM. Sedangkan, PPAT diangkat oleh Menteri ATR/BPN. Notaris berwenang membuat akta autentik terkait segala perbuatan, perjanjian, penetapan selama itu tidak ditugaskan kepada pejabat lain. Sedangkan, PPAT tugasnya hanya membuat akta autentik terkait perbuatan/tindakan hukum tertentu yang obyeknya tanah terdaftar atau bersertifikat, misalnya jual-beli tanah, hibah, wasiat, dan lain sebagainya.

UU Jabatan Notaris mengatur beberapa istilah, seperti pejabat sementara Notaris adalah orang yang

untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia. Notaris pengganti yakni seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

Majelis Pengawas Notaris adalah badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk membina dan mengawasi Notaris. “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (Kementerian Hukum dan HAM, red),” demikian bunyi Pasal 2 UU Jabatan Notaris.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kerap muncul dalam proses transaksi properti, seperti jual beli rumah, tanah, hingga pengurusan sertifikat. Tidak sedikit masyarakat yang menganggap kedua profesi tersebut sama.

Padahal notaris dan PPAT memiliki perbedaan mendasar, baik dari sisi kewenangan, tugas, maupun jenis akta yang dikeluarkan. Sebelum melakukan transaksi jual beli rumah atau tanah, masyarakat perlu memahami secara jelas perbedaan notaris dan PPAT agar proses hukum berjalan aman dan sesuai ketentuan.

1. Pengertian Notaris dan PPAT

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan dokumen hukum lainnya.

Sementara itu, Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik serta kewenangan lain sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Adapun PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan khusus untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

2. Tugas dan wewenang Notaris

Tugas utama notaris adalah membuat akta notaris yang bersifat otentik. Akta ini digunakan untuk mencatat berbagai perbuatan dan perjanjian hukum, antara lain:

a. Perjanjian jual beli
b. Perjanjian sewa-menyewa
c. Akta pendirian perusahaan
d. Akta hibah
e. Surat wasiat

Selain membuat akta, notaris juga bertanggung jawab memastikan keabsahan dokumen, identitas para pihak, serta kesesuaian perjanjian dengan peraturan perundang-undangan. Notaris berperan sebagai pihak netral yang memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi.

3. Tugas dan wewenang PPAT

Berbeda dengan notaris, PPAT memiliki kewenangan yang lebih spesifik, yakni terbatas pada bidang pertanahan. Tugas utama PPAT adalah membuat akta tanah yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data kepemilikan di kantor pertanahan.

Beberapa akta yang menjadi kewenangan PPAT antara lain:

a. Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan
b. Akta Hibah tanah

c. Akta Tukar Menukar
d. Akta Pembagian Hak Bersama
e. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Sebelum membuat akta, PPAT wajib melakukan verifikasi sertifikat tanah, status hukum objek, serta memastikan tidak ada sengketa atau permasalahan hukum yang melekat pada tanah tersebut.

4. Jenis akta yang dikeluarkan Notaris dan PPAT

Notaris memiliki kewenangan yang lebih luas dalam pembuatan akta otentik dan tidak terbatas pada bidang pertanahan saja. Akta notaris mencakup berbagai aspek hukum perdata dan bisnis.

Sementara itu, PPAT hanya berwenang menerbitkan akta yang secara langsung berkaitan dengan peralihan atau pembebanan hak atas tanah dan rumah susun. Akta yang dibuat PPAT menjadi dokumen wajib untuk proses balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam praktiknya, satu orang dapat merangkap jabatan sebagai notaris dan PPAT, selama memenuhi persyaratan dan telah diangkat secara resmi. Namun,

meskipun dijalankan oleh orang yang sama, fungsi dan kewenangannya tetap berbeda sesuai jabatan yang sedang dijalankan.

Perbedaan utama notaris dan PPAT terletak pada ruang lingkup kewenangan dan jenis akta yang dibuat. Notaris memiliki kewenangan umum dalam berbagai transaksi hukum, sedangkan PPAT secara khusus menangani perbuatan hukum terkait tanah dan properti.

Dengan memahami perbedaan ini, masyarakat diharapkan lebih cermat dalam memilih layanan hukum yang tepat saat melakukan transaksi properti, sehingga terhindar dari kesalahan prosedur dan risiko hukum di kemudian hari.

D. Perbedaan Kewenangan Wilayah Notaris dan PPAT

Notaris memiliki kewenangan umum dalam membuat akta otentik perdata di seluruh provinsi, sementara PPAT memiliki kewenangan khusus untuk urusan pertanahan di wilayah kota atau kabupaten tertentu sesuai penetapan pemerintah.

1. Dasar Hukum dan Pengangkatan

Notaris diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM.

PPAT diatur melalui PP Nomor 37 Tahun 1998 yang diubah oleh PP Nomor 24 Tahun 2016, serta peraturan teknis seperti Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN mengenai PPAT. Pengangkatan PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

2. Lingkup Tugas dan Kewenangan

Notaris memiliki kewenangan luas untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum perdata, meliputi akta pendirian perusahaan, perjanjian hutang-piutang, surat wasiat, akta hibah, perjanjian, dan dokumentasi resmi lainnya. Notaris juga memberikan nasihat hukum, menyimpan dokumen, serta memberi salinan atau kutipan akta.

PPAT memiliki kewenangan khusus pada pembuatan akta terkait pertanahan, seperti:

- Akta jual beli, hibah, tukar-menukar, warisan, pembagian hak bersama

- Pemberian Hak Tanggungan atau Hak Guna Bangunan atas tanah
- Pembuatan akta sebagai dasar proses pendaftaran tanah di BPN.

Perbedaan mendasar: Notaris berfokus pada hukum perdata secara umum, sedangkan PPAT terbatas pada pengalihan atau pembebanan hak atas tanah dan satuan rumah susun.

3. Wilayah Kerja

Notaris memiliki wilayah kerja seluruh kabupaten/kota dalam provinsi penempatannya, sehingga dapat menangani urusan lintas kabupaten/ kota di provinsi yang sama.

PPAT ditugaskan untuk satu wilayah kabupaten/kota tertentu, sehingga hanya berwenang membuat akta pertanahan di wilayah kerjanya yang telah ditetapkan berdasarkan keputusan pemerintah.

Wilayah kerja Notaris meliputi seluruh provinsi tempat kedudukannya, sedangkan wilayah kerja PPAT lebih spesifik, biasanya satu provinsi dengan domisili di

kabupaten/kota tertentu; pelanggaran area kerja dapat menimbulkan akta cacat kewenangan dan sanksi administratif.

a. Wilayah Kerja Notaris

   Notaris adalah pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik secara umum. Berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014, wilayah kerja Notaris mencakup seluruh provinsi di mana ia diangkat, artinya ia dapat membuat akta untuk seluruh kabupaten/kota di provinsi tersebut.

Beberapa poin penting terkait wilayah kerja Notaris:

- Notaris harus memiliki satu kantor di tempat kedudukannya; pelaksanaan di luar kantor diperbolehkan jika kondisi tertentu terpenuhi.
- Notaris dilarang menjalankan jabatan tetap di luar provinsi pengangkatannya. Pelanggaran dapat berakibat pada sanksi administratif, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian tidak hormat.

Wilayah kerja bukan preferensi operasional, tetapi syarat keabsahan kewenangan akta; akta dibuat di luar area kerja berpotensi cacat kewenangan.

b. Wilayah Kerja PPAT

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki kewenangan fokus pada pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau pakai, pemberian hak tanggungan, dan kuasa membebankan hak tanggungan.

Aturan wilayah kerja PPAT diatur melalui PP No. 37 Tahun 1998 yang diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016, dengan ketentuan utama:

Daerah kerja PPAT adalah satu provinsi, sebelumnya hanya kantor pertanahan kabupaten/kota; PPAT memiliki tempat kedudukan di kabupaten/kota dalam provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

Wilayah kerja bersifat teritorial dan operasional, langsung terkait dengan lokasi objek tanah yang bersertifikat atau terdaftar.

PPAT hanya dapat membuat akta atas tanah dalam wilayah kerjanya; jika dilakukan di luar wilayah kerja, akta bisa ditolak pendaftarannya oleh BPN dan menimbulkan risiko hukum.

PPAT dapat merangkap Notaris, namun keduanya harus berkantor di lokasi yang sama, dan tidak dapat merangkap jabatan di luar wilayah kerja PPAT

Meskipun secara hukum PPAT memiliki wilayah kerja satu provinsi, praktik di lapangan biasanya terbatas pada kabupaten/kota sesuai kantor pertanahan tempat kedudukan, karena sistem administrasi BPN mengatur pembagian wilayah secara lebih spesifik, seperti contoh Surabaya yang dibagi menjadi Surabaya I dan Surabaya II.

Hal ini menimbulkan kontradiksi antara peraturan pemerintah yang lebih baru dan praktik administratif yang berlaku, sehingga PPAT tetap mengikuti arahan kantor pertanahan setempat

Konsekuensi Pelanggaran Wilayah Kerja

Akta kehilangan kekuatan otentik jika dibuat di luar wilayah kerja yang sah.

Akta PPAT di luar wilayah kerja tidak dapat didaftarkan BPN.

Sanksi administratif dari majelis pengawas, termasuk peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tidak hormat.

Potensi sengketa dan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta.

Kesimpulan

Notaris memiliki wilayah kerja yang lebih luas (seluruh provinsi) dibanding PPAT yang terkait langsung dengan lokasi tanah. Kedua profesi wajib mematuhi batas wilayah kerjanya agar akta yang dibuat sah dan tidak menimbulkan sengketa. Peraturan terbaru seperti PP No. 24 Tahun 2016 memperluas wilayah kerja PPAT menjadi satu provinsi agar sejalan dengan wilayah kerja Notaris, namun praktik administratif di lapangan tetap menyesuaikan kantor pertanahan setempat. Kepatuhan terhadap ketentuan wilayah kerja adalah kunci kepastian hukum, keabsahan akta, dan perlindungan bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

4. Perpaduan Jabatan

Seorang Notaris dapat merangkap menjadi PPAT, dengan catatan memenuhi persyaratan hukum dan mengikuti aturan perpindahan wilayah kedudukan. Misalnya, Notaris yang ingin merangkap PPAT di wilayah berbeda wajib mengajukan perpindahan tempat

kedudukan atau berhenti sebagai Notaris di wilayah berbeda agar jabatan PPAT dan Notaris berada di lokasi yang sama.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dua jabatan publik yang berperan dalam kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik, namun memiliki ruang lingkup dan kewenangan berbeda:

- Notaris: Berwenang membuat akta otentik mengenai segala perjanjian, perbuatan, dan ketetapan yang diwajibkan atau dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan untuk sah secara hukum, sesuai UU No. 30 Tahun 2004 dan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tugas notaris dijalankan secara netral, menjaga kemandirian, dan kerahasiaan informasi klien.
- PPAT: Memiliki kewenangan terbatas pada pembuatan akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, seperti jual beli, hibah, pembagian hak, hak tanggungan, dan hak guna bangunan, di daerah kerja tertentu yang ditentukan oleh Menteri ATR/BPN.

Perbedaan utama adalah bahwa Notaris bersifat umum dan bisa membuat berbagai jenis akta, sedangkan PPAT fokus pada hukum pertanahan.

Pasal 20 UU No. 2 Tahun 2014 memungkinkan notaris menjalankan jabatannya dalam persekutuan perdata (Maatschap), yang merupakan kerja sama hukum antara dua orang atau lebih untuk memasukkan aset, tenaga, atau usaha guna memperoleh keuntungan bersama.

Kondisi pernikahan: Jika pasangan suami-istri ingin membuka kantor bersama, mereka harus memperhatikan status harta. Persekutuan perdata membutuhkan minimal 2 pendiri, dan pasangan menikah tanpa perjanjian kawin dianggap memiliki satu subjek hukum terkait harta, sehingga perlu pengaturan pemisahan harta agar memenuhi syarat persekutuan modal.

Kemandirian dan ketidakberpihakan: Dalam menjalankan kantor bersama, prinsip independensi dan kerahasiaan tetap berlaku, sesuai Pasal 16 UUJN-P. Notaris harus:

- Bertindak amanah, jujur, dan adil.
- Menjaga kepentingan klien.

Menyimpan rahasia akta dan informasi yang diperoleh.

Kewenangan dan Wilayah Praktik

- Notaris memiliki kewenangan di seluruh provinsi tempat kedudukannya. Jika bertindak di luar wilayahnya, akta hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.
- PPAT memiliki wilayah kerja tertentu dan hanya berwenang membuat akta pertanahan di wilayah tersebut.

5. Peran dalam Pelayanan Publik

Kedua profesi bersifat pejabat umum dan memberikan layanan hukum untuk masyarakat. Pemahaman yang benar sangat penting agar tidak ada kesalahan prosedural dalam pembuatan akta, apalagi terkait legalitas pertanahan yang membutuhkan kepastian hukum.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran penting dalam sistem hukum dan pelayanan publik, menyediakan akta otentik yang

memberikan kepastian hukum, perlindungan hak, dan layanan hukum berkualitas bagi masyarakat.

Notaris adalah pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik mengenai berbagai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh undang-undang atau diminta pihak yang berkepentingan.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga dapat digunakan sebagai bukti sah di pengadilan dan membantu mengurangi potensi sengketa di masa depan.

Dalam menjalankan profesinya, Notaris wajib:

- Menjaga profesionalisme dan etika, seperti jujur, independen, adil, dan memastikan kepentingan semua pihak yang terlibat.
- Memberikan pelayanan hukum berkualitas, termasuk membuat, menyimpan, dan mengelola akta, legalisasi dokumen, waarmerking, dan penyuluhan hukum.
- Mengikuti prosedur hukum dan kode etik, yang diatur dalam UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. UU No. 2 Tahun 2014.

- Meningkatkan kepuasan masyarakat, dengan memperhatikan lima dimensi kualitas layanan: Tangible, Reliability, Responsiveness, Assurance, dan Empathy.

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat dengan memberikan kepastian hukum, transparansi, dan perlindungan hak setiap individu dalam transaksi hukum, sehingga pelayanan mereka berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat secara luas.

Berbeda dengan Notaris, PPAT hanya memiliki lingkup spesifik membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat.

Pembuatan akta jual beli, hibah, pengalihan hak tanggung, dan perbuatan hukum lainnya terkait pertanahan.

Menjadi dasar administrasi peralihan hak di Kantor Pertanahan, sehingga akta PPAT memiliki peran strategis dalam administrasi tanah dan kepastian hukum pertanahan.

Kesimpulan

Notaris bersifat umum dalam lingkup hukum perdata di seluruh provinsi dan memiliki kewenangan luas membuat akta otentik banyak jenis dokumen hukum. PPAT bersifat spesifik pada pertanahan, dibatasi pada wilayah kabupaten/kota tertentu sesuai pengangkatan, dan berperan sebagai pejabat yang memastikan keabsahan peralihan atau pembebanan hak tanah. Meski dapat dijabat oleh satu orang sekaligus, syarat administrasi dan wilayah kerja harus sejalan agar prosedur hukum dan akta yang dibuat sah dan efektif.

E. Perbedaan Akta Otentik yang Menjadi Kewenangan Notaris dan PPAT

Notaris berwenang membuat akta otentik terkait berbagai perbuatan hukum secara umum, sedangkan PPAT memiliki kewenangan khusus membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah dan satuan rumah susun.

Agar sebuah akta otentik tersebut dapat dinyatakan asli dan sah, maka ia harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Penjelasannya sebagai berikut:

Syarat Formil

Akta dibuat oleh pejabat yang berwenang. Artinya, Anda harus memahami masing-masing kewenangan notaris dan PPAT. Jangan sampai sebuah akta yang seharusnya hanya boleh disahkan oleh notaris, Anda buat di PPAT. Begitu juga sebaliknya.

Di tempat di mana pejabat tersebut berkedudukan. PPAT memiliki wilayah kewenangan. Jadi, pastikan Anda menggunakan PPAT di wilayah yang sesuai.

Ditandatangani oleh pihak yang hadir sesuai tanggal tertera pada akta. Akta biasanya ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan notaris. Pastikan semua proses dan penandatanganan dilakukan pada waktu yang sama.

Itulah pembahasan lengkap terkait perbedaan notaris dan PPAT, mulai dari dasar hukum, wewenang, hingga cara kerjanya. Semoga informasi yang kami berikan bermanfaat, terutama bagi PropKlikers yang hendak membeli rumah, apartemen, atau tanah.

Definisi dan Kewenangan

Definisi dan Kewenangan

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik tentang perbuatan, perjanjian, dan ketetapan hukum yang bersifat perdata secara luas. Notaris juga dapat memberikan nasihat hukum, menyimpan dokumen, serta memberikan salinan atau kutipan akta.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang kewenangannya terbatas pada pembuatan akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau pemberian hak tanggungan. Akta PPAT menjadi dasar untuk pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dasar Hukum

Dasar hukum Notaris: UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014.

Dasar hukum PPAT: PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, diubah melalui PP Nomor 24

Tahun 2016, serta Peraturan Menteri ATR/BPN terkait teknis pelaksanaan.

Ruang Lingkup Tugas

Notaris: Membuat berbagai akta perdata, termasuk pendirian perusahaan, perjanjian hutang-piutang, surat kuasa, wasiat, hibah, dan akta perjanjian lainnya. Ruang kerjanya mencakup seluruh provinsi tempat ia berada.

PPAT: Membuat akta yang terbatas pada pertanahan dan kepemilikan satuan rumah susun. Wilayah kerjanya terbatas pada kabupaten/kota sesuai keputusan pengangkatan.

Pengangkatan dan Penunjukan

Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM.

PPAT diangkat oleh Menteri ATR/Kepala BPN.

Seorang Notaris dapat merangkap menjadi PPAT jika memenuhi persyaratan tertentu dan mendapat penetapan resmi.

Produk Akta dan Contoh Praktis

Akta Notaris: Perjanjian hukum non-pertanahan (perusahaan, wasiat, hibah, hutang-piutang) yang memiliki kekuatan hukum tinggi dan bisa dijadikan bukti sah di pengadilan.

Akta PPAT: Akta jual beli tanah, hibah tanah, tukar menukar tanah, pemberian hak tanggungan, yang menjadi dasar balik nama sertifikat tanah.

Kesimpulan

Meskipun Notaris dan PPAT sama-sama berwenang membuat akta otentik, keduanya memiliki fungsi, lingkup, dan dasar hukum yang berbeda. Notaris bersifat umum di ranah hukum perdata, sedangkan PPAT fokus pada peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pemahaman perbedaan ini penting agar masyarakat menggunakan pejabat yang tepat sesuai kebutuhan hukum dan administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdillah, S. (2025). Notaris dan Akta: Teori dan Praktik Dalam Hukum. Henry Bennett Nelson.

Amalia, E. (2024). PEMULIHAN KEMBALI HAK NOTARIS AKIBAT PEMBERHENTIAN SEMENTARA (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Barat Nomor 1/Pts/MJ/PWN/SBR/2020) (Doctoral dissertation, Magister Kenotariatan).

Dewi Tjandraningsih, S. H., & Kn, M. (2025). Panduan Notaris dan PPAT. Berkah Aksara Cipta Karya.

Ghansham Anand, S. H., & Kn, M. (2018). Karakteristik jabatan notaris di Indonesia. Prenada Media.

HS, H. S., & SH, M. (2022). Uji Kompetensi Profesi Notaris: Soal jawab Ujian Pengangkatan Notaris & Uji kode Etik Notaris. Sinar Grafika.

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.

Kusuma, I. M. H., & SH, S. N. (2021). Problematik Notaris Dalam Praktik. Penerbit Alumni.

NAVISA, D. F. D., SH, M., SUNARDI, D., & SH, M. (2024). Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan. Thalibul Ilmi Publishing & Education.

Oemar Moechthar, S. H., & Kn, M. (2024). Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT. Prenada Media.

Pugung, S. (2021). Perihal tanah dan hukum jual belinya serta tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat perspektif negara hukum. Deepublish.

Suprayitno, S. H., Kn, M., Tony, S. H., & Kn, M. (2025). JABATAN NOTARIS DI INDONESIA: Pengangkatan, Pelaksanaan Jabatan, Kewenangan, Larangan, Pengawasan, Pembinaan Dan Perlindungan Terhadap Notaris (Edisi Rivisi). Merdeka Kreasi Group.

Utomo, H. I. W., & SH, M. K. (2020). Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prenada Media.

Yenny Febrianty, S. H., & MHum, M. (2023). Keberadaan Hukum Kenotariatan di Indonesia. CV. Green Publisher Indonesia.

Yustisia, T. V. (2016). Konsolidasi Undang-Undang Jabatan Notaris. VisiMedia.

PERBEDAAN NOTARIS DAN PPAT

Penerbit:
CV. Kimfa Mandiri
JL. Raya Ciapus Rt 01 Rw 06 Desa. Ciapus Kec. Banjaran Kab Bandung 40377
Telp: 022-85945637 - 085314983618 – 081220816826
Website: kimfamandiri.or.id
E-mail: kimfamandiriks@gmail.com

ISBN 978-634-7487-14-8
9 786347 487148