

# **PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA**

**Nixon Shadda Priyantonojati**

Fakultas Hukum Magister Hukum Universitas Islam Indonesia Jl.  
Kaliurang Km 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
Email: [cahpeok@gmail.com](mailto:cahpeok@gmail.com)

## **ABSTRACT**

*Notaries hold a strategic role within the Indonesian legal system, particularly in ensuring legal certainty over the legal acts of the public. One of the most critical areas is the transfer of land rights, which involves the authority of notaries and the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT). This article provides a comprehensive discussion on the role, authority, and responsibilities of notaries in the process of land rights transfer, including the relationship of their authority with PPAT, practical challenges in the field, and the legal implications in the event of violations. The research method employed is normative legal research with a statutory and conceptual approach. The findings indicate that notaries play a central role in ensuring legal certainty; however, they still face various challenges from both regulatory and practical perspectives. Therefore, there is a need to strengthen legal understanding and professional ethics to maintain public trust in the notary profession.*

**Keywords:** Notary, PPAT, land rights transfer, legal certainty, authentic deed

## **ABSTRAK**

---

Notaris memiliki peran penting dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas perbuatan hukum masyarakat. Salah satu bidang yang paling kompleks adalah peralihan hak atas tanah, yang juga melibatkan koordinasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artikel ini membahas secara mendalam mengenai kewenangan, tanggung jawab, dan peran praktis Notaris dalam proses peralihan hak atas tanah, termasuk hubungan kewenangan dengan PPAT, kendala yang muncul di lapangan, serta implikasi hukum jika terjadi pelanggaran profesional. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan analisis konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memiliki posisi sentral dalam menjaga kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak, namun menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi prosedur maupun regulasi. Oleh karena itu, peningkatan pengetahuan hukum dan kepatuhan terhadap etika profesi sangat penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap abatan Notaris.

**Kata kunci:** *Notaris, PPAT, peralihan hak atas tanah, kepastian hukum, akta autentik*

## **A. PENDAHULUAN**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek hukum yang sangat vital dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, hukum, dan budaya yang kompleks. Dalam kehidupan masyarakat, kepemilikan tanah berkaitan dengan hak atas tempat tinggal, sumber mata pencaharian, serta warisan keluarga. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip kepastian hukum, keabsahan dokumen, dan prosedur administrasi yang berlaku. Ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan sengketa yang merugikan berbagai pihak, termasuk individu, keluarga, dan bahkan instansi pemerintah, sehingga sistem hukum menjadi kurang efektif dalam melindungi hak-hak masyarakat.<sup>1</sup>

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Notaris, sebagai pejabat umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang memuat pernyataan atau perbuatan hukum para pihak. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan, sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat. PPAT, di sisi lain, memiliki kewenangan khusus dalam membuat akta yang menjadi dasar pendaftaran perubahan hak

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan; 2008.

atas tanah di kantor pertanahan. Hubungan dan koordinasi antara Notaris dan PPAT menjadi penting karena proses peralihan hak atas tanah harus memenuhi persyaratan hukum formal sekaligus prosedur administrasi pertanahan. Dalam praktiknya, kesalahan atau kelalaian sekecil apa pun dapat menimbulkan sengketa, termasuk sertifikat ganda, tumpang tindih kepemilikan, atau dokumen yang tidak sah, sehingga risiko kerugian hukum meningkat.<sup>2</sup>

Perkembangan ekonomi yang pesat di Indonesia dan meningkatnya transaksi properti menjadikan peran Notaris dan PPAT semakin strategis. Setiap tahun terjadi ribuan transaksi jual beli, hibah, warisan, atau pengalihan hak lainnya yang melibatkan tanah dan bangunan. Kompleksitas transaksi ini menuntut Notaris dan PPAT untuk memiliki standar profesionalisme yang tinggi, pengetahuan hukum yang mendalam, dan kemampuan melakukan analisis risiko secara akurat. Tidak jarang para pihak yang melakukan transaksi tanah belum sepenuhnya memahami prosedur hukum yang berlaku atau tidak menyadari risiko hukum jika prosedur tidak dijalankan dengan benar. Dalam hal ini, Notaris berperan sebagai penasehat hukum preventif, memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban, konsekuensi hukum dari transaksi, serta langkah-langkah yang harus ditempuh agar akta yang dibuat sah secara hukum.

Selain itu, perkembangan regulasi pertanahan di Indonesia juga menimbulkan tantangan bagi praktik kenotariatan. Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pelaksana, serta peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah mengalami berbagai perubahan yang memerlukan adaptasi cepat oleh Notaris dan PPAT. Ketidakpahaman

---

<sup>2</sup> Sjaifurrachman, Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada; 2011

terhadap regulasi baru dapat mengakibatkan kesalahan prosedural, penerbitan akta yang tidak sah, atau masalah dalam pendaftaran perubahan hak di kantor pertanahan. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT harus terus memperbarui pengetahuan hukum dan keterampilan profesional mereka untuk tetap menjaga kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.

Selain tantangan regulasi, praktik kenotariatan dalam peralihan hak atas tanah juga menghadapi kendala administratif dan teknis. Banyak transaksi tanah yang melibatkan dokumen yang tidak lengkap, identitas pihak yang kurang jelas, atau sertifikat yang bermasalah. Hal ini memerlukan ketelitian dan kehati-hatian tinggi dari Notaris dan PPAT agar akta yang dibuat benar-benar sah, transparan, dan tidak menimbulkan sengketa di masa depan. Kegagalan dalam menangani dokumen yang bermasalah dapat berdampak pada kerugian materiil, konflik sosial, dan bahkan tuntutan hukum terhadap Notaris, sehingga tanggung jawab profesi sangat besar.<sup>3</sup>

Lebih jauh, peran Notaris dan PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga strategis dalam menjaga integritas sistem hukum pertanahan. Akta autentik yang dibuat Notaris menjadi instrumen hukum resmi yang dapat digunakan sebagai bukti sah di pengadilan apabila terjadi sengketa. Tanpa keberadaan Notaris dan PPAT yang profesional, proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara informal atau ilegal, sehingga menimbulkan risiko tumpang tindih kepemilikan, konflik hak, dan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat. Dengan demikian, Notaris dan PPAT

---

<sup>3</sup> Mochtar Kusumaatmadja. *Pengantar Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni; 2009.

menjadi garda terdepan dalam menjaga kepastian hukum, mencegah praktik ilegal, serta melindungi hak masyarakat secara menyeluruh.

Secara keseluruhan, latar belakang penelitian ini didorong oleh kebutuhan untuk menjelaskan dan menganalisis secara mendalam peran, kedudukan, kewenangan, tanggung jawab, serta tantangan yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran menyeluruh mengenai praktik kenotariatan, kepatuhan terhadap prosedur hukum, dan upaya meningkatkan profesionalisme Notaris dan PPAT demi terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat. Pemahaman yang mendalam mengenai aspek-aspek tersebut menjadi penting bagi akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat, karena peran Notaris dan PPAT secara langsung memengaruhi keamanan, keabsahan, dan keadilan dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah di Indonesia.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam artikel ini adalah:

1. Bagaimana peran Notaris dalam peralihan hak atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana hubungan kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam bidang pertanahan?
3. Apa saja tanggung jawab hukum Notaris apabila terjadi permasalahan dalam peralihan hak atas tanah?

### **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat normatif, dengan tujuan menganalisis secara mendalam kedudukan, kewenangan, dan tanggung jawab Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah. Pendekatan normatif dipilih karena penelitian berfokus pada kajian hukum tertulis, regulasi, dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, bukan pada observasi perilaku sosial secara langsung. Penelitian ini memanfaatkan studi kepustakaan, yang mencakup pengumpulan dan analisis dokumen primer berupa undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan pelaksana yang mengatur praktik Notaris dan PPAT. Dokumen primer ini meliputi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, penelitian juga memanfaatkan sumber sekunder berupa buku hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, dan dokumen pendukung lain yang relevan dengan praktik kenotariatan dan administrasi pertanahan.<sup>4</sup>

Pengumpulan data dilakukan dengan cermat melalui pemilihan literatur dan dokumen yang paling relevan terhadap permasalahan penelitian, khususnya yang berkaitan dengan kewenangan Notaris, peran PPAT, prosedur peralihan hak atas

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia

tanah, serta tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif deskriptif, yang meliputi tiga tahapan utama. Pertama, reduksi data, yaitu menyaring informasi yang relevan agar fokus penelitian tetap terjaga. Kedua, pengelompokan dan kategorisasi, di mana data disusun berdasarkan tema-tema utama seperti kewenangan, tanggung jawab, dan kendala praktik, sehingga mempermudah analisis mendalam. Ketiga, interpretasi data, yaitu menelaah dan menafsirkan hasil kajian untuk memahami bagaimana praktik Notaris dan PPAT selaras dengan ketentuan hukum, prinsip kepastian hukum, akta autentik, serta asas kehati-hatian.

Dengan metode ini, penelitian mampu memberikan gambaran menyeluruh dan terstruktur mengenai peran Notaris dan PPAT dalam menjamin kepastian hukum pada peralihan hak atas tanah. Pendekatan normatif dan konseptual memungkinkan penelitian tidak hanya menyoroti apa yang diatur dalam perundang-undangan, tetapi juga mengevaluasi tantangan praktik, risiko hukum, serta implikasi tanggung jawab profesi yang dihadapi para Notaris dan PPAT. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi landasan bagi peningkatan profesionalisme, kepatuhan terhadap prosedur hukum, dan pemahaman masyarakat tentang pentingnya peran Notaris dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

## **D. PEMBAHASAN**

### **1. Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah**

Notaris memegang peran yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah di Indonesia. Kepastian hukum di sini mencakup jaminan bahwa setiap transaksi properti dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pencatat perbuatan hukum, tetapi juga sebagai pengawal agar seluruh prosedur administratif dan legal terpenuhi. Dengan kata lain, keberadaan Notaris memastikan bahwa akta yang dibuat bersifat autentik, sah, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>5</sup>

Peran Notaris menjadi semakin strategis ketika mempertimbangkan kompleksitas administrasi pertanahan di Indonesia, yang melibatkan berbagai dokumen dan persyaratan hukum. Notaris bertanggung jawab melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen, memverifikasi identitas para pihak, memeriksa status hukum tanah, dan memastikan tidak terdapat sengketa yang tersembunyi. Hal ini dilakukan untuk mencegah konflik kepemilikan dan meminimalkan risiko hukum bagi para pihak. Dengan prosedur yang sistematis dan cermat, Notaris mampu menjembatani kepentingan hukum antara penjual, pembeli, dan pihak terkait, sehingga setiap peralihan hak atas tanah memiliki dasar hukum yang

---

<sup>5</sup> Munir Fuady. *Hukum Tanah dan Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika; 2012.

jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Selain itu, Notaris berfungsi sebagai penasehat hukum preventif bagi masyarakat. Dalam praktiknya, banyak pihak yang belum memahami prosedur hukum yang berlaku atau tidak menyadari risiko hukum dalam transaksi tanah. Notaris memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, konsekuensi hukum dari peralihan hak, serta syarat yang harus dipenuhi agar akta sah secara hukum. Fungsi edukatif ini penting untuk mencegah terjadinya kesalahan prosedural atau sengketa di masa mendatang. Dengan demikian, peran Notaris tidak hanya administratif, tetapi juga strategis dalam meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan.

Peran Notaris juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum publik. Akta autentik yang dibuat Notaris menjadi instrumen hukum yang diakui secara resmi oleh negara dan dapat digunakan sebagai bukti sah dalam penyelesaian sengketa. Tanpa Notaris, peralihan hak atas tanah bisa dilakukan secara informal, yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, Notaris memastikan semua peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pendaftaran tanah, dan prinsip kehati-hatian yang tinggi, sehingga kepastian hukum tetap terjaga.

Selain itu, Notaris memiliki peran preventif dalam mengantisipasi praktik ilegal atau manipulasi dokumen. Dalam beberapa kasus, terdapat upaya pihak tertentu untuk melakukan pengalihan hak tanah secara tidak sah atau menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. Notaris, melalui pemeriksaan dokumen yang

cermat dan proses pembuatan akta yang ketat, dapat mendeteksi potensi masalah ini sebelum akta diterbitkan. Hal ini menunjukkan bahwa peran Notaris tidak hanya bersifat administratif semata, tetapi juga sebagai pengawas independen yang menjamin transaksi properti tetap berada dalam koridor hukum.

Secara keseluruhan, peran Notaris dalam peralihan hak atas tanah mencakup penjamin kepastian hukum, edukator hukum, pelindung hak para pihak, dan pengawas independen. Dengan keberadaan Notaris, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara sah, prosedural, dan transparan, sehingga memberikan jaminan bagi semua pihak dan menjaga integritas sistem hukum pertanahan di Indonesia. Tanpa peran Notaris, risiko sengketa, kerugian, dan ketidakpastian hukum akan meningkat secara signifikan. Oleh karena itu, peran Notaris tidak dapat dipisahkan dari upaya menjaga keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak masyarakat dalam setiap transaksi tanah.<sup>6</sup>

## **2. Kedudukan dan Kewenangan Notaris serta PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang berbeda namun saling terkait dalam proses peralihan hak atas tanah. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum diatur secara resmi dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sebagai pejabat publik, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang memuat pernyataan atau perbuatan hukum para pihak. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian

---

<sup>6</sup> Mochtar Kusumaatmadja. *Pengantar Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni; 2009.

yang sempurna dan dapat dijadikan alat bukti sah di pengadilan. Kedudukan Notaris dalam peralihan hak atas tanah bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki fungsi legal formal, yaitu memastikan bahwa setiap transaksi tanah dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip kehati-hatian.

Sementara itu, PPAT memiliki kedudukan yang lebih khusus dalam konteks pertanahan. Berdasarkan peraturan yang berlaku, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta untuk pendaftaran perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan kata lain, PPAT memiliki kewenangan administratif yang langsung terkait dengan pencatatan hak atas tanah dalam sistem pertanahan nasional. Banyak Notaris yang merangkap sebagai PPAT, sehingga mereka memiliki peran ganda: membuat akta autentik sebagai Notaris dan memastikan perubahan hak terdaftar secara sah sebagai PPAT. Kedudukan ganda ini menuntut pemahaman yang mendalam mengenai prosedur hukum dan administrasi pertanahan, sehingga setiap akta yang dibuat tidak menimbulkan risiko hukum bagi para pihak.<sup>7</sup>

Kewenangan Notaris dalam peralihan hak atas tanah mencakup pemeriksaan dokumen, verifikasi identitas para pihak, penyusunan akta jual beli atau peralihan hak lainnya, dan penjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak. Kewenangan ini memungkinkan Notaris untuk bertindak sebagai pengawal kepastian hukum sekaligus penasehat preventif bagi masyarakat. Dalam praktiknya, Notaris memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah, transparan, dan

---

<sup>7</sup> Munir Fuady. *Hukum Tanah dan Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika; 2012.

sesuai prosedur, sehingga meminimalkan kemungkinan sengketa di kemudian hari. Kewenangan ini bersifat universal terhadap semua transaksi yang memerlukan akta autentik, tetapi terbatas pada ranah hukum formal dan tidak termasuk kewenangan memutus sengketa atau menetapkan hak pihak lain secara langsung.

Di sisi lain, kewenangan PPAT lebih fokus pada aspek administratif pertanahan, termasuk pembuatan akta yang menjadi dasar pendaftaran perubahan hak, verifikasi dokumen tanah, dan koordinasi dengan kantor pertanahan. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat telah sesuai dengan data pertanahan dan tidak menimbulkan konflik hak, sehingga perubahan hak dapat didaftarkan secara sah. Hubungan kewenangan antara Notaris dan PPAT menjadi sangat penting ketika seorang Notaris juga merangkap sebagai PPAT, karena mereka harus menjalankan prosedur ganda dengan memperhatikan ketentuan hukum Notaris sekaligus ketentuan administrasi pertanahan.

Dengan kedudukan dan kewenangan yang saling terkait, Notaris dan PPAT bersama-sama menjamin bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah, tertib, dan transparan. Peran mereka tidak hanya administratif, tetapi juga strategis dalam mencegah sengketa hukum dan memberikan kepastian hukum. Ketelitian dalam memeriksa dokumen, memastikan keabsahan transaksi, serta menyusun akta yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, membuat peran Notaris dan PPAT menjadi sangat krusial dalam menjaga integritas sistem hukum pertanahan di Indonesia. Tanpa pengawasan dan kewenangan yang jelas dari kedua pejabat ini, peralihan hak atas tanah berpotensi menimbulkan tumpang tindih

kepemilikan, sengketa, dan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat.

### **Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Peralihan Hak atas Tanah**

Notaris memiliki tanggung jawab hukum yang sangat besar dalam proses peralihan hak atas tanah, karena akta yang dibuatnya memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dijadikan alat bukti utama di pengadilan. Tanggung jawab ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga bersifat profesional dan etis. Secara hukum, Notaris wajib memastikan bahwa setiap transaksi yang dituangkan dalam akta dilakukan secara sah, melibatkan pihak yang berwenang, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Pokok Agraria, serta peraturan pelaksana terkait pendaftaran tanah.<sup>8</sup>

Salah satu bentuk tanggung jawab utama Notaris adalah memastikan keabsahan dokumen dan identitas para pihak. Notaris harus melakukan verifikasi secara cermat terhadap sertifikat tanah, identitas penjual dan pembeli, serta dokumen pendukung lain yang menjadi dasar peralihan hak. Kesalahan dalam verifikasi dapat berakibat fatal, seperti batalnya akta, sengketa hukum, atau kerugian materiil bagi pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, Notaris harus menjalankan tugas dengan prinsip kehati-hatian yang tinggi, memastikan bahwa seluruh prosedur sesuai standar hukum dan praktik kenotariatan yang berlaku.

---

<sup>8</sup> Sjaifurrachman, Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada; 2011.

Selain itu, Notaris memiliki tanggung jawab sebagai penasehat hukum preventif. Notaris wajib memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka, konsekuensi hukum dari peralihan hak, dan prosedur administratif yang harus dipenuhi agar akta sah. Fungsi ini penting untuk mencegah terjadinya kesalahan prosedural dan konflik di kemudian hari. Dalam praktik, banyak pihak yang tidak memahami sepenuhnya risiko hukum atau persyaratan formal yang diperlukan, sehingga peran edukatif Notaris menjadi krusial untuk mengurangi potensi sengketa.

Tanggung jawab hukum Notaris juga mencakup pengawasan terhadap praktik yang ilegal atau manipulatif. Dalam beberapa kasus, terdapat upaya pihak tertentu untuk mengalihkan hak tanah secara tidak sah, memalsukan dokumen, atau menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. Notaris, melalui pemeriksaan dokumen yang ketat dan prosedur pembuatan akta yang sistematis, bertindak sebagai pengawas independen untuk mendeteksi potensi pelanggaran sebelum akta diterbitkan. Hal ini menunjukkan bahwa Notaris memiliki peran preventif dan protektif, bukan sekadar administratif, sehingga transaksi tanah dapat dilakukan dengan aman dan transparan.

Lebih jauh, tanggung jawab hukum Notaris juga melibatkan akuntabilitas profesional. Jika Notaris lalai atau melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, ia dapat dikenai sanksi administratif, perdata, atau pidana sesuai ketentuan yang berlaku. Misalnya, kelalaian yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi atau bahkan pencabutan izin praktik Notaris. Dengan demikian, tanggung jawab hukum Notaris bersifat multidimensional: mengikat secara hukum, etika profesi, dan sosial,

sekaligus menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.<sup>9</sup>

Secara keseluruhan, tanggung jawab hukum Notaris dalam peralihan hak atas tanah meliputi keabsahan dokumen, verifikasi identitas dan kepemilikan, edukasi hukum kepada para pihak, pencegahan praktik ilegal, dan akuntabilitas profesional. Tanggung jawab ini memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah, aman, dan transparan, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Keberadaan Notaris yang menjalankan tanggung jawab hukumnya secara penuh menjadi salah satu pilar utama dalam menjaga kepastian hukum, keadilan, dan integritas sistem pertanahan di Indonesia.

### **3. Permasalahan dan Tantangan Praktik Kenotariatan dalam Bidang Pertanahan**

Praktik kenotariatan dalam bidang pertanahan menghadapi berbagai permasalahan dan tantangan yang kompleks, baik dari sisi regulasi, administrasi, maupun praktik profesional di lapangan. Salah satu permasalahan utama adalah ketidaksesuaian antara dokumen hukum dan kondisi fisik tanah. Seringkali, sertifikat atau dokumen kepemilikan tanah yang diserahkan pihak penjual tidak sesuai dengan kondisi nyata di lapangan, misalnya ukuran tanah yang berbeda, batas yang tumpang tindih, atau hak pihak lain yang belum dicatat. Ketidaksesuaian ini memerlukan kejelian Notaris dan PPAT untuk memeriksa setiap dokumen secara rinci dan melakukan klarifikasi sebelum akta diterbitkan. Kegagalan dalam mendeteksi masalah ini dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, yang berdampak pada

---

<sup>9</sup> Ibid

kerugian pihak-pihak yang terlibat.

Selain itu, terdapat kendala administrasi dan birokrasi yang kerap memperlambat proses peralihan hak atas tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia melibatkan berbagai instansi dan prosedur yang harus dipenuhi secara legal formal. Dokumen yang tidak lengkap, kesalahan administratif, atau proses verifikasi yang lambat dapat menimbulkan keterlambatan dalam pembuatan akta autentik maupun pendaftaran perubahan hak. Kondisi ini menjadi tantangan bagi Notaris dan PPAT untuk tetap menjaga ketepatan prosedur sekaligus memastikan kepuasan para pihak yang terlibat.<sup>10</sup>

Tantangan lain berasal dari ketidakpastian hukum dan tumpang tindih kepemilikan tanah. Masalah ini sering muncul akibat perubahan regulasi, adanya sertifikat ganda, atau ketidaksesuaian antara data yuridis dan fisik tanah. Dalam situasi seperti ini, Notaris harus bertindak ekstra hati-hati, melakukan pengecekan silang dengan instansi terkait, dan memberikan saran hukum yang tepat agar transaksi dapat dilakukan secara sah tanpa menimbulkan risiko hukum. Hal ini menunjukkan bahwa praktik kenotariatan tidak hanya membutuhkan pengetahuan hukum yang kuat, tetapi juga kemampuan analisis dan keterampilan profesional yang matang.

Selain faktor internal, tantangan praktik kenotariatan juga muncul dari tekanan eksternal, seperti pihak yang ingin mempercepat proses transaksi atau memengaruhi prosedur pembuatan akta untuk kepentingan tertentu. Notaris harus mampu menjaga integritas dan independensinya dalam menghadapi tekanan tersebut, karena akta yang dibuat harus tetap sah, adil, dan sesuai dengan peraturan

---

<sup>10</sup> Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Jakarta: Prenada Media; 2015

perundang-undangan. Kegagalan menjaga independensi profesi dapat mengakibatkan risiko hukum, etika, dan reputasi yang serius bagi Notaris.

Perkembangan teknologi dan digitalisasi administrasi pertanahan juga menghadirkan tantangan baru. Implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik menuntut Notaris untuk menguasai teknologi, memahami prosedur baru, serta menyesuaikan praktik kerja dengan regulasi digital. Kurangnya pemahaman terhadap sistem ini dapat menghambat proses pembuatan akta dan menimbulkan risiko kesalahan administratif, sehingga Notaris harus terus memperbarui pengetahuan dan keterampilannya.

Secara keseluruhan, permasalahan dan tantangan praktik kenotariatan di bidang pertanahan mencakup ketidaksesuaian dokumen, kendala administratif, tumpang tindih kepemilikan, tekanan eksternal, dan adaptasi terhadap teknologi baru. Tantangan-tantangan ini menuntut Notaris dan PPAT untuk menjalankan profesi dengan penuh kehati-hatian, integritas, dan profesionalisme tinggi. Hanya dengan pemahaman hukum yang mendalam, kemampuan analisis yang baik, serta sikap etis yang teguh, Notaris dan PPAT dapat menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak-hak masyarakat dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah.

## **E. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai peran Notaris dalam peralihan hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Melalui kewenangannya sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik, Notaris berfungsi sebagai penjaga ketertiban hukum dengan memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta syarat sah perjanjian.

Kedudukan dan kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah memiliki perbedaan yang jelas namun saling melengkapi. Notaris berperan dalam aspek formil dan yuridis perbuatan hukum, sedangkan PPAT memiliki kewenangan khusus dalam pembuatan akta yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pemahaman yang tepat mengenai batas kewenangan tersebut sangat penting guna menghindari pelampauan kewenangan yang dapat berakibat pada batalnya akta dan timbulnya sengketa hukum.

Tanggung jawab hukum Notaris dalam peralihan hak atas tanah mencakup tanggung jawab perdata, administratif, dan etika profesi. Notaris bertanggung jawab atas kebenaran formal dan proses pembuatan akta yang dilakukan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalisme. Meskipun demikian, tanggung jawab Notaris memiliki batasan, sepanjang Notaris telah bertindak sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak melanggar kewajiban jabatannya.

Dalam praktik kenotariatan di bidang pertanahan, masih terdapat berbagai permasalahan dan tantangan, seperti ketidaksesuaian data pertanahan, sengketa hak atas tanah, tekanan dari para pihak, serta dinamika regulasi pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan profesionalisme, integritas, dan pemahaman hukum bagi Notaris, serta penguatan koordinasi dengan instansi terkait, guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal dalam peralihan hak atas tanah di Indonesia.

#### **F. SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian ini, disarankan agar Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) senantiasa meningkatkan profesionalisme, ketelitian, dan pemahaman terhadap perkembangan regulasi pertanahan melalui pendidikan berkelanjutan serta pembinaan etika profesi, guna meminimalisir kesalahan prosedural dan sengketa hukum dalam peralihan hak atas tanah. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi antara Notaris, PPAT, dan instansi pertanahan agar proses administrasi berjalan lebih tertib, transparan, dan efisien. Pemerintah juga diharapkan dapat terus menyempurnakan regulasi serta sistem administrasi pertanahan, termasuk pemanfaatan teknologi digital, sehingga mampu memberikan kepastian hukum yang lebih optimal dan perlindungan hak bagi masyarakat dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan; 2008.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Jakarta: Prenada Media; 2015.
- Sjaifurrachman, Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada; 2011.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Subekti, R. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Pradnya Paramita; 2010.
- Munir Fuady. *Hukum Tanah dan Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika; 2012.
- Mochtar Kusumaatmadja. *Pengantar Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni; 2009.
- Simanjuntak, H. *Hukum Kenotariatan dan Praktik PPAT*. Jakarta: Citra Aditya Bakti; 2014.