



Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia

Yulius Efendi

Prodi Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora, Universitas Ibrahimy, Indonesia

Penulis korespondensi: yuliusEfendi512@gmail.com

Abstract. *The transfer of land rights is an important legal event that impacts legal certainty and the protection of ownership rights. In this process, notaries play a strategic role by drafting authentic deeds, which serve as the legal foundation for the transfer of land rights. This study aims to analyze the role of notaries in ensuring legal certainty in the transfer of land rights and to identify the responsibilities and challenges faced in practice. The research method used is normative legal research with a legislative and conceptual approach. The findings show that notaries play a crucial role in ensuring the formal and material validity of the land rights transfer agreement through the creation of authentic deeds. However, in practice, there are several challenges, such as discrepancies in land data, bad faith from the parties involved, and weak coordination among related institutions. Therefore, to achieve optimal legal certainty, it is necessary to enhance the professionalism of notaries and strengthen the land administration system. With these measures, it is expected that land rights transfers will proceed more smoothly and provide better legal protection for the public.*

Keywords: *Agrarian Law; Land; Legal Certainty; Notary; Transfer of Rights.*

Abstrak. Peralihan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum penting yang berdampak pada kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan. Dalam proses ini, notaris memegang peranan strategis dengan membuat akta autentik yang menjadi dasar sahnya peralihan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam memastikan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah dan untuk mengidentifikasi tanggung jawab serta kendala yang dihadapi dalam praktik. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris memiliki peran krusial dalam memastikan keabsahan formal dan material perjanjian peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta autentik. Namun, dalam praktiknya terdapat sejumlah kendala, seperti ketidaksesuaian data pertanahan, itikad buruk dari para pihak, dan lemahnya koordinasi antar lembaga terkait. Oleh karena itu, untuk mencapai kepastian hukum yang optimal, diperlukan peningkatan profesionalisme notaris serta penguatan sistem administrasi pertanahan. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan peralihan hak atas tanah dapat berlangsung dengan lebih lancar dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.

Kata kunci: Hukum Agraria; Kepastian Hukum; Notaris; Peralihan Hak; Tanah.

1. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun hukum. Tanah tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber penghidupan dan objek investasi yang bernilai tinggi. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah menjadi sangat krusial untuk menjamin ketertiban dan kepastian hukum dalam masyarakat. Dalam konteks ini, hukum agraria berfungsi sebagai instrumen untuk mengatur hubungan antara manusia dengan tanah secara adil dan berkelanjutan. Keberadaan hukum agraria diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah (Nurhadi, 2024).

Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai tanah secara umum berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini menjadi landasan utama dalam mengatur berbagai aspek yang berkaitan

dengan hak atas tanah, termasuk perolehan, pemanfaatan, dan peralihan hak. UUPA menekankan pentingnya asas kepastian hukum sebagai dasar dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa yang dapat merugikan para pihak (Aroffa & Handayani, 2025).

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa hukum yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Peralihan tersebut dapat terjadi karena berbagai sebab, seperti jual beli, hibah, warisan, maupun tukar-menukar. Setiap bentuk peralihan hak atas tanah memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda, sehingga memerlukan pengaturan yang jelas dan tegas. Dalam praktiknya, proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib administrasi dan didukung oleh dokumen yang sah. Tanpa adanya prosedur yang benar, peralihan hak atas tanah berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (Prameswari, 2025).

Untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, diperlukan adanya peran pejabat umum yang berwenang, yaitu notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang menjadi dasar peralihan hak. Sementara itu, PPAT berperan dalam pembuatan akta yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah. Dalam banyak kasus, notaris juga merangkap sebagai PPAT sehingga memiliki peran ganda dalam proses tersebut. Oleh karena itu, profesionalisme dan integritas notaris menjadi faktor penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak (Asmarani et al., 2025).

Keberadaan akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum. Hal ini sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Dengan adanya akta autentik, para pihak memperoleh jaminan bahwa perjanjian yang dibuat memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu, notaris dituntut untuk bekerja secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kesalahan dalam pembuatan akta dapat berakibat fatal terhadap keabsahan suatu peralihan hak (Priyantonojati, 2026).

Namun demikian, dalam praktiknya masih sering terjadi permasalahan dalam peralihan hak atas tanah. Salah satu masalah yang sering muncul adalah adanya ketidaksesuaian antara data yuridis dan data fisik tanah. Hal ini dapat disebabkan oleh lemahnya sistem administrasi pertanahan maupun kurangnya pengawasan dari instansi terkait. Selain itu, masih banyak

ditemukan praktik peralihan hak yang tidak melalui prosedur yang benar. Kondisi ini tentu saja berpotensi menimbulkan konflik dan sengketa pertanahan di masyarakat (Nurhadi, 2024).

Permasalahan lain yang sering muncul adalah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Tidak jarang para pihak memberikan informasi yang tidak benar atau menyembunyikan fakta penting terkait objek tanah. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan menyulitkan notaris dalam menjalankan tugasnya. Dalam situasi seperti ini, notaris dituntut untuk lebih berhati-hati dalam memeriksa dokumen dan informasi yang diberikan. Prinsip kehati-hatian menjadi kunci utama dalam menjalankan profesi notaris (Aroffa & Handayani, 2025).

Selain faktor internal, kendala juga berasal dari faktor eksternal, seperti kurangnya koordinasi antara notaris dengan instansi terkait, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). Koordinasi yang kurang efektif dapat menyebabkan terjadinya keterlambatan dalam proses administrasi maupun ketidaksesuaian data. Di sisi lain, perkembangan teknologi informasi belum sepenuhnya dimanfaatkan secara optimal dalam sistem pertanahan. Padahal, digitalisasi data pertanahan dapat menjadi solusi dalam meningkatkan akurasi dan transparansi informasi. Oleh karena itu, sinergi antar lembaga menjadi sangat penting (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Dalam perspektif teori hukum, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum itu sendiri. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa setiap individu dapat mengetahui hak dan kewajibannya secara jelas. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kepastian hukum sangat diperlukan untuk melindungi hak kepemilikan dan mencegah terjadinya sengketa. Peran notaris dalam hal ini menjadi sangat penting sebagai pihak yang memastikan bahwa setiap perbuatan hukum telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, notaris berfungsi sebagai penjaga kepastian hukum (Prameswari, 2025).

Di sisi lain, tuntutan terhadap profesionalisme notaris semakin meningkat seiring dengan kompleksitas permasalahan pertanahan. Notaris tidak hanya dituntut untuk memahami aspek hukum, tetapi juga harus memiliki kemampuan dalam menganalisis risiko hukum yang mungkin timbul. Hal ini penting untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak. Selain itu, notaris juga harus senantiasa mengikuti perkembangan peraturan perundang-undangan yang dinamis. Dengan demikian, kualitas layanan notaris dapat terus ditingkatkan (Aroffa & Handayani, 2025).

Penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan mengingat masih banyaknya permasalahan yang terjadi dalam praktik peralihan hak atas tanah. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria

dan kenotariatan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi para praktisi, khususnya notaris, dalam menjalankan tugasnya. Dengan adanya kajian yang komprehensif, diharapkan dapat ditemukan solusi yang tepat untuk mengatasi berbagai kendala yang ada (Nurhadi, 2024).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam peran notaris dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah serta mengidentifikasi berbagai kendala yang dihadapi dalam praktik. Penelitian ini juga berupaya memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk meningkatkan efektivitas peran notaris dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Dengan demikian, diharapkan tercipta sistem peralihan hak atas tanah yang lebih tertib, transparan, dan berkeadilan (Nurhadi, 2024).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku dalam sistem hukum positif Indonesia. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan hukum agraria dan kenotariatan, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep dasar seperti kepastian hukum, akta autentik, dan peralihan hak atas tanah berdasarkan pandangan para ahli hukum (Sukmawan & Damayanti, 2025).

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder meliputi literatur ilmiah seperti buku, jurnal hukum, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan tema penelitian. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, serta sumber pendukung lainnya yang membantu memahami istilah dan konsep hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menelusuri dan mengkaji berbagai sumber hukum secara sistematis dan terarah.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis. Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dengan cara mengelompokkan, menginterpretasikan, dan menghubungkan antara satu norma dengan norma lainnya sehingga diperoleh pemahaman yang komprehensif. Selanjutnya, dilakukan penarikan

kesimpulan secara deduktif, yaitu dari ketentuan umum menuju pada kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dikaji. Dengan metode ini, diharapkan penelitian mampu memberikan argumentasi hukum yang logis, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik (Sukmawan & Damayanti, 2025).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Notaris dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Peran notaris dalam peralihan hak atas tanah merupakan bagian integral dalam sistem hukum agraria Indonesia yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum. Dalam setiap transaksi peralihan hak, notaris hadir sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Akta tersebut menjadi dasar hukum yang kuat bagi para pihak dalam membuktikan adanya suatu perbuatan hukum. Dengan demikian, keberadaan notaris tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif dalam menjamin keabsahan transaksi. Hal ini menunjukkan bahwa notaris memiliki posisi strategis dalam sistem pertanahan nasional (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari prosedur hukum yang ketat dan terstruktur. Notaris berperan dalam memastikan bahwa setiap tahapan telah dilalui sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses ini mencakup pemeriksaan dokumen, verifikasi identitas para pihak, serta penyesuaian dengan data pertanahan yang tersedia. Tanpa keterlibatan notaris, peralihan hak berpotensi menimbulkan cacat hukum yang dapat berujung pada sengketa. Oleh karena itu, peran notaris menjadi sangat penting dalam menjaga ketertiban hukum di bidang pertanahan (Nurhadi, 2024).

Selain sebagai pembuat akta, notaris juga berfungsi sebagai penasihat hukum bagi para pihak. Dalam hal ini, notaris berkewajiban memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang dibuat. Fungsi ini bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak memahami konsekuensi hukum dari tindakan yang dilakukan. Dengan adanya peran edukatif ini, notaris turut mencegah terjadinya kesalahpahaman yang dapat memicu konflik. Hal ini sejalan dengan fungsi preventif notaris dalam sistem hukum (Prameswari, 2025).

Lebih lanjut, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan formal suatu perjanjian. Keabsahan formal meliputi pemenuhan syarat-syarat administratif seperti bentuk akta, tanda tangan para pihak, serta kehadiran saksi. Notaris juga wajib membacakan isi akta di hadapan para pihak untuk memastikan kesesuaian isi dengan kehendak mereka. Proses ini menjadi bagian penting dalam menjamin transparansi dan akuntabilitas. Dengan

demikian, akta yang dihasilkan memiliki kekuatan hukum yang sempurna (Priyantonojati, 2026).

Di sisi lain, notaris juga berperan dalam memastikan keabsahan materiil suatu perjanjian. Hal ini mencakup pemeriksaan terhadap objek perjanjian, termasuk status hukum tanah yang akan dialihkan. Notaris harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sedang dijaminkan, dan memiliki status hukum yang jelas. Pemeriksaan ini sangat penting untuk mencegah terjadinya peralihan hak yang tidak sah. Dengan demikian, notaris berperan sebagai penjaga legalitas substansi transaksi (Aroffa & Handayani, 2025).

Peran strategis notaris juga terlihat dalam hubungannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam banyak kasus, notaris merangkap sebagai PPAT sehingga memiliki kewenangan yang lebih luas dalam proses peralihan hak. Notaris menyusun perjanjian awal seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sedangkan PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan hak yang sah. Kolaborasi ini menunjukkan bahwa notaris memiliki peran yang berkelanjutan dalam setiap tahapan peralihan hak atas tanah (Prameswari, 2025).

Dalam konteks kepastian hukum, notaris berperan dalam memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan secara transparan dan dapat dipertanggungjawabkan. Kepastian hukum tidak hanya bergantung pada keberadaan sertifikat tanah, tetapi juga pada keabsahan proses perolehannya. Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa seluruh prosedur telah dilaksanakan dengan benar. Hal ini penting untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan demikian, notaris berkontribusi dalam menciptakan sistem hukum yang adil dan tertib (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Peran notaris juga berkaitan erat dengan upaya pencegahan penyalahgunaan hukum dalam transaksi pertanahan. Dalam praktik, tidak jarang ditemukan adanya pemalsuan dokumen atau manipulasi data tanah. Notaris memiliki tanggung jawab untuk mendeteksi dan mencegah praktik-praktik tersebut. Hal ini dilakukan melalui proses verifikasi yang ketat terhadap dokumen dan identitas para pihak. Dengan demikian, notaris berperan sebagai filter dalam menjaga integritas sistem hukum pertanahan (Priyantonojati, 2026).

Selain itu, notaris juga memiliki peran dalam mendukung administrasi pertanahan yang tertib dan modern. Dalam era digital, notaris dituntut untuk mampu beradaptasi dengan sistem administrasi berbasis teknologi. Hal ini mencakup penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah dan pelaporan transaksi. Adaptasi ini penting untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses peralihan hak (Prameswari, 2025).

Dalam perspektif tanggung jawab profesi, notaris dituntut untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian dan integritas. Kesalahan dalam pembuatan akta dapat berakibat pada kerugian bagi para pihak dan menimbulkan sengketa hukum. Oleh karena itu, notaris harus mematuhi kode etik profesi serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Profesionalisme menjadi kunci utama dalam menjalankan peran tersebut. Dengan demikian, kepercayaan masyarakat terhadap notaris dapat terjaga (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Selanjutnya, peran notaris juga mencakup aspek perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Dalam banyak kasus, sengketa pertanahan seringkali melibatkan pihak yang tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek tanah. Notaris harus memastikan bahwa pihak yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Hal ini dilakukan melalui pemeriksaan yang cermat terhadap seluruh aspek transaksi. Dengan demikian, notaris berperan dalam menegakkan prinsip keadilan dalam hukum agraria (Priyantonojati, 2026).

Di samping itu, notaris juga berperan dalam mendukung kebijakan pemerintah di bidang pertanahan, termasuk dalam hal perpajakan. Misalnya, dalam proses peralihan hak atas tanah, notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pajak terkait telah dibayarkan. Hal ini menunjukkan bahwa peran notaris tidak hanya terbatas pada aspek hukum, tetapi juga administratif dan fiskal. Keterlibatan notaris dalam aspek ini bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat (Aroffa & Handayani, 2025).

Pada akhirnya, peran notaris dalam peralihan hak atas tanah dapat dipandang sebagai pilar penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga legalitas, mediator, dan penasihat hukum. Kompleksitas peran ini menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab yang besar dalam sistem hukum agraria. Oleh karena itu, peningkatan kualitas dan profesionalisme notaris menjadi hal yang sangat penting. Dengan peran yang optimal, notaris dapat berkontribusi dalam menciptakan sistem pertanahan yang adil, transparan, dan berkelanjutan (Prameswari, 2025).

Tanggung Jawab Notaris terhadap Keabsahan Akta

Tanggung jawab notaris terhadap keabsahan akta merupakan aspek fundamental dalam praktik kenotariatan, mengingat akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum. Sebagai pejabat umum, notaris diberikan kewenangan oleh negara untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat harus memenuhi standar keabsahan baik secara formal maupun materiil. Tanggung jawab ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menyangkut aspek

profesional dan moral. Dengan demikian, notaris dituntut untuk menjalankan tugasnya secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Priyantonojati, 2026).

Secara yuridis, keabsahan akta autentik diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa akta autentik merupakan alat bukti yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Ketentuan ini menempatkan notaris sebagai pihak yang memiliki tanggung jawab langsung terhadap validitas akta. Selain itu, kewenangan dan tanggung jawab notaris juga diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur secara rinci mengenai tata cara pembuatan akta. Dengan dasar hukum tersebut, setiap tindakan notaris harus berlandaskan pada norma hukum yang jelas dan mengikat. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Dalam menjalankan tugasnya, notaris bertanggung jawab untuk memastikan terpenuhinya syarat-syarat formal dalam pembuatan akta. Syarat formal tersebut meliputi kehadiran para pihak, identitas yang sah, tanda tangan, serta pembacaan isi akta di hadapan para pihak. Prosedur ini tidak boleh diabaikan karena berkaitan langsung dengan keabsahan akta. Apabila syarat formal tidak terpenuhi, maka akta tersebut dapat kehilangan kekuatan sebagai akta autentik. Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa seluruh prosedur telah dijalankan secara benar dan sesuai dengan ketentuan hukum (Prameswari, 2025).

Selain keabsahan formal, notaris juga memiliki tanggung jawab terhadap keabsahan materiil akta. Keabsahan materiil berkaitan dengan isi dan substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Notaris wajib memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Selain itu, notaris juga harus memastikan bahwa objek perjanjian jelas dan dapat ditentukan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, hal ini mencakup pemeriksaan status hukum tanah dan keabsahan dokumen pendukung. Dengan demikian, notaris berperan dalam menjamin legalitas substansi akta (Priyantonojati, 2026).

Tanggung jawab notaris juga mencakup kewajiban untuk melakukan verifikasi terhadap identitas dan kewenangan para pihak. Notaris harus memastikan bahwa para pihak yang menandatangani akta adalah pihak yang sah dan memiliki kapasitas hukum. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan identitas atau penipuan dalam transaksi hukum. Dalam praktiknya, notaris seringkali menghadapi tantangan berupa dokumen yang tidak lengkap atau informasi yang tidak akurat. Oleh karena itu, ketelitian dan kehati-hatian menjadi prinsip utama dalam menjalankan tugas tersebut (Aroffa & Handayani, 2025).

Lebih lanjut, tanggung jawab notaris tidak berhenti pada saat akta ditandatangani, tetapi juga mencakup penyimpanan dan pemeliharaan minuta akta. Minuta akta merupakan dokumen asli yang memiliki nilai hukum tinggi dan harus dijaga keamanannya. Notaris wajib

menyimpan minuta akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta menjaga kerahasiaannya. Kewajiban ini menunjukkan bahwa tanggung jawab notaris bersifat berkelanjutan. Dengan pengelolaan yang baik, akta dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah kapan pun diperlukan (Priyantonojati, 2026).

Dalam hal terjadi kesalahan atau kelalaian, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum, baik secara perdata, administratif, maupun pidana. Tanggung jawab perdata dapat timbul apabila akta yang dibuat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Sementara itu, tanggung jawab administratif berkaitan dengan pelanggaran terhadap ketentuan dalam jabatan notaris. Dalam kasus tertentu, notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana apabila terbukti melakukan pelanggaran hukum yang serius. Oleh karena itu, notaris harus selalu menjaga integritas dan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Dengan demikian, tanggung jawab notaris terhadap keabsahan akta mencakup berbagai aspek yang saling berkaitan, mulai dari pemenuhan syarat formal, keabsahan materiil, hingga penyimpanan dokumen. Kompleksitas tanggung jawab ini menunjukkan bahwa peran notaris sangat penting dalam menjamin kepastian hukum. Untuk itu, diperlukan peningkatan kompetensi dan pengawasan terhadap notaris agar dapat menjalankan tugasnya secara optimal. Dengan tanggung jawab yang dilaksanakan secara profesional, notaris dapat memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi masyarakat (Prameswari, 2025).

Kendala dalam Menjamin Kepastian Hukum

Upaya notaris dalam menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah pada praktiknya tidak selalu berjalan secara optimal. Meskipun secara normatif telah terdapat pengaturan yang jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai kendala. Kepastian hukum yang diharapkan seringkali berbenturan dengan realitas sosial dan administratif yang kompleks. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik empiris. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi berbagai faktor yang menjadi hambatan dalam mewujudkan kepastian hukum tersebut (Priyantonojati, 2026).

Salah satu kendala utama adalah ketidakakuratan data pertanahan yang masih sering ditemukan dalam sistem administrasi. Perbedaan antara data fisik dan data yuridis tanah dapat menimbulkan ketidakpastian dalam proses peralihan hak. Dalam beberapa kasus, data yang tercatat di instansi pertanahan tidak sesuai dengan kondisi di lapangan. Hal ini menyulitkan notaris dalam melakukan verifikasi terhadap objek perjanjian. Akibatnya, potensi terjadinya sengketa menjadi semakin besar (Prameswari, 2025).

Selain itu, lemahnya sistem administrasi pertanahan juga menjadi faktor penghambat dalam menjamin kepastian hukum. Proses pencatatan dan pendaftaran tanah yang belum sepenuhnya terintegrasi menyebabkan terjadinya tumpang tindih data. Kondisi ini diperparah dengan masih adanya praktik manual dalam pengelolaan data pertanahan. Padahal, sistem administrasi yang modern dan terintegrasi sangat diperlukan untuk meningkatkan akurasi dan transparansi. Oleh karena itu, reformasi dalam sistem administrasi pertanahan menjadi suatu keharusan (Priyantonojati, 2026).

Kendala berikutnya adalah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Tidak jarang para pihak memberikan informasi yang tidak benar atau menyembunyikan fakta penting terkait objek tanah. Tindakan ini dapat menyesatkan notaris dalam menyusun akta yang sah. Dalam kondisi seperti ini, notaris berada pada posisi yang rentan terhadap risiko hukum. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme verifikasi yang lebih ketat untuk mengantisipasi hal tersebut (Nadilatunnisa & Silviana, 2025).

Faktor lain yang turut mempengaruhi adalah rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat. Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah. Akibatnya, mereka cenderung mengabaikan proses yang seharusnya dilakukan melalui notaris atau PPAT. Praktik-praktik informal seperti jual beli di bawah tangan masih sering terjadi. Kondisi ini tentu saja bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang diharapkan (Aroffa & Handayani, 2025).

Di sisi lain, koordinasi antar lembaga terkait, khususnya antara notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), masih belum berjalan secara optimal. Kurangnya sinkronisasi data dan komunikasi antar instansi dapat menghambat proses peralihan hak. Dalam beberapa kasus, perbedaan informasi antar lembaga dapat menimbulkan kebingungan bagi para pihak. Hal ini menunjukkan pentingnya sinergi antar institusi dalam mendukung sistem pertanahan yang efektif. Tanpa koordinasi yang baik, kepastian hukum sulit untuk diwujudkan (Prameswari, 2025).

Perkembangan teknologi informasi yang belum dimanfaatkan secara maksimal juga menjadi kendala tersendiri. Meskipun telah ada upaya digitalisasi dalam sistem pertanahan, implementasinya belum merata di seluruh wilayah. Keterbatasan infrastruktur dan sumber daya manusia menjadi hambatan dalam penerapan sistem berbasis elektronik. Padahal, teknologi dapat menjadi solusi dalam meningkatkan efisiensi dan transparansi. Oleh karena itu, diperlukan percepatan transformasi digital dalam bidang pertanahan (Priyantonojati, 2026).

Selanjutnya, faktor profesionalisme notaris juga turut mempengaruhi dalam menjamin kepastian hukum. Tidak dapat dipungkiri bahwa masih terdapat oknum notaris yang tidak menjalankan tugasnya secara optimal. Kurangnya ketelitian dan kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, pengawasan terhadap profesi notaris perlu ditingkatkan. Selain itu, peningkatan kompetensi melalui pendidikan berkelanjutan juga sangat diperlukan (Priyantonojati, 2026).

Dengan demikian, kendala dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah bersifat kompleks dan multidimensional. Faktor-faktor tersebut meliputi aspek administratif, sosial, kelembagaan, teknologi, dan profesionalisme. Untuk mengatasinya, diperlukan upaya yang komprehensif dan terintegrasi dari berbagai pihak. Notaris, sebagai salah satu aktor utama, harus mampu beradaptasi dan meningkatkan kualitas pelayanan hukum. Dengan demikian, tujuan hukum untuk menciptakan kepastian dan keadilan dapat tercapai secara optimal (Prameswari, 2025).

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Peran notaris dalam peralihan hak atas tanah memiliki posisi yang sangat strategis dalam menjamin kepastian hukum, baik dari aspek formal maupun materiil. Melalui kewenangannya dalam membuat akta autentik, notaris tidak hanya berfungsi sebagai pencatat peristiwa hukum, tetapi juga sebagai penjaga legalitas dan keabsahan transaksi. Tanggung jawab notaris mencakup verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan objek perjanjian, serta memastikan bahwa seluruh prosedur telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, keberadaan notaris menjadi elemen penting dalam menciptakan sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan berkeadilan.

Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala yang menghambat optimalisasi peran notaris dalam menjamin kepastian hukum. Kendala tersebut meliputi ketidakakuratan data pertanahan, lemahnya sistem administrasi, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta kurangnya koordinasi antar lembaga terkait. Selain itu, faktor profesionalisme notaris dan keterbatasan pemanfaatan teknologi juga turut mempengaruhi efektivitas pelaksanaan tugas. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang komprehensif dan berkelanjutan untuk mengatasi berbagai hambatan tersebut agar kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dapat terwujud secara optimal.

Untuk meningkatkan peran notaris dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah, diperlukan penguatan profesionalisme melalui pendidikan berkelanjutan, pelatihan, serta peningkatan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris. Notaris juga diharapkan

lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian dan integritas dalam setiap proses pembuatan akta. Selain itu, perlu adanya peningkatan koordinasi antara notaris dengan instansi terkait, khususnya Badan Pertanahan Nasional, guna memastikan kesesuaian data dan kelancaran proses administrasi pertanahan. Dengan sinergi yang baik, potensi terjadinya sengketa dapat diminimalisir.

Di sisi lain, pemerintah perlu melakukan pembenahan sistem administrasi pertanahan melalui digitalisasi dan integrasi data secara nasional. Langkah ini penting untuk meningkatkan akurasi, transparansi, dan efisiensi dalam pengelolaan data pertanahan. Selain itu, peningkatan kesadaran hukum masyarakat juga harus menjadi perhatian melalui edukasi dan sosialisasi yang berkelanjutan. Dengan adanya sistem yang kuat dan masyarakat yang sadar hukum, diharapkan tercipta kepastian hukum yang lebih baik dalam setiap proses peralihan hak atas tanah di Indonesia

DAFTAR REFERENSI

- Aroffa, M. R. M., & Handayani, S. W. (2025). Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6940-6949.
- Asmarani, N., Samosir, H., & Palenewen, J. Y. (2025). Penyuluhan Hukum Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *CENDIKIA: Jurnal Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 1(1), 24-34.
- Azzahra, S. (2025). Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah. *Acten Journal Law Review*, 2(1), 72-98. <https://doi.org/10.71087/ajlr.v2i1.30>
- 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. <https://doi.org/10.69836/equality-jlj.v2i2.508>
- Dhani, R. R. (2025). Kepastian hukum dalam sertifikat hak waris yang belum atas nama hak milik. *Jurnal Penelitian Inovatif*, 5(1), 169-176. <https://doi.org/10.54082/jupin.1049>
- 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. <https://doi.org/10.62976/ijjel.v3i2.1197>
- Karelina, A., Pamungkas, M. N., Husna, S. M., & Daniar, N. A. S. (2025). Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3349-3362.
- Krestianto, A. H., & Abadi, S. (2025). Kepastian Hukum terhadap Keabsahan Peralihan Tanah yang Belum Bersertipikat. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2), 341-357. <https://doi.org/10.24269/lis.v9i2.10828>

- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25-48. <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>
- Nadilatunnisa, N., & Silviana, A. (2025). Peran Notaris Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar. *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(2), 232-242. <https://doi.org/10.31933/83h87g61>
- Nugroho, S. T., Susilowardani, S., & Putri, F. A. W. (2025). Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Di Indonesia. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(3), 2430-2436.
- Nurhadi, D. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191-204. <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2980>
- Prameswari, K. K. (2025). *Tanggung Jawab Notaris/Ppat Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terhadap Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Developer Kepada Pembeli* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Priyantonojati, N. S. (2026). Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Menjamin Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Journal Of Business Law Research*, 2(1), 442-463.
- Rabbani, M. F. A., Perdana, D. A., Negara, C. P., Fikri, M. A. H., & Niravita, A. (2025). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2(1), 211-220.
- Rahmasari, E. E., Handayani, I. G. A. K. R., & Karjoko, L. (2022). Kepastian Hukum Pengaturan Surat Keterangan Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan. In *Seminar Nasional UNIBA Surakarta* (Vol. 102).
- Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. (2026). Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *Jurnal Usm Law Review*, 9(2), 934-955. <https://doi.org/10.26623/julr.v9i2.13931>
- Siregar, F. F. A. H. (2023). *Perlindungan dan Kepastian Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Jika Terjadi Suatu Tindak Pidana* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Sudiby, E. H., & Purnawan, A. (2017). Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Jurnal Akta*, 4(2), 324767. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i2.1782>
- Sukmawan, Y. A., & Damayanti, D. (2025). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum. *Notary Law Journal*, 4(3), 114-128.