

---

## **ANALISIS KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK DI BIDANG PERTANAHAN**

Mela Srimufi<sup>1\*</sup>, Mahlil Adriaman<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

<sup>2</sup>Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

\*Correspondence: [melasrimufi959@mail.com](mailto:melasrimufi959@mail.com)

---

### **SEJARAH ARTIKEL**

*Diterima: 22.12.2024*

*Direvisi: 21.04.2025*

*Disetujui: 22.04.2025*

---

### **LISENSI ARTIKEL**

*Hak Cipta © 2025*

*Penulis: Ini adalah artikel akses terbuka yang didistribusikan berdasarkan ketentuan Creative Commons Attribution 4.0 International License.*

---

### **ABSTRAK**

Pengelolaan hak atas tanah memiliki peran strategis dalam mendukung kepastian hukum dan pembangunan nasional. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting dalam pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan transaksi pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis kewenangan notaris dalam pembuatan akta pertanahan, mengidentifikasi tantangan yang dihadapi, serta mengeksplorasi sinergi antara notaris dan PPAT dalam mendukung sistem hukum agraria yang berkeadilan. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan historis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris berwenang membuat akta pendukung seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual, tetapi akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah, seperti akta jual beli, hanya dapat dibuat oleh PPAT. Sinergi antara notaris dan PPAT menjadi kunci untuk menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Penelitian ini merekomendasikan harmonisasi regulasi untuk memperkuat kolaborasi kedua profesi, sehingga mendukung sistem hukum agraria yang lebih inklusif dan berkeadilan.

**Kata Kunci:** notaris, PPAT, pertanahan, sinergi

---

### **ABSTRACT**

*The management of land rights plays a strategic role in supporting legal certainty and national development. Notaries and Land Deed Officials (PPAT) hold significant roles in drafting authentic deeds related to land transactions. This study aims to analyze the authority of notaries in drafting land-related deeds, identify challenges encountered, and explore the synergy between notaries and PPAT in supporting a fair agrarian legal system. This research employs a normative legal method with statutory, conceptual, and historical approaches. The findings reveal that notaries are authorized to draft supporting deeds, such as the Sale and Purchase Agreement (PPJB) and Power of Attorney to Sell. However, deeds that serve as the basis for land registration, such as sale and purchase deeds, can only be prepared by PPAT. Synergy between notaries and PPAT is crucial in creating legal certainty in land transactions. This study recommends regulatory harmonization to strengthen collaboration between these two professions, thereby promoting a more inclusive and equitable agrarian legal system.*

**Keywords:** notary, PPAT, land, synergy

---

## **1. Pendahuluan**

Indonesia dikenal sebagai negara yang kaya akan sumber daya alam yang melimpah. Kekayaan ini terdiri dari tanah, air, dan udara yang menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat Indonesia. Sumber daya ini tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang tinggi tetapi juga menjadi dasar penting bagi keberlanjutan pembangunan nasional. Sebagai negara yang berlandaskan hukum, pengelolaan kekayaan ini diatur oleh Pasal 33 Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip ini menunjukkan pentingnya menjaga keberlanjutan dan kedaulatan atas sumber daya tanah sebagai bagian dari kekayaan nasional.

Eksistensi pertanahan sebagai salah satu kekayaan negara wajib diakui dan dilindungi. Untuk mewujudkan hal ini, pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. UUPA menjadi tonggak utama dalam sistem hukum pertanahan Indonesia yang berfungsi sebagai pedoman dalam pengelolaan dan pengaturan tanah, dengan tujuan untuk memberikan keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. UUPA juga menegaskan pentingnya pengelolaan tanah yang berlandaskan asas nasionalisme, keadilan sosial, dan kedaulatan rakyat.

Dalam pengelolaan hak atas tanah, keberadaan notaris menjadi sangat penting. Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum penuh. Salah satu tugas notaris adalah menyusun dokumen hukum yang berkaitan dengan bidang pertanahan, seperti akta pengikatan jual beli atas tanah, akta kuasa menjual, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan pengelolaan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh notaris memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bertransaksi serta menjadi alat bukti otentik dalam proses hukum jika terjadi sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan notaris dalam pembuatan akta di bidang pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi tantangan yang dihadapi oleh notaris dalam menjalankan tugasnya serta memberikan rekomendasi yang dapat memperkuat sinergi antara notaris dan PPAT dalam mendukung sistem hukum agraria yang adil dan berkeadilan. (Palenewen, 2024)

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas kewenangan notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satu penelitian oleh (Adolf,2020) bahwa kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Namun, kewenangan ini dibatasi jika pembuatan akta tersebut ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini menegaskan bahwa notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan, tetapi dengan batasan tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku. (Adolf & Handoko, 2020).

Penelitian lain (Doly,2016) membahas dasar hukum kewenangan notaris dalam pembuatan akta pertanahan. Tulisan ini menyoroti bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, seperti akta perjanjian, akta kuasa, dan akta pernyataan. Namun, untuk akta-akta tertentu yang secara spesifik diatur sebagai kewenangan PPAT, seperti akta jual beli, hibah, atau pembagian hak atas tanah, notaris tidak berwenang membuatnya. Penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman yang jelas mengenai pembagian kewenangan antara notaris dan PPAT untuk menghindari tumpang tindih dan konflik yurisdiksi dalam praktik pembuatan akta pertanahan. (Doly, 2016)

Dua penelitian diatas kurang komprehensif membahas mengenai hubungan dan sinergi antara kewenangan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kerangka sistem hukum agraria Indonesia. Penelitian Adolf (2020) menyoroti batasan kewenangan notaris dalam membuat akta terkait pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan, namun tidak secara spesifik menjelaskan bagaimana tumpang tindih yurisdiksi antara notaris dan PPAT dapat diatasi melalui harmonisasi regulasi. Sementara itu, penelitian Doly (2016) membahas dasar hukum kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan, tetapi masih terbatas pada pemetaan peran masing-masing pejabat tanpa memberikan analisis lebih lanjut mengenai kontribusi notaris terhadap upaya memperkuat kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Dengan demikian, terdapat kebutuhan untuk meneliti lebih lanjut ruang lingkup kewenangan notaris secara komprehensif, termasuk peluang pengembangan regulasi yang mampu menciptakan kolaborasi yang lebih efektif antara kedua profesi tersebut. Penelitian ini penting dilakukan guna memberikan pemahaman yang lebih jelas dan terstruktur tentang kewenangan notaris, terutama dalam konteks meningkatnya kompleksitas transaksi pertanahan di Indonesia. Penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk memaparkan kewenangan Notaris dalam perundang – undangan berlaku, tetapi juga untuk memberikan rekomendasi yang dapat diimplementasikan dalam peraturan perundang-undangan yang relevan. Dengan memberikan analisis terhadap hubungan antara notaris dan PPAT serta dampaknya terhadap kepastian hukum, penelitian ini akan berkontribusi dalam memperkuat sistem hukum agraria yang lebih inklusif dan efisien. Hal ini penting mengingat pertanahan merupakan aspek strategis dalam pembangunan nasional yang memerlukan pengelolaan berbasis hukum yang adil dan berkelanjutan.

## **2. Metode**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan berupa penelitian hukum normatif, yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum yang berlaku. Objek kajian dalam penelitian hukum normatif ini meliputi peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta doktrin-doktrin hukum yang terkait dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta di bidang pertanahan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur wewenang notaris, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang bertujuan memahami konsep dasar mengenai kewenangan pejabat umum dalam sistem hukum agrarian (Adriaman, 2024).

Selain itu, pendekatan historis (*historical approach*) juga digunakan untuk menelusuri perkembangan pengaturan hukum pertanahan di Indonesia. Sumber data utama dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, seperti undang-undang, peraturan pelaksana, dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku teks, jurnal ilmiah, dan artikel hukum. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif-kualitatif dengan langkah-langkah interpretasi hukum (*hermeneutika hukum*), sistematisasi, dan evaluasi terhadap norma-norma hukum yang ada untuk memberikan rekomendasi yang berbasis pada prinsip keadilan dan kepastian hukum. Teknik analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi ruang lingkup kewenangan notaris serta implikasi hukum dari pembatasan kewenangan tersebut, sehingga memberikan kontribusi ilmiah dalam penguatan regulasi hukum agraria di Indonesia.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik di Bidang Pertanahan**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan komponen utama dalam mendukung penegakan supremasi hukum sebagai bagian dari strategi pembangunan hukum nasional. Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewajiban untuk memastikan kebenaran materiil dalam akta tersebut berdasarkan kehendak para pihak yang bersangkutan. Notaris bertugas menciptakan kepastian hukum melalui pembuatan dokumen yang sah di mata hukum dan diakui sebagai bukti otentik di pengadilan (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)). Dasar hukum jabatan notaris diatur dalam UUJN, yang merupakan revisi dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. UUJN mengatur fungsi, kewenangan, dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Selain itu, notaris juga terikat pada Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan atribusi yang diperoleh langsung dari Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), bukan berasal dari institusi lain seperti Kementerian Hukum dan HAM. Kewenangan tersebut diatur secara rinci dalam Pasal 15 UUJN dan terbagi menjadi tiga kategori, yaitu kewenangan umum, kewenangan khusus, serta kewenangan tambahan yang dapat ditentukan kemudian oleh undang-undang. Kewenangan umum notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN, terdiri atas pembuatan akta otentik untuk berbagai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh undang-undang atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu, notaris juga memiliki kewenangan untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta menyediakan *grosse*, salinan, dan kutipan akta. Namun, kewenangan ini tidak berlaku untuk akta-akta yang sudah menjadi tugas atau dikecualikan kepada pejabat atau pihak lain oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa notaris bertugas untuk merumuskan kehendak para pihak dalam bentuk akta otentik, dengan tetap mematuhi aturan hukum yang berlaku.

Sementara itu, kewenangan khusus notaris dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN. Kewenangan ini meliputi pengesahan tanda tangan, penetapan tanggal surat di bawah tangan, pencatatan surat-surat di bawah tangan ke dalam buku khusus, pembuatan salinan surat di bawah tangan, pengesahan kesesuaian antara fotokopi dengan dokumen asli, dan pemberian konsultasi hukum terkait pembuatan akta. Selain itu, notaris juga diberi kewenangan untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan, menyusun risalah lelang, serta membetulkan kesalahan penulisan atau pengetikan dalam Minuta Akta dengan menerbitkan Berita Acara Pembetulan, sesuai Pasal 51 UUJN. Kewenangan ini mencerminkan peran strategis notaris dalam mendukung kepastian hukum dan administrasi dokumen otentik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagai salah satu pilar penting dalam sistem hukum nasional, notaris tidak hanya bekerja berdasarkan ketentuan undang-undang, tetapi juga harus menjunjung tinggi prinsip-prinsip moral profesi. Profesi notaris dikenal sebagai profesi yang mulia (*officium nobile*) karena peranannya yang erat dengan aspek kemanusiaan. Akta yang dihasilkan oleh notaris memiliki fungsi sebagai landasan hukum yang mengatur status harta benda, hak, maupun kewajiban individu. (Umbas, 2017)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus oleh undang-undang untuk melaksanakan tugas pembuatan akta-akta tertentu yang berkaitan dengan pertanahan. Peran PPAT sangat penting dalam memastikan pelaksanaan sebagian kewenangan pemerintah di bidang pendaftaran tanah berjalan dengan baik. Dengan tugas tersebut, PPAT menjadi instrumen hukum yang menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, yang merupakan salah satu elemen utama dalam mendukung sistem hukum agraria di Indonesia. PPAT menjalankan tugasnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama dalam sistem hukum agraria di Indonesia. UUPA memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, termasuk proses pengalihan dan pembebanan hak atas tanah yang dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). UUPA mengatur bahwa setiap kegiatan yang berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah harus dilakukan secara tertib dan sesuai hukum, sehingga menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempertegas peran PPAT dalam proses pendaftaran tanah. Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah. Akta-akta tersebut mencakup berbagai pengalihan dan pembebanan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak, serta pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Akta-akta ini menjadi dokumen otentik yang sangat penting dalam proses hukum pertanahan. Selanjutnya, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Jabatan PPAT memberikan panduan teknis yang lebih rinci mengenai tugas dan kewenangan PPAT. Peraturan ini mengatur standar jabatan PPAT untuk melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah dalam bidang pendaftaran tanah. Selain itu, peraturan ini juga menyediakan pedoman yang jelas dan memastikan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Walaupun Undang Undang Mengatur Wewenang PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan di bidang pertanahan, Notaris juga dapat membuat akta otentik di bidang pertanahan berdasarkan Pasal 15 UUPA, terutama untuk akta yang tidak secara eksklusif menjadi kewenangan PPAT. Akta-akta ini biasanya bersifat pendukung atau persiapan sebelum pelaksanaan akta yang dibuat oleh PPAT, seperti : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Utang-Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah.

Dalam transaksi jual beli tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris memiliki peran yang sangat penting sebagai perjanjian awal sebelum pelaksanaan akta jual beli yang ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB menjadi landasan hukum awal untuk mengikat kesepakatan antara penjual dan pembeli. Perjanjian ini dibuat ketika proses administrasi terkait tanah, seperti pengurusan sertifikat, pemecahan bidang tanah, atau pembayaran pajak, belum selesai atau ketika pembayaran tanah dilakukan secara bertahap. Dalam PPJB, notaris mencantumkan dengan rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak, jadwal pembayaran, serta sanksi jika terjadi pelanggaran perjanjian. PPJB ini memberikan perlindungan hukum awal bagi para pihak sebelum peralihan hak atas tanah secara resmi dicatatkan dalam pendaftaran tanah. (Hamonangan, et al, 2021).

Selain itu, notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat Akta Kuasa Menjual. Akta ini memberikan kewenangan kepada seseorang, yang disebut penerima kuasa, untuk menjual tanah atau properti tertentu atas nama pemberi kuasa. Akta Kuasa Menjual biasanya digunakan dalam situasi di mana pemberi kuasa, sebagai pemilik tanah, tidak dapat hadir secara langsung untuk melakukan transaksi jual beli. Misalnya, pemberi kuasa berada di luar negeri atau tidak dapat hadir karena alasan kesehatan. Dalam akta ini, notaris memastikan bahwa pemberi kuasa memberikan persetujuan secara sukarela, tanpa paksaan, dan memahami sepenuhnya konsekuensi dari akta tersebut. Dengan adanya akta ini, penerima kuasa memiliki legalitas untuk menjalankan tindakan hukum atas tanah yang dimaksud, sehingga transaksi tetap berjalan lancar tanpa mengurangi validitasnya di mata hukum. (Anggraini et al. 2023).

Selanjutnya, notaris juga dapat membuat Akta Perjanjian Utang-Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah. Akta ini biasanya digunakan dalam kasus di mana tanah dijadikan sebagai jaminan untuk suatu pinjaman atau utang tertentu. Dalam akta ini, notaris mengatur secara rinci mengenai jumlah utang, jangka waktu pengembalian, bunga (jika ada), serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, akta ini juga mencantumkan ketentuan mengenai eksekusi jaminan jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Tanah yang dijadikan jaminan akan diperlakukan sebagai agunan yang sah, sehingga kreditur memiliki kepastian hukum untuk mengeksekusi jaminan tersebut jika terjadi wanprestasi. Dengan demikian, akta ini tidak hanya melindungi hak kreditur, tetapi juga memastikan bahwa prosesnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. (Chandra & Lukman, 2022).

Ketiga jenis akta tersebut menunjukkan bagaimana peran notaris tidak hanya sekadar sebagai pembuat dokumen hukum, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum, penjamin keadilan, dan pelindung hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi. Akta-akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat karena merupakan akta otentik, yang menjadi alat bukti tertulis yang sempurna di hadapan pengadilan. Dalam hal ini, notaris menjalankan fungsinya sebagai salah satu pilar penegakan hukum yang mendukung kelancaran dan kepastian dalam transaksi pertanahan di Indonesia.

### **3.2. Hubungan dan Sinergi Antara Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia**

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran dan kewenangan yang saling melengkapi, meskipun terdapat batasan yang jelas dalam lingkup tugas masing-masing. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sedangkan PPAT memiliki kewenangan spesifik dalam pembuatan akta-akta yang berkaitan langsung dengan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sinergi antara kedua profesi ini menjadi salah satu fondasi penting dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang bersifat pendukung atau persiapan, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Utang-Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah. Akta-akta ini biasanya dibuat sebelum dilakukannya proses pengalihan atau pembebanan hak atas tanah yang menjadi kewenangan PPAT. Peran notaris dalam tahap ini sangat penting karena memberikan kepastian awal atas kesepakatan para pihak dan menjamin bahwa perjanjian yang dibuat telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Sebaliknya, PPAT memiliki kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta yang langsung berkaitan dengan proses pengalihan dan pembebanan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT ini menjadi dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dan berfungsi untuk menjamin legalitas peralihan hak atas tanah. Dalam hal ini, PPAT bertugas melaksanakan sebagian fungsi pemerintah dalam pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah bagi masyarakat.

Sinergi antara notaris dan PPAT terlihat jelas dalam proses pengalihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT, sering kali dibuat PPJB oleh notaris untuk mengikat para pihak dan memastikan kesepakatan awal telah tercapai. PPJB ini memberikan landasan hukum bagi PPAT untuk melanjutkan proses pembuatan akta jual beli dan pencatatannya di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, hubungan antara notaris dan PPAT dapat dipandang sebagai suatu mata rantai yang saling mendukung dalam menyelesaikan setiap tahapan transaksi pertanahan. Meskipun memiliki lingkup kewenangan yang berbeda, baik notaris maupun PPAT harus menjunjung tinggi profesionalitas, integritas, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keduanya harus bekerja sama untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah berjalan lancar, transparan, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hubungan yang sinergis antara notaris dan PPAT mencerminkan upaya bersama dalam mendukung pembangunan hukum nasional, khususnya dalam memberikan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Dengan hubungan yang saling melengkapi ini, notaris dan PPAT memainkan peran penting dalam mendukung sistem hukum pertanahan Indonesia yang berlandaskan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kolaborasi ini tidak hanya bermanfaat bagi masyarakat dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan, tetapi juga memperkuat supremasi hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

### **4. Kesimpulan**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam sistem hukum pertanahan Indonesia untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Sebagai pejabat umum, notaris berwenang membuat akta pendukung seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Utang-Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah, yang memberikan landasan hukum awal dalam transaksi pertanahan. Di sisi lain, PPAT memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta-akta autentik yang menjadi dasar pendaftaran tanah, seperti akta jual beli, hibah, dan pembebanan hak atas tanah. Dengan kewenangan masing-masing, keduanya berfungsi sebagai penjaga kepastian hukum dan pelindung hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Hubungan antara notaris dan PPAT bersifat sinergis, di mana notaris mempersiapkan dokumen awal yang melandasi pengalihan hak atas tanah, sedangkan PPAT melanjutkannya dengan akta otentik yang mendukung pendaftaran tanah. Kolaborasi ini menunjukkan pentingnya profesionalitas dan integritas dalam melaksanakan tugas, sehingga masyarakat mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal. Dengan sinergi yang kuat, kedua profesi ini tidak hanya mendukung kelancaran transaksi pertanahan, tetapi juga memperkuat supremasi hukum dalam pengelolaan tanah, yang menjadi salah satu fondasi pembangunan hukum nasional.

Sebagai saran, sebaiknya Notaris & PPAT mempunyai pemahaman mendalam terhadap batasan dan kewenangan dari kedua jabatan tersebut agar dapat menjalankan tugas secara profesional dan sesuai aturan hukum. Untuk itu, penting bagi pemerintah Ikatan Notaris Indonesia (INI), dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) untuk menyediakan pelatihan dan upgaring secara berkala untuk meningkatkan kualitas layanan Notaris & PPAT kepada Masyarakat.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku:**

Adriaman, M. (2024). Pengantar Metode Penelitian Ilmu Hukum. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah.  
Palenewen, J. Y. (2024). Tugas dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik. Widina Media Utama.

##### **Jurnal:**

Adolf, J. J., & Handoko, W. (2020). Eksistensi wewenang notaris dalam pembuatan akta bidang pertanahan. *Notarius*. Diakses dari (<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/29313>)  
Anggraini, A. Y., Azheri, B., & Mannas, Y. A. (2023). Tanggung jawab notaris terhadap akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2859–2873.  
Chandra, I. D., & Lukman, A. (2022). Kekuatan mengikat perjanjian utang piutang dengan jaminan hak atas tanah berdasarkan akta pengakuan hutang notariil (Analisis terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT. G/2020/PN. KPG). *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(1), 65–80.  
Doly, D. (2016). Kewenangan notaris dalam pembuatan akta yang berhubungan dengan tanah. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan*. Diakses dari (<https://dprexternal3.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/217>)  
Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239–255.  
Prabawa, B. G. A. (2017). Analisis yuridis tentang hak ingkar notaris dalam hal pemeriksaan menurut undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*.  
Umbas, S. A. (2017). Kedudukan akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi notaris dalam pembuktian di pengadilan. *Lex Crimen*.

##### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945.  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Jabatan PPAT.