

Implementasi PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PMA, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa PPAT terhadap Penetapan Uang Jasa PPAT di Kota Padang

Putra Aulia Rahman, Yuslim, Charles Simabura, Annisa' Suryani Oktapia

^{1,2,3}Universitas Andalas Padang, Indonesia

⁴UIN Imam Bonjol Padang, Indonesia

Email: putraauliarahman345@gmail.com

Abstract

PPAT is a public official with duties, authorities, obligations, and rights, one of which is the right to service fees. This right was originally regulated in Article 32 paragraph (1) of Government Regulation No. 37 of 1998, which states that PPAT is entitled to request a service fee of a maximum of 1%. However, the Minister of ATR/Head of BPN Regulation No. 33 of 2021 provides a tiered arrangement: up to Rp500,000,000 at a maximum of 1%, Rp500,000,000–Rp1,000,000,000 at a maximum of 0.75%, Rp1,000,000,000–Rp2,500,000,000 at a maximum of 0.5%, and above Rp2,500,000,000 at a maximum of 0.25%. These two regulations show a significant difference in the regulatory framework. The research problems are: (1) the implementation of PPAT service fees in Padang City, and (2) the legal certainty between the two regulations. The theories employed are the theory of legal certainty and the theory of legislation formation. This research is socio-legal research with a descriptive-analytical approach, using a sample of 10 PPATs in Padang City through interviews and document studies, then analyzed qualitatively. The results show that the implementation of PPAT service fee determination in Padang City is still varied and does not fully reflect the maximum limits set forth in the applicable regulations. Normatively, this condition indicates a disharmony between the maximum service fee limits, which has an impact on differences in field implementation. These empirical findings confirm the need for regulatory review to strengthen clarity, consistency of application, and legal certainty for both the public and PPATs.

Keywords: *Implementation, Honorarium, PPAT.*

Abstrak

PPAT adalah pejabat umum dengan tugas, kewenangan, kewajiban, dan hak, salah satunya uang jasa. Hak ini semula diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang menyebutkan PPAT berhak meminta uang jasa maksimal 1%. Namun, Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021 mengatur secara bertingkat: hingga Rp500.000.000 maksimal 1%, Rp500.000.000–Rp1.000.000.000 maksimal 0,75%, Rp1.000.000.000–Rp2.500.000.000 maksimal 0,5%, dan di atas Rp2.500.000.000 maksimal 0,25%. Kedua aturan ini menunjukkan perbedaan pengaturan yang signifikan. Rumusan masalahnya: (1) implementasi uang jasa PPAT di Kota Padang, dan (2) kepastian hukum antara kedua peraturan tersebut. Teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum dan teori pembentukan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bersifat socio-legal dengan pendekatan deskriptif analitis, menggunakan sampel 10 PPAT Kota Padang melalui wawancara dan studi dokumen, lalu dianalisis secara kualitatif. Hasilnya menunjukkan implementasi penetapan uang jasa PPAT di Kota Padang masih bervariasi dan belum sepenuhnya mencerminkan batas maksimal dalam peraturan yang berlaku. Secara normatif, kondisi ini mengindikasikan ketidaksinkronan batas maksimal uang jasa yang berdampak pada perbedaan implementasi di lapangan. Temuan empiris tersebut menegaskan perlunya peninjauan regulasi guna memperkuat kejelasan, konsistensi penerapan, dan kepastian hukum bagi masyarakat serta PPAT.

Kata Kunci : Implementasi, Honorarium, PPAT.

Copyright: © 2026. The Author(s).

A. Pendahuluan

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara berkesinambungan memerlukan adanya kepastian hukum dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk di bidang pertanahan. Kepastian hukum atas hak-hak atas tanah memiliki peran strategis dalam mendukung kegiatan ekonomi, investasi, pembangunan infrastruktur, serta perlindungan terhadap hak-hak masyarakat¹. Oleh karena itu, penyelenggaraan sistem pertanahan yang memberikan jaminan kepastian hukum menjadi salah satu tanggung jawab negara sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu upaya untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan adalah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah. Pendaftaran tanah tidak hanya bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, tetapi juga menyediakan informasi pertanahan yang akurat serta menciptakan tertib administrasi pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dapat dibuktikan secara sah dan memperoleh jaminan kepastian hukum².

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Kepala Kantor Pertanahan yang dalam pelaksanaannya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat lain yang diberi tugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki kedudukan yang strategis sebagai pejabat umum yang berperan dalam menjamin tertib administrasi pertanahan melalui pembuatan akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi dasar bagi proses pendaftaran perubahan data yuridis di kantor pertanahan³.

Sebagai pejabat umum, PPAT diberikan kewenangan, tugas, kewajiban, dan hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu hak yang melekat pada jabatan PPAT adalah hak untuk memperoleh uang jasa atas pelayanan hukum yang diberikan kepada para pihak. Pengaturan mengenai uang jasa PPAT pada awalnya diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menentukan bahwa PPAT berhak memperoleh uang jasa paling banyak sebesar

¹ V M Pranoto, A A T Amidjoyo, and H Christianto, "Optimalisasi Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mitigasi Risiko Pencucian Uang Pada Transaksi Properti," *JURNAL MINUTA*, 2026.

² A Indarwati, *Penetapan Honorarium Notaris Terkait Jasa Pembuatan Akta Autentik Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia* (repository.unisma.ac.id, 2025).

³ S F T SYEBAN, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Guna Mencegah Sengketa Pertanahan Di Provinsi Sulawesi Utara* (repository.unissula.ac.id, 2025).

1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta ⁴. Selanjutnya, ketentuan tersebut mengalami pengaturan lebih lanjut melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menetapkan batas maksimal uang jasa secara progresif berdasarkan nilai transaksi.

Keberadaan dua pengaturan tersebut menimbulkan persoalan normatif karena terdapat perbedaan dalam penentuan batas maksimal uang jasa PPAT. PP Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan batas maksimal sebesar 1% tanpa membedakan nilai transaksi, sedangkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 menerapkan persentase yang berbeda sesuai dengan klasifikasi nilai transaksi. Perbedaan tersebut berpotensi menimbulkan multitafsir dalam penerapannya, sehingga dapat memengaruhi keseragaman praktik penetapan uang jasa PPAT di berbagai daerah, termasuk di Kota Padang. Dari perspektif hierarki peraturan perundang-undangan, perbedaan pengaturan tersebut juga menimbulkan pertanyaan mengenai sinkronisasi norma, kepastian hukum, dan implementasi ketentuan mengenai uang jasa PPAT. Apabila tidak terdapat keselarasan antara peraturan pemerintah dan peraturan menteri, maka kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya maupun bagi masyarakat sebagai pengguna jasa. Oleh karena itu, diperlukan kajian mengenai implementasi pengaturan uang jasa PPAT serta analisis terhadap kepastian hukum yang ditimbulkan oleh berlakunya PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021⁵.

Pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan sebagai dasar terciptanya tertib administrasi dan perlindungan hak atas tanah. Salah satu instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah melalui Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang diberi kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁶.

Kedudukan PPAT dalam sistem pendaftaran tanah sangat strategis karena berwenang membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai

⁴ N H Aurelia, K Sari, and A Rion, "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling Di Kantor Notaris \&PPAT," *ALADALAH: Jurnal Politik ...*, 2025.

⁵ R M Dewi, *PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT* (repository.unissula.ac.id, 2025).

⁶ Y Y Lunandi and A Tjoneng, "Perlindungan Hukum Terhadap Klien Akibat Tidak Diketahuinya Keberadaan Protokol Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Meninggal Dunia," *UNES Law Review*, 2024.

hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan di Kantor Pertanahan. Kewenangan PPAT meliputi pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁷.

Selain memiliki kewenangan, PPAT juga memiliki hak untuk memperoleh uang jasa (honorarium) atas jasa pembuatan akta autentik. Ketentuan mengenai uang jasa tersebut diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa honorarium PPAT paling banyak sebesar 1% dari nilai transaksi yang tercantum dalam akta dan melarang pungutan di luar ketentuan tersebut. Dalam praktiknya, besaran honorarium sering kali ditentukan berdasarkan kesepakatan antara PPAT dan para pihak sepanjang tidak melebihi batas maksimum yang ditetapkan. Pengaturan mengenai uang jasa PPAT kemudian diperinci melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah⁸. Berbeda dengan PP Nomor 37 Tahun 1998, peraturan menteri tersebut menetapkan besaran maksimal honorarium secara bertingkat berdasarkan nilai transaksi, yaitu sebesar 1% untuk transaksi sampai dengan Rp500.000.000,00, 0,75% untuk transaksi di atas Rp500.000.000,00 sampai dengan Rp1.000.000.000,00, 0,5% untuk transaksi di atas Rp1.000.000.000,00 sampai dengan Rp2.500.000.000,00, dan 0,25% untuk transaksi di atas Rp2.500.000.000,00.

Perbedaan pengaturan tersebut menimbulkan persoalan yuridis karena PP Nomor 37 Tahun 1998 hanya menetapkan batas maksimal 1% tanpa membedakan nilai transaksi, sedangkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 memperkenalkan sistem tarif progresif sekaligus mengatur sanksi administratif bagi PPAT yang melanggarnya. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sinkronisasi norma, mengingat secara hierarki Peraturan Pemerintah memiliki kedudukan lebih tinggi dibandingkan Peraturan Menteri berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Oleh karena itu, penerapan asas *lex superior derogat legi inferiori* menjadi relevan untuk mengkaji kesesuaian materi muatan kedua peraturan tersebut⁹.

⁷ B Yunendar, *Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah ...* (search.proquest.com, 2023).

⁸ K Faridah, K Khalimi, and M Ismed, "Kepastian Hukum Dan Pengawasan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan Dan Mewujudkan Keadilan Bagi Masyarakat," *Perfecto: Jurnal Ilmu ...*, 2023.

⁹ Y Dirgantari, *Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perlindungan Bagi Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari* (search.proquest.com, 2023).

Di sisi lain, implementasi ketentuan mengenai uang jasa PPAT di lapangan belum menunjukkan keseragaman. Sebagian PPAT masih berpedoman pada ketentuan Pasal 32 PP Nomor 37 Tahun 1998, sementara sebagian lainnya menerapkan tarif sebagaimana diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 atau menetapkan berdasarkan kesepakatan dengan para pihak. Perbedaan praktik tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, ketidakkonsistenan pelayanan, serta perbedaan perlakuan terhadap masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT¹⁰. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi penetapan uang jasa PPAT di Kota Padang serta mengkaji kepastian hukum pengaturan uang jasa PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (socio-legal research) dengan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis implementasi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam praktik penetapan uang jasa PPAT di Kota Padang. Selain mengkaji norma hukum yang berlaku, penelitian ini juga menelaah bagaimana ketentuan tersebut diterapkan oleh PPAT serta implikasinya terhadap kepastian hukum. Sifat penelitian adalah deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis implementasi pengaturan uang jasa PPAT sekaligus menganalisis kesesuaiannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan¹¹. Data yang digunakan meliputi data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan sepuluh orang PPAT yang berkedudukan di Kota Padang dan data sekunder yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan, literatur, dan dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian, serta wawancara semi-terstruktur dengan informan yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling, yaitu PPAT yang dinilai memiliki pengetahuan dan pengalaman mengenai penetapan uang jasa PPAT di Kota Padang. Data yang telah diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan cara mengelompokkan, menginterpretasikan, dan menghubungkan temuan empiris dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya, hasil analisis disajikan secara deskriptif untuk

¹⁰ N Andriyani, *Implikasi Yuridis Terhadap Rangkap Jabatan Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Negara Dalam Konsep Kepastian Hukum* (search.proquest.com, 2022).

¹¹ F I Harahap, A Fauzi, and M Pohan, "Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak ...," *Iuris Studia: Jurnal ...*, 2020.

memperoleh gambaran mengenai implementasi penetapan uang jasa PPAT serta kepastian hukum pengaturannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021.

C. Pembahasan

1. Implementasi Pengaturan Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Praktik Kenotariatan di Kota Padang

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998¹² Kewenangan tersebut dibatasi pada delapan jenis akta, yaitu akta jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Akta yang dibuat PPAT menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan pada Kantor Pertanahan. Dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan, PPAT memiliki peran strategis dalam mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Peran tersebut tampak di Kota Padang yang memiliki jumlah PPAT terbanyak di Provinsi Sumatera Barat, yaitu sebanyak 181 orang. Tingginya aktivitas pelayanan pertanahan juga tercermin dari capaian kinerja Kantor Pertanahan Kota Padang pada tahun 2023, yang mencatat sekitar 12.000 layanan pengecekan sertifikat dan 15.197 layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan PPAT menjadi bagian penting dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan kepada masyarakat¹³.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT berhak memperoleh uang jasa (honorarium) atas pembuatan akta autentik. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa uang jasa PPAT paling banyak sebesar 1% dari nilai transaksi yang tercantum dalam akta, termasuk honorarium saksi, serta melarang pungutan di luar ketentuan tersebut¹⁴. Selain itu, PPAT berkewajiban memberikan pelayanan tanpa memungut biaya kepada masyarakat yang tidak mampu, sedangkan pengaturan lebih lanjut mengenai sanksi administratif atas pelanggaran diamanatkan untuk diatur melalui Peraturan Menteri. Sebagai tindak lanjut ketentuan tersebut, diterbitkan Peraturan

¹² S E Prasetyawati, "Fungsi Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perbankan," *Pranata Hukum*, 2016.

¹³ A A H Devi PS, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Transaksi Berbasis Zona Harga Di Kabupaten Sleman* (Universitas Islam Indonesia, 2017).

¹⁴ M D Orades, *Autentisitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Sempurna* (Universitas Islam Indonesia, 2017).

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 yang mengatur besaran maksimal uang jasa PPAT berdasarkan klasifikasi nilai transaksi. Peraturan ini menetapkan batas maksimal sebesar 1% untuk transaksi sampai dengan Rp500.000.000,00, 0,75% untuk transaksi di atas Rp500.000.000,00 sampai dengan Rp1.000.000.000,00, 0,5% untuk transaksi di atas Rp1.000.000.000,00 sampai dengan Rp2.500.000.000,00, dan 0,25% untuk transaksi di atas Rp2.500.000.000,00.

Di dalam Pasal 32 PP No. 37 Tahun 1998 diatur bahwa berapapun harga transaksi yang tercantum di dalam akta maka uang jasa (honorarium) PPAT adalah sebesar 1% (satu persen). Sedangkan Pasal 1 Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021 tidak mengatur demikian, lebih memberikan klasifikasi uang jasa (honorarium) PPAT tergantung kepada besaran harga transaksi yang tercantum di dalam akta. Adapun gambaran besaran uang jasa (honorarium) PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 PP No. 37 Tahun 1998, diuraikan pada tabel berikut ini:

Tabel 1. *Uang Jasa PP No. 37 Tahun 1998*

No.	Harga Transaksi	Uang Jasa PP No. 37 Tahun 1998	
		Persen	Nominal
1.	Rp 500.000.000,-	1%	Rp 5.000.000
2.	Rp1.000.000.000,-	1%	Rp10.000.000
3.	Rp2.500.000.000,-	1%	Rp25.000.000
4.	Rp3.000.000.000,-	1%	Rp30.000.000

Tabel 1 menyajikan gambaran besaran uang jasa (honorarium) PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 37 Tahun 1998. Pada tabel tersebut terlihat bahwa besaran uang jasa ditentukan dengan menggunakan persentase sebesar 1% dari simulasi nilai transaksi yang terdapat dalam tabel 1, dimana semakin besar nilai transaksi, semakin besar pula nominal uang jasa yang diperoleh. Selain ketentuan sebagaimana diuraikan pada tabel sebelumnya, Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021 juga memuat pengaturan uang jasa dengan simulasi sebagai berikut:

Tabel 2. *Uang Jasa Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021*

No.	Harga Transaksi	Uang Jasa Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021	
		Persen	Nominal
1.	Rp 500.000.000	1%	Rp 5.000.000
2.	Rp1.000.000.000	0,75%	Rp 7.500.000
3.	Rp2.500.000.000	0,5%	Rp12.500.000
4.	Rp3.000.000.000	0,25%	Rp 7.500.000

Tabel 1 dan Tabel 2 menyajikan perbandingan besaran uang jasa (honorarium) PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 dan Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021. Tabel 1 menunjukkan bahwa honorarium ditetapkan dengan persentase tetap sebesar 1% dari nilai transaksi, sehingga nominal uang jasa meningkat seiring dengan besarnya nilai transaksi. Sementara itu, Tabel 2 memperlihatkan adanya variasi persentase atau range yang diterapkan secara bertahap, yaitu 1%, 0,75%, 0,5%, dan 0,25%, yang berdampak pada perbedaan nominal honorarium sesuai dengan nilai transaksi yang tercantum dalam akta.

Untuk mengidentifikasi implementasi uang jasa (honorarium) PPAT di Kota Padang, penelitian ini didukung oleh data hasil wawancara terhadap 10 (sepuluh) orang PPAT. Uraian mengenai hasil wawancara tersebut disajikan dalam Tabel berikut.

Tabel 3. Implementasi Uang Jasa PPAT di Kota Padang

N o	Nama PPAT	Nilai Transaksi	Uang Jasa PPAT
1.	PPAT Hidayatullah, SH., M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 9.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 17.000.000
		Rp 5.000.000.000	RP 25.000.000
2.	PPAT Ayu-dhi-a pri-m-asari-, SH, M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 8.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 15.000.000
		Rp 5.000.000.000	RP 18.000.000
3.	PPAT Indah andari-ni-, SH, M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 8.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 12.500.000
		Rp 5.000.000.000	RP 17.000.000
4.	PPAT Alfi-khi- Abdul Rahm-an-, SH., M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 7.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 16.000.000
		Rp 5.000.000.000	RP 18.000.000
5.	PPAT Me-sni-arti-, SH., M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 8.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 12.500.000
		Rp 5.000.000.000	RP 15.000.000
6.	PPAT Rahm-a de-wi-, SH., M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 9.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 12.500.000
		Rp 5.000.000.000	RP 16.000.000
7.	PPAT Harry Me-rde-ka Sam-i-k Ibrahi-m-, S.H., M.Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 8.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 14.000.000
		Rp 5.000.000.000	RP 20.000.000
8.	PPAT Dwi- An-ggu-n-, S. H., M. Kn	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 7.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 15.000.000
		Rp 5.000.000.000	RP 18.000.000

9.	PPAT Ri-sa Be-tri-da E-ssau-ra	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 6.750.000
		Rp 2.500.000.000	RP 12.500.000
		Rp 5.000.000.000	RP 18.000.000
10	PPAT PPAT Yu-li-arn-i-, SH	Rp 500.000.000	RP 5.000.000
		Rp 900.000.000	RP 8.000.000
		Rp 2.500.000.000	RP 15.000.000
		RP 5.000.000.000	RP 25.000.000

Tabel 3 menyajikan data hasil wawancara dengan 10 (sepuluh) orang PPAT di Kota Padang terkait implementasi penetapan uang jasa (honorarium) berdasarkan variasi nilai transaksi. Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa pada nilai transaksi sebesar Rp500.000.000, seluruh responden menetapkan uang jasa sebesar Rp5.000.000. Pada nilai transaksi Rp900.000.000, nominal uang jasa menunjukkan variasi, dengan kisaran antara Rp6.750.000 hingga Rp9.000.000. Selanjutnya, pada nilai transaksi Rp2.500.000.000, perbedaan nominal uang jasa semakin terlihat, dimana responden menetapkan honorarium dalam rentang Rp12.500.000 hingga Rp17.000.000. Adapun pada nilai transaksi Rp5.000.000.000, uang jasa yang dikenakan oleh PPAT bervariasi antara Rp15.000.000 hingga Rp25.000.000. Data tersebut menunjukkan adanya perbedaan praktik penetapan uang jasa di antara PPAT, khususnya pada transaksi dengan nilai yang lebih besar.

Berdasarkan data sebagaimana disajikan dalam Tabel 3, selanjutnya akan diuraikan hasil wawancara dengan para PPAT guna memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai praktik penetapan uang jasa (honorarium) di Kota Padang. Pertama yaitu PPAT Jill Andriza, S.H., M.Kn. Di dalam praktiknya, Jill Andriza, S.H., M.Kn tidak hanya memuat akta autentik untuk peralihan hak atas tanah, tetapi juga memberikan jasa lainnya, seperti perubahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) jika ada perbedaan luas tanah di SPPT PBB dengan sertifikat, ada perbedaan luas bangunan dengan yang sebenarnya, serta ada perbedaan nama di SPPT PBB dengan sertifikat. Selain itu, Jill Andriza, S.H., M.Kn juga memberikan jasa pengurusan pajak, dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh).¹⁵

Menurut keterangan Jill Andriza, S.H., M.Kn, semua akta yang dibuatnya, dalam hal ini Akta Jual Beli, transaksinya tidak melebihi Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Sehingga dalam pengambilan uang jasa (honorarium), Jill Andriza, S.H., M.Kn biaya uang jasa sebesar Rp3.500.000 (tiga juta lima ratus juta rupiah), ditambah biaya balik

¹⁵ Wawancara dengan Jill Andriza, S.H., M.Kn. selaku PPAT Kota Padang, tanggal 08 Desember 2025.

nama dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Rp3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Jika terdapat proses perubahan SPPT PBB maka akan ditagihkan Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah). Biaya pengurusan BPHTB dan PPh sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah).¹⁶ Implementasi pemungutan uang jasa yang dilakukan oleh Jill Andriza, S.H., M.Kn berbeda dengan apa yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini dikarenakan, Jill Andriza, S.H., M.Kn dalam praktiknya tidak hanya sebagai pejabat yang membuat akta tapi juga memberikan jasa hukum lainnya kepada para pihak sehubungan dengan proses pembuatan akta.

Kedua yaitu PPAT Ayudhia Primasari. Di dalam praktiknya, Ayuddhia Primasari meminta uang jasa sebesar Rp6.300.000 (enam juta tiga ratus ribu rupiah), dari harga transaksi Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Uang jasa (honorarium) sebesar Rp6.300.000 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) ini sudah termasuk jasa-jasa lainnya jika terdapat pengurusan lain sebelum dilakukan tanda tangan akta.¹⁷

Ayudhia Primasari dalam praktiknya juga tidak menjalankan amanat dari peraturan Pasal 32 PP No. 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 1 Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021. Hal ini disebabkan karena masyarakat ketika melakukan transaksi, tidak mau melakukan proses-proses lainnya dan menyerahkan semua urusan tersebut untuk diselesaikan oleh PPAT.

PPAT lainnya yang menjadi sumber dalam penelitian ini adalah Hijratul Muslim, Indah Anda Rini, Alfikhi Abdul Rahman, Mesniarti, Rahma Dewi, Harry Merdeka Samik Ibrahim, Dwi Anggun, Risa Betrida Essaura, dan Yuliarni. Para PPAT tersebut di atas dalam meminta uang jasanya sama yaitu sebesar Rp6.000.000 (enam juta rupiah), dari harga transaksi Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Ketentuan tersebut tidak mencakup biaya pengurusan lainnya, melainkan terbatas pada biaya pembuatan akta dan proses balik nama pada Kantor Pertanahan Kota Padang

Jenita, S.H., M.Kn. selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Padang menjelaskan bahwa untuk kesepakatan khusus terkait uang jasa PPAT di Kota Padang tidak ada, karena hal ini telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktik, apabila PPAT memberikan jasa lain di luar pembuatan akta peralihan hak atas tanah, dikenakan uang jasa tersendiri yang penetapannya dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.¹⁸ Berdasarkan hasil penelitian, pada saat para pihak akan melaksanakan

¹⁶ Wawancara dengan Jil Andriza, S.H., M.Kn. selaku PPAT Kota Padang, tanggal 08 Desember 2025.

¹⁷ Wawancara dengan Ayudhia Primasari, S.H., M.Kn. selaku PPAT Kota Padang, tanggal 08 Desember 2025.

¹⁸ Wawancara dengan Jenita, S.H., M.Kn. selaku Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Padang, tertanggal 08 Desember 2025.

misalnya jual beli di hadapan PPAT, PPAT tidak serta merta langsung dapat membuatkan Akta Jual Beli tetapi perlu melakukan beberapa administrasi terlebih dahulu, sebagai berikut:

- PPAT melakukan kecocokan nama di sertifikat dengan nama di kartu tanda penduduk dan nama di surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, jika terdapat perbedaan maka dilakukan perbaikan terlebih dahulu.
- PPAT melakukan kecocokan kelurahan di sertifikat dengan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, jika terdapat perbedaan maka dilakukan perbaikan terlebih dahulu.
- PPAT melakukan kecocokan luas tanah di sertifikat dengan luas tanah di surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan serta melakukan konfirmasi kepada para pihak, apakah terdapat bangunan dan apakah luasnya telah sesuai. Jika terdapat perbedaan maka dilakukan perbaikan terlebih dahulu.
- PPAT melakukan validasi terhadap sertifikat, jika sertifikat belum tervalidasi.
- Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun berjalan harus dilunasi terlebih dahulu, kemudian PPAT mengajukan pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.
- PPAT meminta kepada para pihak untuk melakukan pembayaran perpajakan atas peralihan hak atas tanah tersebut, yaitu pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kewajiban pembeli dan pajak penghasilan kewajiban penjual.
- Setelah perpajakan selesai, para pihak dan PPAT menentukan waktu penandatanganan Akta Jual Beli, sebelum melakukan penandatanganan, PPAT harus mengajukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan terlebih dahulu.
- Setelah penandatanganan akta selesai, maka PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib menyampaikan akta tersebut ke Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan akan melakukan peralihan hak.

Pembayaran uang jasa PPAT dapat dibebankan kepada penjual, pembeli, atau ditanggung bersama sesuai kesepakatan para pihak, yang kemudian dicantumkan dalam akta PPAT. Waktu pembayarannya juga bervariasi, mulai dari penyerahan berkas, pembayaran pajak, penandatanganan akta, hingga penyerahan sertifikat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penetapan uang jasa PPAT di Kota Padang pada umumnya masih menerapkan tarif maksimal sebesar 1% dari nilai transaksi, termasuk untuk transaksi bernilai Rp5.000.000.000,00. Praktik tersebut belum sejalan dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021, yang membatasi uang jasa untuk nilai transaksi tersebut paling banyak

sebesar 0,25% atau Rp12.500.000,00. Secara normatif, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 hanya menetapkan batas maksimal uang jasa sebesar 1% tanpa membedakan nilai transaksi. Namun, berlakunya Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 yang mengatur tarif secara bertingkat menimbulkan perbedaan pengaturan sehingga memengaruhi kepastian hukum dan menyebabkan variasi penerapan uang jasa PPAT di lapangan.

Adanya pengaturan tentang uang jasa PPAT ini harusnya memberikan kepastian hukum kepada masyarakat serta para PPAT. Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 dan Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021 membuat PPAT mengetahui berapa uang jasa yang boleh dan tidak boleh diminta kepada masyarakat serta untuk menghindarkan masyarakat dari kesewenang-wenangan PPAT dalam meminta uang jasa. Ketidakpastian ini membuat aturan hukum tentang uang jasa PPAT tidak berlaku efektif¹⁹.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang menyatakan bahwa telah menerima laporan beberapa masyarakat terkait dengan uang jasa PPAT, tetapi laporan tersebut hanya bersifat keluhan semata, tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁰ Peran Kantor Pertanahan Kota Padang dalam hal ini merupakan salah satu unsur dari Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Pelanggaran terhadap Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 maka terhadap PPAT dapat dijatuhi hukuman pemberhentian sementara selama 1 (satu) tahun, sebagaimana dalam Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, pelanggaran pemungutan uang jasa PPAT sebagaimana diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 33 Tahun 2021, maka di dalam permen tersebut dikenakan sanksi pelanggaran ringan berupa pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, secara yuridis dan non yuridis, ketentuan uang jasa PPAT dapat dikatakan bias serta tidak memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan PPAT itu sendiri. Ketidakpastian hukum ini disebabkan oleh aturan hukum yang mengatur uang jasa PPAT bias serta tidak adanya PPAT yang tunduk dan patuh terhadap ketentuan tersebut. Hal ini memperlihatkan bahwa antara peraturan perundang-undangan tentang uang jasa PPAT dengan kenyataan yang ditemukan terdapat jurang yang lebar. Dengan kata lain, hanya sedikit “kepastian hukum yang nyata” (*real legal certainty*).

¹⁹ S Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)*(Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt. G/2006/Pn. Bks) (eprints.undip.ac.id, 2009).

²⁰ Wawancara dengan Hanif, S.SiT, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang, pada tanggal 08 Desember 2025.

Dari ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai uang jasa PPAT maka sudah seharusnya PPAT mengikuti aturan yang berlaku dan patuh terhadap aturan yang dibuat oleh pemerintah yang bersifat mengikat sebagai dasar dalam menetapkan uang jasa kepada para pihak yang datang menghadap padanya sesuai dengan peraturan yang berlaku, tetapi pada kenyataannya masih banyak PPAT yang belum menjalankan ketentuan maupun aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah walaupun ada sanksi yang didapatkan oleh PPAT apabila tidak melaksanakan aturan tersebut.

2. Analisis Kepastian Hukum Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021

Kedudukan Menteri dalam sistem pemerintahan presidensial merupakan bagian dari pelaksana tugas pemerintahan yang berada di bawah kewenangan Presiden sebagaimana diatur dalam Pasal 17 UUD 1945²¹. Menteri diangkat dan diberhentikan oleh Presiden untuk melaksanakan urusan pemerintahan tertentu melalui kementerian yang memiliki fungsi mengatur (*regelen*), mengurus (*besturen*), dan menata (*ordenen*) bidang pemerintahan sesuai dengan kewenangannya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara, salah satu kewenangan kementerian adalah merumuskan, menetapkan, dan melaksanakan kebijakan di bidangnya. Salah satu bentuk kebijakan tersebut dituangkan dalam bentuk Peraturan Menteri sebagai instrumen hukum yang memiliki daya mengikat umum (*algemeen verbindende voorschriften*). Keberadaan Peraturan Menteri diakui dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sepanjang dibentuk berdasarkan kewenangan atau diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Peraturan Menteri merupakan produk hukum yang ditetapkan oleh Menteri dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan tertentu. Dalam perspektif hukum administrasi negara, kewenangan pembentukan Peraturan Menteri tidak dapat dibatasi secara kaku karena perkembangan urusan pemerintahan selalu mengikuti dinamika masyarakat dan kebutuhan penyelenggaraan negara. Namun demikian, pembentukannya tetap harus memenuhi prosedur dan batas kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, baik dari aspek formal maupun materi muatannya²². Pada

²¹ M A Aziz, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Setoran Pajak Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor ...," *Indonesian Notary*, n.d.

²² S H Mustaqiem, ... *Penghasilan (Pph) Yang Berkaitan Dengan Akta Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ...* (Universitas Islam Indonesia, 2017).

prinsipnya, Peraturan Menteri dibentuk sebagai instrumen pelaksanaan kebijakan pemerintah, baik untuk mengatur tata kerja internal kementerian maupun untuk mengatur hubungan hukum dengan masyarakat. Dalam praktiknya, Peraturan Menteri tidak hanya mengatur aspek internal kelembagaan, tetapi juga dapat memuat norma yang ditujukan kepada masyarakat sepanjang berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan Menteri. Hal tersebut terlihat dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa PPAT yang tidak hanya mengikat unsur Kementerian ATR/BPN, tetapi juga PPAT dan masyarakat yang menggunakan jasa PPAT dalam pelayanan pertanahan.

Pembentukan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 didasarkan pada kewenangan Menteri sebagaimana dimungkinkan oleh Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 12 Tahun 2011. Namun, kewenangan tersebut harus tetap memperhatikan batasan bahwa materi muatan Peraturan Menteri tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi²³. Dalam hal ini, PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak secara eksplisit memberikan delegasi kepada Menteri untuk mengatur lebih lanjut mengenai besaran uang jasa PPAT, melainkan hanya memberikan kewenangan pengaturan lebih lanjut mengenai sanksi administratif atas pelanggaran ketentuan uang jasa²⁴. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 pada dasarnya merupakan norma khusus yang mengatur mengenai batas maksimal uang jasa PPAT. Akan tetapi, pengaturan tersebut menimbulkan persoalan hukum karena terdapat perbedaan dengan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998. PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa PPAT berhak memperoleh uang jasa paling banyak sebesar 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta tanpa membedakan nilai transaksi, sedangkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 menerapkan batas maksimal secara bertingkat berdasarkan nilai transaksi.

Perbedaan tersebut menyebabkan ruang kewenangan PPAT dalam menentukan uang jasa menjadi lebih terbatas dibandingkan dengan ketentuan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998. Misalnya, terhadap transaksi di atas Rp500.000.000,00, PPAT tidak lagi dapat mengenakan uang jasa maksimal 1%, melainkan harus mengikuti persentase yang telah ditentukan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021. Kondisi ini menunjukkan adanya potensi ketidaksesuaian norma antara peraturan yang lebih rendah dengan peraturan yang lebih tinggi. Apabila Menteri ATR/Kepala BPN bermaksud memberikan pengaturan lebih lanjut mengenai uang jasa PPAT, seharusnya pengaturan tersebut bersifat memperjelas ketentuan yang telah ada dalam PP Nomor 37 Tahun 1998,

²³ A C Primipara, *Urgensi Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kecamatan ...* (neliti.com, 2016).

²⁴ D FATMAWATI, "KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA," *Repository.Ub.Ac.Id*, n.d.

misalnya mengenai batas minimal uang jasa atau mekanisme pengawasan serta sanksi terhadap pelanggaran. Hal tersebut diperlukan untuk menjaga profesionalitas PPAT sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat pengguna jasa PPAT.

Dalam teori hierarki peraturan perundang-undangan, sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen melalui teori *Stufenbau des Recht*, setiap norma hukum harus bersumber dan tidak boleh bertentangan dengan norma yang lebih tinggi²⁵. Peraturan yang lebih rendah hanya berfungsi sebagai penjabaran dari norma yang memiliki kedudukan lebih tinggi. Oleh karena itu, Peraturan Menteri tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Pemerintah yang berada pada tingkat hierarki lebih tinggi. Berdasarkan kajian terhadap substansi Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021, terdapat indikasi ketidaksesuaian pengaturan dengan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998. Perbedaan tersebut berimplikasi terhadap kepastian hukum mengenai penetapan uang jasa PPAT. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi terhadap harmonisasi kedua peraturan tersebut agar tercipta konsistensi norma dalam pengaturan uang jasa PPAT.

Terhadap Peraturan Menteri yang bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, mekanisme penyelesaiannya dapat dilakukan melalui pengujian peraturan perundang-undangan (*judicial review*) oleh Mahkamah Agung²⁶. Berdasarkan Pasal 24A ayat (1) UUD 1945, Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang. Dengan demikian, pengujian terhadap Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 merupakan salah satu mekanisme hukum untuk menjamin keselarasan hierarki peraturan perundang-undangan dan kepastian hukum. Selain diatur dalam Pasal 24A ayat (1) UUD 1945, kewenangan Mahkamah Agung dalam melakukan pengujian terhadap peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang juga ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Ketentuan tersebut memberikan kewenangan kepada Mahkamah Agung untuk menguji peraturan perundang-undangan yang lebih rendah terhadap undang-undang, baik dari aspek materi muatan maupun aspek pembentukannya.

Pengujian peraturan perundang-undangan merupakan mekanisme penting dalam menjaga kualitas dan keselarasan sistem hukum nasional²⁷. Melalui mekanisme ini, masyarakat maupun lembaga yang berwenang dapat melakukan kontrol terhadap produk

²⁵ Pranoto, Amidjoyo, and Christianto, "Optimalisasi Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mitigasi Risiko Pencucian Uang Pada Transaksi Properti."

²⁶ A P Restya, *TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERJANJIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH* (digilib.unila.ac.id, 2026).

²⁷ J D PURBA, *Rekonstruksi Regulasi Digitalisasi Akta Pertanahan Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Memberikan Layanan Publik Berbasis Nilai ...* (repository.unissula.ac.id, 2025).

hukum yang dibentuk oleh lembaga negara agar tetap sesuai dengan prinsip-prinsip konstitusi dan hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam UUD 1945. Dalam praktik ketatanegaraan dikenal dua bentuk kewenangan pengujian peraturan perundang-undangan (*toetsingsrecht*), yaitu pengujian secara formil (*formele toetsingsrecht*) dan pengujian secara materiil (*materiele toetsingsrecht*). Pengujian formil merupakan kewenangan untuk menilai apakah suatu peraturan perundang-undangan dibentuk sesuai dengan prosedur, tata cara, dan mekanisme yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Sementara itu, pengujian materiil berkaitan dengan penilaian terhadap substansi atau isi suatu peraturan, yaitu apakah materi muatannya bertentangan atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi²⁸.

Dengan demikian, pengujian materiil berhubungan langsung dengan kesesuaian norma antara suatu peraturan dengan peraturan lain yang memiliki kedudukan lebih tinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Dalam konteks pengaturan uang jasa PPAT, terdapat perbedaan norma antara Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi melalui perubahan atau pencabutan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, atau melalui pengajuan uji materiil oleh PPAT maupun masyarakat kepada Mahkamah Agung untuk memperoleh kepastian hukum.

D. Kesimpulan

Implementasi penetapan uang jasa PPAT di Kota Padang menunjukkan adanya variasi dalam praktik penerapannya. Berdasarkan hasil penelitian, sebagian besar PPAT masih menetapkan uang jasa sebesar 1% dari nilai transaksi dengan berpedoman pada Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, sehingga belum sepenuhnya mengikuti ketentuan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 yang mengatur batas maksimal uang jasa secara bertingkat berdasarkan nilai transaksi. Perbedaan pengaturan tersebut menyebabkan ketidakseragaman dalam praktik penetapan honorarium PPAT dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta perbedaan penerapan di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi agar terdapat standar pengaturan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara efektif. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 secara substansi menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagai peraturan yang memiliki kedudukan lebih tinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Perbedaan pengaturan tersebut menimbulkan persoalan sinkronisasi

²⁸ A A Fitriani, S Rachman, and D S Busthami, "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Persertifikatan Milik Adat," *Legal Dialogica*, 2025.

norma sehingga diperlukan evaluasi terhadap keberlakuan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021, baik melalui perubahan maupun pencabutan. Suatu peraturan perundang-undangan pada prinsipnya hanya dapat dicabut atau dinyatakan tidak berlaku oleh peraturan yang memiliki kedudukan sederajat atau lebih tinggi. Namun, terhadap Peraturan Menteri yang diduga bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dapat ditempuh mekanisme pengujian peraturan perundang-undangan (*judicial review*) melalui Mahkamah Agung.

Referensi

- Andriyani, N. *Implikasi Yuridis Terhadap Rangkap Jabatan Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Negara Dalam Konsepsi Kepastian Hukum*. search.proquest.com, 2022.
- Aurelia, N H, K Sari, and A Rion. "Pemecahan Sertifikat (Splitzing) Tanah Kavling Di Kantor Notaris \&PPAT." *ALADALAH: Jurnal Politik ...*, 2025.
- Aziz, M A. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Setoran Pajak Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor" *Indonesian Notary*, n.d.
- Dewi, R M. *PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT*. repository.unissula.ac.id, 2025.
- Dirgantari, Y. *Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perlindungan Bagi Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari*. search.proquest.com, 2023.
- Faridah, K, K Khalimi, and M Ismed. "Kepastian Hukum Dan Pengawasan Honorarium PPAT Sebagai Upaya Untuk Penyetaraan Pelayanan Dan Mewujudkan Keadilan Bagi Masyarakat." *Perfecto: Jurnal Ilmu ...*, 2023.
- FATMAWATI, D. "KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA." *Repository.Ub.Ac.Id*, n.d.
- Fitriani, A A, S Rachman, and D S Busthami. "Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Persertifikatan Milik Adat." *Legal Dialogica*, 2025.
- Harahap, F I, A Fauzi, and M Pohan. "Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak" *Iuris Studia: Jurnal ...*, 2020.
- Indarwati, A. *Penetapan Honorarium Notaris Terkait Jasa Pembuatan Akta Autentik Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. repository.unisma.ac.id, 2025.
- Lunandi, Y Y, and A Tjoneng. "Perlindungan Hukum Terhadap Klien Akibat Tidak Diketuainya Keberadaan Protokol Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Meninggal Dunia." *UNES Law Review*, 2024.
- Mustaqiem, S H. ... *Penghasilan (Pph) Yang Berkaitan Dengan Akta Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ...*. Universitas Islam Indonesia, 2017.
- Orades, M D. *Autentisitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Sempurna*. Universitas Islam Indonesia, 2017.
- Pranoto, V M, A A T Amidjoyo, and H Christianto. "Optimalisasi Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mitigasi Risiko Pencucian Uang Pada Transaksi Properti." *JURNAL MINUTA*, 2026.
- Prasetyawati, S E. "Fungsi Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Perbankan." *Pranata Hukum*, 2016.
- Primipara, A C. *Urgensi Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kecamatan* neliti.com, 2016.

- PS, A A H Devi. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Transaksi Berbasis Zona Harga Di Kabupaten Sleman*. Universitas Islam Indonesia, 2017.
- PURBA, J D. *Rekonstruksi Regulasi Digitalisasi Akta Pertanahan Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Memberikan Layanan Publik Berbasis Nilai* repository.unissula.ac.id, 2025.
- Restya, A P. *TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERJANJIAN PERALIHAK HAK ATAS TANAH*. digilib.unila.ac.id, 2026.
- Sumaryono, S. *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)(Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt. G/2006/Pn. Bks)*. eprints.undip.ac.id, 2009.
- SYEBAN, S F T. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Guna Mencegah Sengketa Pertanahan Di Provinsi Sulawesi Utara*. repository.unissula.ac.id, 2025.
- Yunendar, B. *Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah* search.proquest.com, 2023.