

## Tinjauan Yuridis tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia

Revintalis Osilia Mahar  
Universitas Muhammadiyah Purwokerto

### ARTICLE INFO

#### Article history:

DOI:

[10.30595/pssh.v17i.1167](https://doi.org/10.30595/pssh.v17i.1167)

Submitted:

June 15, 2024

Accepted:

June 20, 2024

Published:

July 30, 2024

#### Keywords:

Notary, Land Sale and Purchase Deed, Legal Certainty, Juridical Role

### ABSTRACT

*The aim of this research is to look from a juridical perspective on the role of Notaries in making land sale and purchase deeds in Indonesia. The background to this problem is that the land sale and purchase deed is very important as proof of the validity of the transaction and the existence of legal certainty in the land sale and purchase process. The research method used is normative juridical, namely reviewing related laws and regulations and reviewing legal literature and documents. Research shows that notaries play an important role in ensuring the validity of land sale and purchase deeds. The notary is tasked with checking the validity of supporting documents, ensuring that transactions are carried out voluntarily and without coercion, as well as recording and storing deeds for future use. This research found that the presence of a Notary plays an important role in the process of making a sale and purchase deed.*

*This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).*



#### Corresponding Author:

**Revintalis Osilia Mahar**

Faculty of Law, Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Jl. KH. Ahmad Dahlan, Kembaran, Banyumas, Jawa Tengah 53182, Indonesia

Email: [mrevintalisosilia@gmail.com](mailto:mrevintalisosilia@gmail.com)

### 1. PENDAHULUAN

Tanah adalah elemen bumi yang dibutuhkan makhluk hidup untuk memperoleh bahan pangan dan kebutuhan hidup lainnya. Sesuai dengan hukum yang berlaku, setiap orang dapat memiliki atau memegang tanah tersebut. Karena jumlah populasi yang tidak sebanding dengan luas lahan, peran negara untuk menjaga ketertiban masyarakat melalui penerapan aturan tertulis yang memaksa diperlukan. Ini ditunjukkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UD NRI 1945) yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pemikiran filosofis tentang aturan agraria didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menggantikan Undang-Undang Hindia Belanda pada saat itu karena dianggap tidak menghormati hak asasi manusia dan mengandung elemen kapitalisme. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditetapkan sebagai dasar untuk pembentukan hukum agraria nasional dengan tujuan meningkatkan kemakmuran, kesejahteraan, dan keadilan bagi negara dan rakyat secara keseluruhan, menyederhanakan pengaturan hukum pertanahan, dan memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah bagi rakyat.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Rahmani, S. R., & Octarina, N. F., 2020, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, hal 36-46

Era modern ini, transaksi jual beli tanah telah berkembang menjadi salah satu komponen penting dalam kehidupan masyarakat. Penyusunan akta jual beli tanah oleh notaris sangat penting untuk menjamin keadilan, keabsahan, dan legalitas transaksi properti. Kepemilikan tanah tentu mempunyai dampak yang signifikan terhadap stabilitas ekonomi dan kehidupan sosial seseorang. Untuk menjamin keamanan dan legalitas dalam jual beli tanah, pembuatan akta penjualan properti oleh notaris memegang peranan yang sangat penting. Namun tantangan dan rumitnya penyusunan akta jual beli tanah seringkali menimbulkan berbagai persoalan hukum.

Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia sangat penting untuk menjaga keabsahan hukum dan keamanan transaksi properti. Akta jual beli tanah berfungsi sebagai bukti hukum terjadinya perubahan kepemilikan tanah dan sebagai alat yang memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam prosesnya. Notaris bertindak sebagai pihak yang netral dan berwenang dalam keadaan ini untuk menjamin terpenuhinya segala persyaratan hukum, mulai dari pembuktian dokumen, pemeriksaan keabsahan subjek dan objek transaksi, hingga penandatanganan dan penyimpanan akta. Namun masih banyak permasalahan yang dihadapi, seperti rendahnya kesadaran hukum masyarakat dan praktik ilegal yang dapat mengganggu integritas transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, memahami peran Notaris menjadi penting untuk memahami kontribusi Notaris.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang berupa metode studi kepustakaan. Metode penelitian perpustakaan, adalah pendekatan penelitian yang melibatkan pengumpulan, analisis, dan interpretasi informasi dari berbagai sumber tertulis, termasuk, namun tidak terbatas pada, buku, artikel jurnal, dokumen, penelitian. . laporan, dan sumber referensi lain yang berkaitan dengan topik penelitian. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk mendapatkan pemahaman.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan dari hasil penelitian didapatkan hasil sebagai berikut:

### a. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut *notary* dan dalam bahasa Belanda disebut *van Notaris*, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan perbuatan hukum lainnya.<sup>2</sup> Nama yang diberikan kepada penulis Romawi berasal dari kata "*Notarius*". Fungsi notaris saat ini sangat berbeda dengan fungsi notaris ini (majemuknya notaris). Pada abad kedua sesudah Kristus, orang-orang yang dikenal sebagai Notarius menulis dengan cepat, seperti stenograf saat ini. Selain itu, ada beberapa orang yang berpendapat bahwa nama Notarius berasal dari kata "nota literaria", yang berarti tanda (huruf merk atau karakter) yang menunjukkan perkataan. Notarius adalah penulis (sekretaris) pribadi raja pada abad kelima dan keenam. Pada akhir abad kelima, seorang pegawai administratif di istana dikenal sebagai Notarius.<sup>3</sup>

Mereka memegang peranan penting dalam proses hukum, khususnya di bidang hukum perdata. Sepanjang pembuatan akta autentik tidak diperuntukkan bagi pejabat umum lain, maka Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta tersebut. Suatu akta autentik juga dibuat oleh atau di hadapan Notaris karena peraturan perundang-undangan atau karena dikehendaki oleh pihak yang berhak atas akta autentik tersebut. Hal ini juga dilakukan karena peraturan perundang-undangan untuk memberikan kepastian, kedamaian dan perlindungan hukum. Notaris bertugas mengatur hubungan hukum antara orang-orang yang sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian dengan bantuan seorang Notaris, yang pada hakekatnya memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang telah mereka sepakati. Karena terdapat ungkapan "Demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" dalam setiap akta notaris, maka profesi notaris mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan tidak dipengaruhi oleh faktor luar. Notaris diangkat oleh pemerintah untuk melayani masyarakat. Dalam menjalankan jabatannya berlaku peraturan jabatan dan kode etik Notaris.<sup>4</sup>

Kedudukan Notaris sebagai pejabat dalam masyarakat dianggap sebagai pejabat dimana seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat dipercaya dan menghasilkan dokumen-dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Sehingga memerlukan komunitas orang-orang (tokoh) yang ketentuannya dapat dipenuhi dapat dipercaya, dapat dipercaya, yang tanda tangannya dan segala sesuatunya (capnya) memberikan jaminan dan bukti-bukti yang

<sup>2</sup> Salim HS, 2015, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta), Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal 33.

<sup>3</sup> Fikri, R. (2008). *PELAKSANAAN KEPMENKOP DAN UKM NO. 98 TAHUN 2004 TENTANG NOTARIS PEMBUAT AKTA KOPERASI KAITANNYA DALAM PEMBUATAN AKTA KOPERASI OLEH NOTARIS DI SEMARANG* (Doctoral dissertation, PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO)

<sup>4</sup> Bondi, A. J., Aradoni, E. B., Naif, M. Y., & Rabawati, D. W, 2024, Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(6).

kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak bercela, yang menutup mulutnya, dan membuat sesuatu yang dapat melindunginya di kemudian hari.<sup>5</sup>

Notaris banyak membuat perjanjian, salah satunya adalah perjanjian jual beli tanah. Perjanjian ini merupakan perjanjian onbenoemde (tanpa nama) yang kemudian diberi nama sendiri, dan merupakan salah satu perjanjian yang paling sering terjadi dalam praktek notaris. Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik khususnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) biasanya disimpan oleh Notaris bersamaan dengan akta yang dibuat di hadapannya. Untuk tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM), perjanjian jual beli tanah (PJB) dapat dibuat baik di bawah tangan maupun di hadapan notaris. Untuk tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik, akad jual beli tanah hanya dapat dilakukan di hadapan notaris.<sup>6</sup> Sebelum jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, para pihak membuat akta mengenai jual beli tersebut di hadapan Notaris. Akta pengikatan ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan mengenai tujuan utama para pihak memperoleh hak atas tanah. Dalam hal jual beli, mereka berjanji akan menjual tanah tersebut setelah syarat-syarat yang diperlukan terpenuhi.<sup>7</sup>

Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yang bentuknya ditentukan dengan undang-undang dan merupakan salah satu tugas notaris sebagai pejabat umum. Menurut Pasal 15 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (LN Tahun 2004 Nomor 117) jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (LN Tahun 2014 Nomor 03) perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, notaris bertanggung jawab atas jabatannya. Oleh karena itu, Notaris dianggap mempunyai kewenangan langsung untuk membuat suatu akta tanah yang juga merupakan akta otentik, tanpa harus menjadi PPAT. Hal ini didukung dengan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan harta benda.<sup>8</sup>

Selain itu Notaris berwenang membuat akta; suatu akta yang dibuat oleh Notaris dianggap sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditentukan dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Akta Notaris ada dua (dua) macam, yaitu:

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris (akta relaas) adalah akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan salah satu pihak, sehingga Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan oleh para pihak. . berkaitan dengan suatu perbuatan hukum atau perbuatan lainnya. dilakukan oleh para pihak untuk dituangkan dalam akta Notaris;
- 2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (partij act) adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris. Ada dua jenis akta pengikatan jual beli yang dapat dilakukan. Yang pertama adalah akta perjanjian pengikatan jual beli baru, yaitu janji karena harga belum dibayar lunas (PPJB Belum Lunas). Yang kedua adalah akta perjanjian jual beli yang pembayarannya telah dilakukan secara lunas, namun akta jual beli tersebut tidak dapat dibuat dihadapan PPAT karena masih ada yang belum diselesaikan.

Perjanjian pengikatan jual beli yang belum lunas tidak mempunyai kuasa kecuali untuk memenuhi kewajiban apabila pembayaran telah dilunasi. Apabila dibuat, perjanjian ini dilengkapi dengan kuasa menjual barang dari Penjual kepada Pembeli. Oleh karena itu, PPAT segera membuat Akta Jual Beli yang kemudian diproses untuk mengembalikan nama sertifikat tersebut. Perjanjian jual beli yang mengikat ditandatangani oleh para pihak, dua (dua) orang saksi, dan notaris yang bersangkutan setelah mencakup seluruh keinginan para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris menjelaskan apa yang dilakukan para pihak. Setelah kedua belah pihak menandatangani, perjanjian tersebut menjadi hukum bagi mereka. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, "Segala perjanjian yang dibuat dengan sah menjadi undang-undang bagi yang membuatnya." Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang dianggap cukup oleh undang-undang. Perjanjian harus dibuat dengan itikad baik<sup>9</sup>

Dalam sistem hukum Indonesia, peran notaris sangat penting untuk menjamin transaksi jual beli tanah yang sah dan sah. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala undang-undang, perjanjian, dan ketentuan yang diwajibkan oleh undang-undang, dan mereka juga memberikan jaminan hukum kepada para pihak. Pertama, notaris memeriksa dokumen seperti KTP atau paspor untuk memastikan bahwa orang yang melakukan transaksi adalah orang yang sah. Ini penting untuk mencegah penipuan dan

<sup>5</sup> Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat Serba Sebi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 162.

<sup>6</sup> Muchlis Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, hal. 9

<sup>7</sup> Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 12

<sup>8</sup> Rizki Juliana, 2019, *Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Fakultas Hukum : Universitas Muhammadiyah Palembang

<sup>9</sup> Fadlan, R. A. I. T. A., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri).

memastikan bahwa transaksi dilakukan oleh orang yang berwenang. Ketiga, notaris memeriksa status hukum tanah. Selain memverifikasi keabsahan akta, notaris juga akan memverifikasi status hukum tanah secara keseluruhan, termasuk apakah tanah tersebut bebas dari hipotek, perjanjian, atau tanggung jawab lain yang dapat mempengaruhi keabsahan transaksi. Pemeriksaan ini sangat penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Keempat, akta jual beli harus dibuat dan disetujui oleh Notaris. Untuk transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli, akta otentik yang dibuat oleh notaris harus dibuat. Akta ini akan menjadi bukti yang sah dan kuat di hadapan hukum bahwa transaksi telah terjadi. Akta hukum ini membuat hak dan kewajiban para pihak yang bertransaksi jelas dan dilindungi. Kelima, notaris memberikan nasihat hukum kepada semua pihak yang terlibat. Notaris tidak hanya membuat akta, tetapi mereka juga menjelaskan dan memberi saran hukum tentang transaksi yang akan dilakukan. Rekomendasi ini mencakup elemen hukum yang harus diperhatikan, kemungkinan risiko, dan konsekuensi hukum dari transaksi. Keenam, tanggung jawab notaris adalah untuk memastikan bahwa pembayaran pajak yang terkait dengan jual beli tanah telah dilakukan dengan benar. Dalam proses jual beli tanah, penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pajak ini dibayar dengan benar. Ketujuh, notaris akan membantu pembeli mengalihkan nama sertifikat tanah ke BPN setelah akta jual beli ditandatangani. Proses ini penting untuk memastikan bahwa hak kepemilikan tanah secara sah berpindah dari penjual ke pembeli. Notaris memiliki kedelapan, akta, dan surat yang relevan. Sebagai pejabat publik, notaris harus menyimpan akta yang dibuatnya dalam protokol notaris. Tujuan menyimpan dokumen ini adalah untuk memastikan bahwa dokumen tersebut asli dan akurat serta berfungsi sebagai arsip yang dapat diakses di kemudian hari jika diperlukan. Sembilan, Notaris menjaga kerahasiaan informasi. Ini penting untuk menjaga privasi dan kepercayaan para pihak terhadap notaris karena notaris harus menjaga semua informasi yang mereka peroleh dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Kesepuluh, notaris memberikan bantuan dalam proses pelunasan. Jika suatu transaksi jual beli tanah telah diselesaikan, akta yang dibuat oleh notaris dapat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan. Notaris juga dapat memberikan informasi atau klarifikasi mengenai akta tersebut untuk membantu proses penyelesaian perkara. Oleh karena itu, peran notaris dalam transaksi jual beli tanah sangat luas dan penting untuk memastikan bahwa para pihak yang terlibat memiliki keyakinan hukum dan legitimasi. Selain penyusunan dan pengesahan undang-undang, proses ini juga mencakup konsultasi hukum, pembayaran pajak, verifikasi, dan penyelesaian dengan tujuan melindungi hak dan kepentingan semua pihak.

#### b. Tantangan Hukum yang Dihadapi Notaris dalam Menyusun Akta Jual Beli Tanah

Notaris di Indonesia menghadapi berbagai masalah saat membuat akta jual beli tanah, mulai dari masalah hukum, administrasi, teknis, hingga masalah sosial budaya. Berikut adalah beberapa tantangan yang mereka hadapi:

- 1) Peraturan yang Kompleks: Peraturan Indonesia sangat kompleks dan sering diubah. Notaris harus terus mempelajari undang-undang terbaru untuk memastikan akta yang mereka buat sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Dengan peraturan yang tidak pasti ini, tugas notaris semakin sulit.
- 2) Keabsahan Akta Notaris: Permasalahan seringkali muncul tentang keabsahan akta yang diberikan oleh pihak. Misalnya, dokumen identitas yang tidak sesuai atau sudah habis masa berlakunya, dan sertifikat tanah yang tidak sah atau memiliki perbedaan data. Secara menyeluruh memverifikasi dokumen membutuhkan banyak waktu dan tenaga.
- 3) Proses Verifikasi yang Lama: Proses verifikasi keaslian sertifikat tanah oleh BPN dapat memakan waktu yang lama, yang dapat memperlambat seluruh proses pembuatan akta dan tidak memuaskan para pihak yang terlibat.
- 4) Biaya Pajak dan Retribusi: Saat membeli tanah, pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah dua pajak yang sering menjadi hambatan. Tertundanya penyusunan peraturan perundang-undangan dapat disebabkan oleh ketidakjelasan dalam perhitungan atau pembayaran pajak.
- 5) Pemalsuan Dokumen: Jika dokumen palsu terjadi pada dokumen seperti identitas, sertifikat tanah, atau dokumen lain yang berkaitan dengan transaksi, notaris menghadapi masalah besar. Untuk mencegah penipuan, notaris harus memiliki kemampuan untuk mengidentifikasi akta palsu.
- 6) Kesenjangan data: Data yang tercatat di BPN dan dokumen yang diserahkan pihak sering berbeda, yang menyebabkan proses pembuatan akta sering tertunda.
- 7) Sengketa Pertanahan: Sengketa pertanahan seringkali merupakan masalah yang signifikan. Tanah yang dijual mungkin berada dalam rangka penegakan hukum, yang memerlukan proses notarial. Sebelum akta disahkan, notaris harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan yang memaksakan pembayaran.
- 8) Koordinasi dengan BPN: Meskipun kerja sama yang erat diperlukan dalam proses pembuatan akta, birokrasi yang lambat dan ketidakjelasan BPN dapat menghambat proses. Notaris harus tetap sabar dan berusaha keras untuk menyelesaikan masalah administrasi.

- 9) Kurangnya Pemahaman Hukum Pihak: Para pihak dalam transaksi jual beli tanah seringkali tidak memahami aspek hukum yang relevan. Notaris harus memberikan penjelasan rinci tentang konsekuensi hukum dari transaksi tersebut.
- 10) Perbedaan Penafsiran Hukum: Kadang-kadang notaris, BPN, dan instansi lain memiliki pendekatan yang berbeda terhadap peraturan perundang-undangan. Proses pembuatan undang-undang dapat terganggu oleh perbedaan tersebut.
- 11) Batasan Tanah yang Tidak Jelas: Seringkali, masalah atau masalah tentang batas tanah yang tidak jelas menjadi kendala. Agar tidak ada jaminan di kemudian hari, notaris harus memastikan bahwa batas-batas tanah yang diperjualbelikan sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat tanah.
- 12) Keterbatasan Teknologi: Beberapa kantor notaris mungkin tidak memiliki teknologi yang diperlukan untuk melakukan verifikasi online atau mendapatkan akses langsung ke data BPN. Keterbatasan teknologi ini dapat menyebabkan lebih banyak waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan notaris.
- 13) Biaya Administrasi: Notaris harus menangani banyak tugas administrasi, seperti penyusunan, pengarsipan, dan pengiriman dokumen. Biaya administrasi yang tinggi dapat mengurangi jumlah waktu yang tersedia untuk melakukan tugas utamanya.
- 14) Keamanan dan Kerahasiaan Data: Keamanan data fisik dan digital adalah tanggung jawab notaris.
- 15) Pengawasan dan Pemeriksaan: Notaris harus siap untuk diaudit oleh pihak yang berwenang mengenai kepatuhan terhadap undang-undang. Proses ini dapat menantang, terutama jika terjadi kesalahan dalam proses administrasi notaris.
- 16) Profesionalisme dan Etika: Menjaga standar profesionalisme dan etika yang tinggi merupakan tantangan khusus. Selain memastikan bahwa tidak ada konflik kepentingan yang dapat merugikan para pihak, notaris harus memastikan bahwa segala tindakannya sesuai dengan kode etik profesi.
- 17) Penyelesaian Sengketa: Jika terjadi perselisihan setelah terjadinya suatu transaksi, notaris dapat dipanggil untuk memberikan kesaksian atau memberikan penjelasan mengenai akta yang dibuat. Proses ini dapat memakan waktu dan sumber daya, tetapi membutuhkan kesiapan dan ketelitian notaris.
- 18) Perubahan Kebijakan: Pemerintah dapat secara tiba-tiba mengubah undang-undang atau peraturan. Notaris harus segera beradaptasi dan memastikan bahwa seluruh akta yang dibuat telah sesuai dengan peraturan baru.
- 19) Pendidikan Berkelanjutan: Notaris harus selalu mengikuti perubahan undang-undang terbaru. Pendidikan berkelanjutan sangat penting untuk tetap up-to-date. Namun, lebih banyak pekerjaan yang harus dilakukan dan memerlukan lebih banyak waktu dan sumber daya untuk mencapainya.<sup>10</sup>

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan pada hasil analisis data dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Singkatnya, peran notaris sangat penting dalam proses membuat akta jual beli tanah di Indonesia. Mereka bertanggung jawab sebagai pejabat publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat. Salah satu tugas utama notaris adalah memverifikasi identitas pihak, menjamin keabsahan sertifikat tanah, memeriksa status hukum tanah, menyiapkan dan mengesahkan akta jual beli, memberikan nasihat hukum, menjamin pembayaran pajak yang sesuai, membantu proses pengalihan sertifikat, menyimpan akta dan dokumen terkait, menyimpan informasi jaminan, dan membantu dalam penyelesaian. Namun, peraturan yang sering diubah, akta asli dan palsu, penegakan pertanahan, kesenjangan data, dan tekanan pihak ketiga adalah beberapa dari banyak masalah yang dihadapi notaris. Selain itu, mereka harus mengatasi beban administratif yang tinggi, mematuhi peraturan terbaru, dan mempertahankan standar moral dan profesionalisme. Melalui perannya yang dilakukan dengan jujur dan hati-hati, notaris sangat membantu menjaga transaksi jual beli tanah tetap sah dan sah, yang pada akhirnya membuat hukum di bidang pertanahan di Indonesia lebih jelas. Meskipun ada banyak tantangan yang dihadapi, profesionalisme dan dedikasi notaris sangat penting untuk memastikan setiap transaksi berlangsung dengan aman dan sesuai hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

Rahmani, S. R., & Octarina, N. F., 2020, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, hal 36-46

<sup>10</sup> Aradela, G., Ginting, B., Sembiring, R., & Suprayitno, S. (2022). Hambatan dan Tantangan Notaris dalam menjalankan jabatannya di Kecamatan (Studi Pada Kecamatan Kisaran Timur Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara). *Jurnal Normatif*, 2(1), 100-105.

- 
- Salim HS, 2015, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta), , Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal 33
- Fikri, R. (2008). PELAKSANAAN KEPMENKOP DAN UKM NO. 98 TAHUN 2004 TENTANG NOTARIS PEMBUAT AKTA KOPERASI KAITANNYA DALAM PEMBUATAN AKTA KOPERASI OLEH NOTARIS DI SEMARANG (Doctoral dissertation, PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO).
- Bondi, A. J., Aradoni, E. B., Naif, M. Y., & Rabawati, D. W, 2024, Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(6).
- Tan Thong Kie,2000, Studi Notariat Serba Sebi Praktek Notaris, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 162.
- Muchlis Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, hal. 9
- Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 12
- Rizki Juliana, 2019, Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat, Fakultas Hukum : Universitas Muhammadiyah Palembang
- Fadlan, R. A. I. T. A., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri).
- Aradela, G., Ginting, B., Sembiring, R., & Suprayitno, S. (2022). Hambatan dan Tantangan Notaris dalam menjalankan jabatannya di Kecamatan (Studi Pada Kecamatan Kisaran Timur Kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara). *Jurnal Normatif*, 2(1), 100-105.