

PERAN NOTARIS DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Suci Zulaikah, Erwien Adisiswanto, Wahibatul Maghfuroh

Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean,
Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

ABSTRAK

Akta Jual Beli Tanah merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki kedudukan sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia. Keberadaan akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti autentik, tetapi juga menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam praktiknya, proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah melibatkan pejabat umum yang memiliki kewenangan khusus, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, peran Notaris dalam proses pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah menjadi sangat strategis karena berkaitan langsung dengan keabsahan, legalitas, serta kekuatan pembuktian suatu perbuatan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum melalui pembuatan akta autentik yang memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Peran tersebut tidak hanya terbatas pada penyusunan dan pengesahan akta, tetapi juga mencakup pemeriksaan identitas para pihak, verifikasi legalitas dokumen, pemeriksaan status hak atas tanah, serta memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Notaris juga berkewajiban bertindak secara jujur, mandiri, seksama, dan tidak berpihak guna menjaga integritas serta keabsahan akta yang dibuat. Dalam konteks pertanahan, Notaris berperan sebagai pihak yang membantu mewujudkan tertib administrasi dan mencegah terjadinya sengketa hukum di kemudian hari. Penelitian ini juga menemukan bahwa kewenangan Notaris dalam bidang pertanahan memiliki batas tertentu karena adanya pembagian kewenangan dengan PPAT. PPAT memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah sebagai dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu, Notaris lebih berperan dalam pembuatan akta pendahuluan atau perjanjian yang berkaitan dengan tanah, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual. Dengan demikian, kewenangan Notaris dan PPAT harus dipahami secara harmonis agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam praktik hukum pertanahan. Selain itu, tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah meliputi tanggung jawab administratif, perdata, dan etik. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kelalaian, pelanggaran prosedur, atau kesalahan dalam menjalankan jabatannya yang menimbulkan kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu, profesionalisme, kehati-hatian, dan kepatuhan terhadap kode etik serta peraturan perundang-undangan merupakan hal yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Dengan pelaksanaan kewenangan dan tanggung jawab yang profesional, Notaris dapat berperan secara optimal dalam menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kepercayaan masyarakat terhadap akta autentik dalam peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Notaris, Akta Jual Beli Tanah, PPAT, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

The Land Sale and Purchase Deed is a legal instrument that plays a crucial role in the transfer of land rights in Indonesia. The deed serves not only as authentic evidence but also as the legal basis for land registration, providing legal certainty and protection for the parties. In practice, the process of drafting a Land Sale and Purchase Deed involves public officials with special authority, namely a Notary Public and a Land Deed Official (PPAT). Therefore, the role of a Notary in the deed-making process related to the transfer of land rights is highly strategic because it directly relates to the validity, legality, and evidentiary power of a legal act. Research shows that Notaries play a crucial role in providing legal certainty by drafting authentic deeds that meet the formal and material requirements in accordance with applicable law. This role extends beyond drafting and ratifying the deed, but also includes verifying the identity of the parties, verifying the legality of the documents, examining the status of land rights, and ensuring that the agreement does not conflict with laws and regulations, public order, and morality. Notaries are also obligated to act honestly, independently, thoroughly, and impartially to maintain the integrity and validity of the deeds they create. In the land context, notaries play a role in fostering orderly administration and preventing future legal disputes. This research also found that notaries' authority in land matters is limited due to the division of authority with land officials (PPAT). PPATs have specific authority to draft deeds directly related to the transfer of land rights as the basis for land registration with the National Land Agency. Meanwhile, notaries play a more significant role in drafting preliminary deeds or agreements related to land, such as sales and purchase agreements and power of attorney. Therefore, the authority of notaries and PPATs must be understood harmoniously to avoid overlapping authority in land law practices. In addition, a notary's responsibilities in drafting land sale and purchase deeds include administrative, civil, and ethical responsibilities. Notaries can be held accountable if proven to have committed negligence, violated procedures, or made errors in carrying out their duties that result in losses for the parties. Therefore, professionalism, caution, and adherence to the code of ethics and laws are crucial in carrying out the duties of a notary. By exercising their authority and responsibilities professionally, notaries can play an optimal role in creating legal certainty, legal protection, and public trust in authentic deeds in the transfer of land rights.

Keywords: Notary, Land Sale and Purchase Deed, Legal Certainty, Legal Protection.

A. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang paling dominan dalam praktik masyarakat. Jual beli tanah bukan semata-mata perbuatan hukum perdata biasa, melainkan perbuatan hukum yang memiliki dimensi publik karena menyangkut pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan. Oleh karena itu, hukum positif Indonesia mensyaratkan adanya bentuk tertentu (formalitas) dalam pelaksanaan jual beli tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹ Ketentuan ini menunjukkan bahwa akta jual beli tanah memiliki fungsi yuridis yang sangat menentukan dalam menjamin keabsahan peralihan hak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa akta jual beli tanah memiliki fungsi yuridis yang sangat menentukan dalam menjamin keabsahan peralihan hak.

Dalam konteks tersebut, peran notaris menjadi sangat relevan mengingat notaris merupakan pejabat umum yang oleh undang-undang diberi kewenangan untuk

membuat akta autentik. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak untuk dinyatakan dalam akta autentik.² Dengan demikian, secara normatif notaris ditempatkan sebagai instrumen negara dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah tidak dapat dilepaskan dari prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang melekat pada jabatan notaris. Prinsip ini mengharuskan notaris untuk bertindak cermat, teliti, dan tidak memihak dalam memeriksa identitas para pihak, objek perjanjian, serta dasar hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Menurut Habib Adjie, notaris bukan hanya bertanggung jawab atas kebenaran formal suatu akta, tetapi juga berkewajiban memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.³ Pandangan ini menegaskan bahwa peran notaris bersifat

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 112.

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2015), h. 12.

³ *Ibid.*, hlm. 35.

aktif dalam menjaga legalitas perbuatan hukum.

Secara normatif, akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta autentik memberikan kepastian hukum karena apa yang tertuang di dalamnya dianggap benar sampai ada pembuktian sebaliknya melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, kualitas akta sangat ditentukan oleh profesionalitas dan kepatuhan notaris terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴ Kesalahan dalam pembuatan akta dapat berimplikasi pada batal atau dapat dibataalkannya peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tergerak untuk melakukan penelitian mengenai peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah yang penulis angkat dengan judul, **“Peran Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”**.

Pada penelitian ini dirumuskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah menurut ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

2. Bagaimana batas kewenangan dan tanggung jawab Notaris dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah?

B. Metode Penelitian Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber data primer yang diperoleh dari literatur, buku, atau bahan hukum yang dapat berupa peraturan perundang-undangan atau sumber data lainnya yang relevan dengan obyek yang dibahas dalam penelitian ini.

Sumber data kepustakaan yang penulis himpun dan gunakan dalam penelitian ini antara lain :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

⁴ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), h. 58.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah;

e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini peneliti dapatkan melalui pengamatan langsung di lapangan pada obyek penelitian, missal : observasi, wawancara, kuisisioner, dan lain sebagainya.

Cara dan Alat Memperoleh Data

Pada penelitian normatif ini, peneliti menggunakan metode studi kepustakaan sebagai bahan data primer yang juga dibantu dengan wawancara kepada pihak yang memiliki kompetensi atau melakukan observasi terhadap obyek yang memiliki relevansi dengan penelitian ini.

Analisis Data

Data yang telah didapat, kemudian dianalisa menggunakan metode deskriptif kualitatif, yakni analisa dengan melakukan penggambaran secara luas, lengkap, dan runtut untuk kemudian dituangkan dala bentuk yang lebih logis dan sistematis. Selanjutnya ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu

dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus mengenai masalah yang sedang diteliti, serta memberikan kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan yang dibahas.

Jalannya Penelitian

1. Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan, peneliti mengumpulkan ide dan konsep mengenai apa yang akan dibahas pada penelitian. Tahapan ini dilakukan sebagai batasan awal agar pembahasan dalam hasil penelitian tetap relevan dengan ide dan konsep yang telah penulis temukan sebelumnya.

2. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini, peneliti mulai melakukan penelitian secara lebih mendalam guna menemukan jawaban dari topik yang sedang dibahas. Pada tahapan ini, peneliti mulai lebih intens lagi mengumpulkan bahan data agar dapat diolah lalu disajikan sebagai hasil penelitian yang ideal.

3. Tahap Penyelesaian

Pada tahap ini, data yang diperoleh dari tahap pelaksanaan kemudian dianalisis sehingga menghasilkan kesimpulan dari permasalahan pada obyek penelitian.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Wewenang Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Wewenang pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah secara hukum diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan khusus di bidang pertanahan. Pemberian kewenangan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah. PPAT diberi mandat oleh negara untuk menuangkan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah ke dalam suatu akta autentik, sehingga akta yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak maupun pihak ketiga. Dengan demikian, pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat dilakukan oleh sembarang pihak, melainkan hanya oleh PPAT yang diangkat dan diberi kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Perbedaan Notaris dan PPAT

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dua jabatan publik yang memiliki peran strategis dalam lalu lintas hukum perdata, khususnya dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum

bagi masyarakat. Kedua jabatan ini sama-sama dikualifikasikan sebagai pejabat umum, namun memiliki lingkup kewenangan yang berbeda baik secara normatif maupun fungsional. Perbedaan tersebut tidak dimaksudkan untuk menciptakan tumpang tindih kewenangan, melainkan untuk membentuk sistem pelayanan hukum yang saling melengkapi sesuai bidangnya masing-masing.

Secara normatif, kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 angka 1 UU Jabatan Notaris menegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut. Kewenangan utama Notaris dirumuskan secara eksplisit dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris, yang memberikan legitimasi kepada Notaris untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang kewenangan tersebut tidak dikecualikan kepada pejabat lain

oleh peraturan perundang-undangan.⁵ Rumusan ini menunjukkan bahwa kewenangan Notaris bersifat umum dan luas, namun tetap tunduk pada prinsip *lex specialis* apabila suatu bidang telah diatur secara khusus.

Dalam konteks pertanahan, pembatasan kewenangan Notaris menjadi relevan ketika dihadapkan pada eksistensi PPAT. PPAT diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut ditegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁶ Dengan demikian, kewenangan PPAT bersifat spesifik dan limitatif, hanya mencakup perbuatan hukum yang secara langsung berdampak pada peralihan,

pembebanan, atau perubahan data yuridis hak atas tanah.

Perbedaan karakter kewenangan tersebut membawa implikasi penting dalam praktik hukum. Notaris tetap dapat membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah, sepanjang akta tersebut tidak termasuk dalam kategori perbuatan hukum yang secara tegas menjadi kewenangan PPAT. Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Jabatan Notaris memang membuka ruang bagi Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah, namun ketentuan ini harus ditafsirkan secara sistematis dan harmonis dengan peraturan jabatan PPAT.⁷ Oleh karena itu, akta yang dapat dibuat oleh Notaris dalam konteks pertanahan umumnya bersifat pendahuluan atau pelengkap, seperti perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), akta kuasa menjual, atau perjanjian kerja sama pengelolaan tanah, yang tidak secara langsung mengakibatkan peralihan hak atas tanah.

Sejumlah ahli hukum kenotariatan dan agraria menegaskan bahwa kewenangan Notaris dalam bidang pertanahan tidak boleh ditafsirkan sebagai kewenangan untuk menggantikan fungsi PPAT. Habib

⁵ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁶ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

⁷ Ibid., dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (2) huruf f.

Adjie menyatakan bahwa kewenangan Notaris bersifat *residu*, artinya hanya dapat dijalankan sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang secara tegas menyerahkan kewenangan tersebut kepada pejabat lain.⁸ Pandangan ini sejalan dengan asas kepastian hukum, karena pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT memiliki konsekuensi administratif langsung dalam sistem pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sementara itu, PPAT memiliki peran sentral dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti autentik, tetapi juga sebagai dasar perubahan data fisik dan yuridis dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, PPAT tidak hanya dituntut memahami aspek keperdataan, tetapi juga wajib memastikan terpenuhinya syarat formal dan material sesuai ketentuan hukum pertanahan.⁹ Kewenangan ini menempatkan PPAT sebagai penghubung antara hukum perdata dan hukum administrasi negara dalam bidang pertanahan.

Dapat dipahami bahwa lingkup kewenangan Notaris dan PPAT memiliki batas yang jelas baik secara normatif maupun fungsional. Notaris berperan dalam menjamin kepastian hukum perdata secara umum melalui pembuatan akta autentik, sedangkan PPAT berperan secara khusus dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui akta-akta pertanahan yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Harmonisasi kewenangan keduanya menjadi kunci bagi terciptanya sistem hukum perdata dan pertanahan yang tertib, pasti, dan berkeadilan.

Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Notaris memegang peran sentral dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam pembuatan akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Dengan demikian, peran Notaris tidak sekadar bersifat

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Cetakan Revisi, (Bandung: Refika Aditama, 2021), hlm. 89–91.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 312–315.

administratif, melainkan merupakan bagian integral dari mekanisme pemberian kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki karakteristik khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan di tempat akta tersebut dibuat. Dalam konteks ini, peran Notaris menjadi krusial karena keberadaan dan kewenangan Notaris merupakan syarat mutlak bagi lahirnya suatu akta autentik. Tanpa keterlibatan Notaris yang berwenang, suatu akta tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta autentik dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Lebih lanjut, peran Notaris dalam pembuatan akta autentik tidak terbatas pada menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis. Notaris juga berkewajiban melakukan pemeriksaan formil dan materiil secara terbatas, antara lain mengenai identitas para pihak, kewenangan bertindak, serta kesesuaian isi perjanjian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Habib Adjie, Notaris berfungsi sebagai “penjaga gerbang legalitas” (*gatekeeper of legality*) yang

memastikan bahwa perbuatan hukum para pihak dituangkan dalam akta yang sah, tertib, dan tidak bertentangan dengan hukum.¹⁰ Pandangan ini menegaskan bahwa Notaris memiliki peran preventif dalam mencegah timbulnya sengketa hukum di kemudian hari.

Selain itu, Notaris juga berperan menjamin kepastian tanggal, isi, dan tanda tangan dalam akta autentik. Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil, sehingga apa yang tercantum di dalamnya dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian akta autentik memberikan posisi yang sangat kuat bagi para pihak, karena hakim terikat pada kebenaran formal yang tercantum dalam akta tersebut.¹¹ Oleh karena itu, peran Notaris dalam memastikan ketelitian dan kecermatan dalam pembuatan akta menjadi sangat menentukan.

Peran Notaris juga berkaitan erat dengan asas kehati-hatian dan profesionalitas. Pasal 16 ayat (1) UU Jabatan Notaris mewajibkan Notaris untuk bertindak jujur, seksama,

¹⁰ Habib Adjie, *Loc. Cit.*, h. 57-59.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 123–125.

mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Ketentuan ini menempatkan Notaris sebagai pihak yang netral dan independen, sehingga akta autentik yang dibuat tidak boleh menguntungkan salah satu pihak secara tidak patut. Maria Farida Indrati menegaskan bahwa independensi Notaris merupakan prasyarat utama bagi lahirnya akta autentik yang memiliki legitimasi hukum dan kepercayaan publik.¹²

D. Kesimpulan

1. Notaris memiliki peran sentral dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah (AJB) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Peran ini mencakup pemeriksaan legalitas dokumen, memastikan identitas dan kecakapan para pihak, serta memastikan bahwa objek perjanjian tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum. Notaris juga bertanggung jawab menyusun akta yang bermutu, jelas, dan sistematis, sehingga akta dapat menjadi instrumen hukum yang efektif dalam memberikan kepastian

dan perlindungan hukum bagi para pihak

2. Kewenangan Notaris dalam pembuatan AJB dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan peraturan PPAT, yang menegaskan bahwa Notaris hanya berwenang membuat akta sesuai prosedur hukum dan tidak dapat mengintervensi substansi perjanjian para pihak. Tanggung jawab Notaris meliputi tanggung jawab administratif, etik, dan perdata. Secara administratif, Notaris wajib mematuhi prosedur, dokumen, dan standar jabatan; secara perdata, Notaris bertanggung jawab memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan akibat kelalaian atau kesalahan; sedangkan tanggung jawab etik menegakkan profesionalitas dan integritas dalam praktik kenotariatan.

E. Saran

1. Notaris perlu terus meningkatkan profesionalisme, memperbarui pengetahuan tentang peraturan pertanahan dan praktik kenotariatan, serta memastikan pemeriksaan legalitas dokumen dan keabsahan transaksi dilakukan secara seksama

¹² Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2021), hlm. 214.

agar akta yang dibuat memenuhi standar hukum dan meminimalkan risiko sengketa.

2. Perlu adanya mekanisme perlindungan yang jelas, efektif, dan mudah diakses bagi pihak yang dirugikan akibat kelalaian atau kesalahan Notaris, baik melalui jalur perdata maupun administratif, sehingga hak-hak masyarakat tetap terjamin dan kepercayaan publik terhadap akta autentik terjaga.

Daftar Pustaka

Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2014.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2015.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UUJN)*, Bandung: Refika Aditama, 2018.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2018.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

- Jimly Asshiddiqie, *Etika Jabatan dan Penyelenggaraan Negara*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Jimly Asshiddiqie, *Indepedensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi, edisi 3, Juni 2003.
- Lili Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Yogyakarta: Kompas Gramedia, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHPerdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2016.
- Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata*, Bandung: Alumni, 2020.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2014.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.
- Rachmadi Usman, *Hukum Kenotariatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014.
- Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015.
- Salim HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Sudargo Gautama, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, Bandung: Alumni, 2011.
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam*

Pembuatan Akta, Jakarta: Mandar Maju, 2011.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.