

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL
BELI HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM
AGRARIA DI INDONESIA**

Syafika Putri Rachmawati¹, Cikal Anarki Soffanda²

Universitas Pancasila

Email: syafikaputri1363@gmail.com¹, cikalanarkisoffanda@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini membahas kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia serta tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah secara yuridis adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan notaris, kecuali notaris tersebut merangkap sebagai PPAT. Akta yang dibuat oleh notaris tanpa kewenangan PPAT hanya berkedudukan sebagai perjanjian obligatoir yang belum mengalihkan hak atas tanah secara yuridis. Selain itu, notaris memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin kepastian hukum melalui kewajiban verifikasi dokumen, penyuluhan hukum, dan pembuatan akta autentik yang memenuhi syarat formil dan materiil. Notaris juga bertanggung jawab secara perdata, administratif, dan pidana apabila terjadi pelanggaran. Dengan demikian, peran notaris bersifat preventif dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Notaris, Akta Jual Beli, Kepastian Hukum.

Abstract

This study examines the legal status of the Deed of Sale and Purchase of land (AJB) prepared by a notary within Indonesia's land registration system and the notary's responsibility in ensuring legal certainty for parties involved in land sale transactions. This normative legal research analyzes statutory regulations, including the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, the Notary Law, and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. The findings reveal that the AJB serving as the legal basis for land title transfer registration must be prepared by a Land Deed Official (PPAT), not a notary, unless the notary concurrently holds PPAT authority. A deed prepared solely by a notary without PPAT authority functions only as an obligatory agreement and does not result in legal transfer of land rights. Furthermore, notaries play a crucial preventive role in ensuring legal certainty by verifying documents, providing legal counseling, and preparing authentic deeds that meet formal and material requirements. Notaries may also be subject to civil, administrative, and criminal liability in case of negligence or violations. Therefore, the notary's role is essential in providing preventive legal protection and ensuring legal certainty in land transaction processes.

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

PENDAHULUAN

Hukum agraria di Indonesia merupakan salah satu bidang hukum yang memiliki peran sangat penting dalam mengatur hubungan antara manusia dengan tanah sebagai sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi. Tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, tetapi juga sebagai objek hukum yang melekat dengan hak-hak tertentu yang harus dilindungi oleh negara. Dalam kerangka tersebut, sistem hukum agraria Indonesia dibangun berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi landasan utama dalam pengaturan hak atas tanah, termasuk mekanisme peralihan hak melalui jual beli. Salah satu aspek penting dalam peralihan hak atas tanah adalah adanya kepastian hukum yang hanya dapat dicapai melalui sistem pendaftaran tanah yang tertib dan didukung oleh instrumen hukum yang sah, salah satunya adalah akta otentik.¹

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak dapat dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak sebagaimana dalam hukum perdata umum, melainkan harus memenuhi syarat formil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agraria. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, akta memiliki peran sentral sebagai dasar administratif dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah.

Dalam konteks ini, muncul pertanyaan mengenai peran notaris dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah, mengingat notaris juga merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak dikecualikan oleh undang-undang. Namun, dalam sistem hukum agraria Indonesia, terdapat pembatasan kewenangan khusus (*lex specialis*) yang menyatakan bahwa akta jual beli tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak hanya dapat dibuat oleh PPAT. Hal ini menunjukkan adanya pembagian kewenangan antara notaris dan PPAT dalam sistem hukum pertanahan.²

Meskipun demikian, peran notaris dalam praktik transaksi jual beli tanah tidak dapat diabaikan. Notaris tetap memiliki kontribusi penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak melalui pembuatan perjanjian pendahuluan seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), memberikan penyuluhan hukum, serta memastikan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, notaris berperan pada tahap awal transaksi untuk memastikan bahwa hubungan hukum antara penjual dan pembeli telah memenuhi unsur kesepakatan yang sah sebelum dilanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, keberadaan akta otentik memiliki fungsi yang sangat penting sebagai alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata. Akta otentik memberikan jaminan kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas suatu tanah, kapan peralihan hak terjadi, serta bagaimana proses hukum tersebut berlangsung. Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, menjadi syarat

¹ Eriyanti, D., & Ridwan, F. H. (2022). Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 253-269.

² Hidayat, A. K., & Yunanto, Y. (2025). Kepastian Hukum Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2), 448-460.

mutlak dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini juga sejalan dengan asas publisitas dan asas spesialisasi dalam pendaftaran tanah, yang menuntut adanya keterbukaan informasi dan kejelasan objek hak atas tanah.

Peran notaris dalam sistem hukum agraria juga tidak dapat dilepaskan dari prinsip perlindungan hukum preventif. Notaris berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari dengan memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan para pihak telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, notaris wajib melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, status hukum tanah, serta dokumen pendukung lainnya seperti sertifikat, pajak, dan kemungkinan adanya beban hak tanggungan. Tindakan ini merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian yang harus dijunjung tinggi oleh seorang notaris dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, dalam praktiknya, sering ditemukan bahwa masyarakat masih belum memahami perbedaan kewenangan antara notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini dapat menimbulkan kekeliruan dalam proses hukum yang berpotensi menghambat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang lebih luas mengenai peran masing-masing pejabat tersebut agar tidak terjadi kesalahan dalam memilih pejabat pembuat akta. Notaris tidak dapat menggantikan sepenuhnya peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, kecuali jika notaris tersebut juga merangkap sebagai PPAT yang diangkat secara resmi oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa peran notaris dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia lebih bersifat komplementer dan bukan utama dalam proses peralihan hak atas tanah. Notaris berperan dalam aspek perjanjian dan perlindungan hukum awal, sedangkan PPAT berperan dalam aspek formalitas peralihan hak yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Dengan adanya pembagian kewenangan ini, diharapkan sistem hukum agraria Indonesia dapat berjalan secara tertib, memberikan kepastian hukum, serta melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi pertanahan. Oleh karena itu, kajian mengenai peran notaris dalam sistem hukum agraria menjadi sangat penting untuk memahami dinamika hukum pertanahan di Indonesia secara lebih komprehensif dan sistematis.³

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Jabatan Notaris, KUHPerdara, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, serta literatur hukum terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan peraturan perundang-undangan untuk menjawab permasalahan hukum mengenai peran notaris dalam akta jual beli tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia.

³ Brigays, C. A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2025). Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah: Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Para Pihak. *Equality: Journal of Law and Justice*, 2(2), 290-303.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) atas hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia merupakan bagian penting dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pada prinsipnya peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi harus memenuhi syarat formil berupa akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang serta didaftarkan pada kantor pertanahan. Landasan utama pengaturan ini dapat ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19 yang menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Lebih lanjut, ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴

Dalam konteks ini, perlu ditegaskan bahwa secara yuridis formal, akta jual beli hak atas tanah yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti otentik dalam proses pendaftaran tanah bukanlah akta yang dibuat oleh notaris, melainkan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. PPAT sendiri merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian telah mengalami perubahan.

Dengan demikian, secara normatif, kedudukan notaris dalam konteks jual beli hak atas tanah tidak berada pada fungsi utama pembuatan AJB untuk keperluan balik nama di kantor pertanahan. Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) memiliki kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan. Namun, dalam hal peralihan hak atas tanah yang akan didaftarkan, kewenangan tersebut secara *lex specialis* dibatasi oleh ketentuan PPAT sebagai aturan khusus (*lex specialis derogat legi generali*). Oleh karena itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris pada dasarnya tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, kecuali notaris tersebut juga merangkap sebagai PPAT sesuai dengan pengangkatannya oleh Menteri Agraria/Kepala BPN.

Meskipun demikian, dalam praktik, notaris tetap memiliki peran yang sangat signifikan dalam proses transaksi jual beli tanah. Notaris berperan dalam memberikan penyuluhan hukum, menyusun perjanjian pendahuluan seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta memastikan terpenuhinya syarat-syarat hukum dalam transaksi sebelum dibuatnya AJB oleh PPAT. PPJB sendiri merupakan akta autentik yang sah dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan umum dalam UUJN, dan sering digunakan sebagai instrumen awal sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT. Hal ini sangat penting terutama dalam kondisi di mana pembayaran belum lunas atau sertipikat masih dalam proses administrasi tertentu.

⁴ Baranika, M. N., & Mahfuz, A. L. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris/Ppat H. Tamrin Azwari Dalam Putusan Nomor 119/Pdt. G/2021/Pn Plg. *Jurnal Darma Agung*, 32(2), 896-909

Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut asas publisitas dan asasspesialitas, keberadaan akta otentik menjadi syarat mutlak untuk menjamin kepastian hukum. Asas publisitas menghendaki agar setiap peralihan hak atas tanah diketahui oleh umum melalui pencatatan dalam buku tanah di kantor pertanahan, sedangkan asas spesialitas menuntut adanya data fisik dan data yuridis yang jelas mengenai objek tanah. Oleh karena itu, AJB yang dibuat oleh PPAT menjadi instrumen penting karena berfungsi sebagai dasar administratif untuk melakukan balik nama sertipikat hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁵

Lebih lanjut, kedudukan hukum AJB dalam sistem pendaftaran tanah bersifat sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Akta otentik memberikan kepastian mengenai tanggal pembuatan, identitas para pihak, serta isi perjanjian yang tidak dapat disangkal kecuali melalui gugatan pemalsuan. Dalam konteks pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian ini menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data yuridis dalam sertipikat. Namun demikian, apabila AJB dibuat oleh notaris yang tidak berstatus sebagai PPAT, maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai perjanjian privat antara para pihak dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Akta tersebut tetap sah sebagai perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPperdata yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati. Akan tetapi, dalam konteks hukum pertanahan, sahnya perjanjian tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah sebelum dilakukan pendaftaran sesuai ketentuan PP 24 Tahun 1997.

Kedudukan hukum akta jual beli hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia sangat bergantung pada siapa pejabat pembuatnya. Jika dibuat oleh PPAT, akta tersebut memiliki kekuatan sebagai dasar yuridis untuk pendaftaran peralihan hak dan balik nama sertipikat. Namun jika hanya dibuat oleh notaris yang tidak merangkap PPAT, maka akta tersebut hanya berkedudukan sebagai perjanjian obligatoir yang belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah secara yuridis dalam sistem pendaftaran tanah. Dalam perkembangan praktik hukum modern, sinergi antara notaris dan PPAT menjadi sangat penting untuk menjamin tertib administrasi pertanahan. Notaris berperan dalam aspek perjanjian dan legalitas awal, sedangkan PPAT berperan dalam aspek formalitas peralihan hak yang berdampak pada perubahan data pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan tujuan utama UUPA dan PP 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan ketertiban dalam penguasaan serta peralihan hak atas tanah di Indonesia. Dengan demikian, kedudukan hukum AJB dalam sistem pendaftaran tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan instrumen fundamental dalam mewujudkan kepastian hukum agraria nasional.⁶

2. Tanggung Jawab Notaris Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam sistem hukum perdata dan hukum pertanahan di Indonesia. Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran sentral dalam menciptakan alat bukti otentik yang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum, termasuk transaksi jual beli tanah. Landasan hukum utama kedudukan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

⁵ Sapni, D. T. P. (2025). Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Yang Cacat Hukum dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum. *Recital Review*, 7(2), 252-265.

⁶ Sianipar, G. Z. P., & Sawitri, D. A. D. (2025). Peran notaris dalam pencegahan wanprestasi perjanjian jual beli saham: Evaluasi akta otentik. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(11).

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), khususnya Pasal 1 ayat (1) yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut. Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, tanggung jawab notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga memastikan bahwa seluruh aspek hukum yang melekat pada objek dan subjek perjanjian telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan causa yang halal. Dengan demikian, notaris wajib melakukan pemeriksaan awal terhadap identitas para pihak, status hukum tanah, serta keabsahan dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat hak atas tanah, pajak-pajak terkait, dan status sengketa atau pembebanan hak tanggungan. Hal ini merupakan bagian dari kewajiban kehati-hatian (*duty of care*) yang melekat pada jabatan notaris.⁷

Lebih lanjut, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun notaris dan PPAT dapat dijabat oleh orang yang sama, secara kelembagaan keduanya memiliki fungsi yang berbeda. Notaris berperan dalam pembuatan akta autentik secara umum, sedangkan PPAT memiliki kewenangan khusus dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli tanah, notaris sering berperan dalam tahap awal seperti pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sementara Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar balik nama sertifikat dibuat oleh PPAT. Tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum juga mencakup aspek perlindungan terhadap para pihak dari potensi sengketa di kemudian hari. Notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuat tidak mengandung cacat hukum baik secara formil maupun materiil. Secara formil, akta harus memenuhi ketentuan Pasal 38 UUJN yang mengatur tentang bentuk dan tata cara pembuatan akta notaris, termasuk kehadiran para pihak, saksi, serta pembacaan akta. Secara materiil, isi akta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila notaris lalai dalam menjalankan kewajiban ini, maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa tanggung jawab perdata, administratif, bahkan pidana.⁸

Dalam aspek tanggung jawab perdata, notaris dapat dimintai ganti rugi apabila terjadi kerugian kepada salah satu pihak akibat kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta. Hal ini sejalan dengan prinsip perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Sementara itu, tanggung jawab administratif dapat berupa teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tidak hormat sebagaimana diatur dalam UUJN. Sedangkan tanggung jawab pidana dapat timbul apabila notaris secara sengaja atau karena kelalaiannya memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, yang dapat dikenakan ketentuan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan akta otentik. Selain itu, tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum juga berkaitan erat dengan prinsip independensi dan imparialitas. Notaris wajib bersikap netral dan tidak memihak salah satu pihak dalam transaksi. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan publik terhadap akta yang

⁷ Ilmi, M. F., Auliya, N., Rahman, G., & Hidayat, A. A. (2025). Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(2), 1954-1962.

⁸ Srimufi, M., & Adriaman, M. (2025). Analisis kewenangan notaris dalam membuat akta otentik di bidang pertanahan. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1), 01-06.

dibuatnya sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam praktiknya, notaris harus menolak membuat akta apabila terdapat indikasi adanya penyelundupan hukum, pemalsuan dokumen, atau transaksi yang bertentangan dengan hukum.

Dalam transaksi jual beli tanah, notaris juga memiliki tanggung jawab untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN, notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Penyuluhan ini mencakup penjelasan mengenai akibat hukum dari perjanjian jual beli, kewajiban pembayaran pajak seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta prosedur pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Dengan adanya penyuluhan hukum ini, para pihak diharapkan memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari transaksi yang dilakukan sehingga dapat mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Lebih jauh, dalam perspektif perlindungan hukum, keberadaan notaris memberikan jaminan kepastian hukum preventif. Artinya, notaris berperan dalam mencegah terjadinya sengketa sebelum perbuatan hukum dilakukan. Hal ini berbeda dengan lembaga peradilan yang bersifat represif, yaitu menyelesaikan sengketa setelah terjadi konflik. Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh notaris menjadi instrumen penting dalam menciptakan ketertiban hukum dalam masyarakat, khususnya dalam bidang pertanahan yang sering kali menjadi objek sengketa.

Dalam praktiknya, tanggung jawab notaris juga mencakup kewajiban untuk menyimpan minuta akta sebagai arsip negara. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN yang mewajibkan notaris untuk membuat, menyimpan, dan memelihara protokol notaris. Minuta akta ini memiliki peran penting apabila terjadi sengketa di kemudian hari, karena dapat digunakan sebagai alat bukti autentik di pengadilan. Dengan demikian, notaris tidak hanya berperan saat pembuatan akta, tetapi juga dalam menjaga keberlangsungan bukti hukum jangka panjang. Tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah mencakup aspek preventif, administratif, dan yuridis. Notaris harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi syarat formil dan materiil, tidak bertentangan dengan hukum, serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi para pihak. Dengan berlandaskan UUJN, KUHPerdara, UUPA 1960, dan PP No. 24 Tahun 1997, notaris memiliki peran strategis dalam menciptakan sistem hukum pertanahan yang tertib, aman, dan memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, profesionalisme, kehati-hatian, dan integritas notaris menjadi kunci utama dalam menjamin bahwa setiap transaksi jual beli tanah berjalan sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.⁹

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia memiliki peran yang sangat penting sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Namun demikian, secara normatif berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Jabatan PPAT, AJB yang memiliki kekuatan hukum sebagai dasar pendaftaran peralihan hak adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan oleh notaris yang tidak merangkap sebagai PPAT. Akta jual beli yang dibuat oleh notaris pada dasarnya hanya memiliki kedudukan sebagai akta perjanjian (obligatoir) yang mengikat para pihak, tetapi belum mengakibatkan

⁹ Rully, J. A., Ismansyah, I., & Fendri, A. (2023). Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris Di Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2471-2484.

beralihnya hak atas tanah secara yuridis dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, keberadaan PPAT menjadi unsur penting dalam mewujudkan asas publisitas dan asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah.

Selain itu, tanggung jawab notaris dalam menjamin kepastian hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah sangatlah luas, tidak hanya sebatas membuat akta autentik, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memastikan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, melakukan pemeriksaan dokumen, memberikan penyuluhan hukum, serta menjaga agar akta yang dibuat tidak mengandung cacat hukum. Notaris juga wajib bertindak netral, hati-hati, dan profesional sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila terjadi kelalaian, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana. Dengan demikian, notaris memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan hukum preventif untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, sekaligus memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah berjalan sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban hukum.¹⁰

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar pengaturan mengenai kewenangan notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli tanah semakin diperjelas untuk menghindari tumpang tindih kewenangan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Pemerintah perlu memperkuat sosialisasi kepada masyarakat mengenai perbedaan fungsi notaris dan PPAT, khususnya bahwa akta jual beli tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hak adalah akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini penting agar masyarakat tidak keliru dalam memahami proses peralihan hak atas tanah. Selain itu, notaris diharapkan lebih meningkatkan profesionalisme, kehati-hatian, serta kompetensi dalam memeriksa legalitas dokumen dan memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum transaksi dilakukan. Notaris juga perlu memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar memenuhi syarat formil dan materiil sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari. Di sisi lain, pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris perlu diperketat oleh Majelis Pengawas Notaris agar setiap pelanggaran dapat ditindak secara tegas.¹¹

DAFTAR PUSTAKA

- Baranika, M. N., & Mahfuz, A. L. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris/Ppat H. Tamrin Azwari Dalam Putusan Nomor 119/Pdt. G/2021/Pn Plg. *Jurnal Darma Agung*, 32(2), 896-909
- Brigays, C. A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2025). Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah: Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Para Pihak. *Equality: Journal of Law and Justice*, 2(2), 290-303.
- Efendi, Y. (2026). Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia. *Jurnal Begawan Hukum (JBH)*, 4(1), 13-25.
- Eriyanti, D., & Ridwan, F. H. (2022). Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 253-269.
- Hidayat, A. K., & Yunanto, Y. (2025). Kepastian Hukum Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2), 448-460.

¹⁰ Efendi, Y. (2026). Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia. *Jurnal Begawan Hukum (JBH)*, 4(1), 13-25.

¹¹ Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Harga Tanah Yang Belum Dilunasi Pembeli. *Collegium Studiosum Journal*, 7(2), 374-380.

- Ilmi, M. F., Auliya, N., Rahman, G., & Hidayat, A. A. (2025). Peran Notaris Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(2), 1954-1962.
- Rully, J. A., Ismansyah, I., & Fendri, A. (2023). Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris Di Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2471-2484.
- Sapni, D. T. P. (2025). Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Yang Cacat Hukum dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum. *Recital Review*, 7(2), 252-265.
- Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Kepastian Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Harga Tanah Yang Belum Dilunasi Pembeli. *Collegium Studiosum Journal*, 7(2), 374-380.
- Sianipar, G. Z. P., & Sawitri, D. A. D. (2025). Peran notaris dalam pencegahan wanprestasi perjanjian jual beli saham: Evaluasi akta otentik. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(11).
- Srimufi, M., & Adriaman, M. (2025). Analisis kewenangan notaris dalam membuat akta otentik di bidang pertanahan. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1), 01-06.