



Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Para Pihak) The Authority and Responsibilities of Notaries in Drafting Land Purchase and Sale Agreements

(Implications for Legal Certainty and Legal Protection of the Parties)

Chintia Ayala Brigays¹, Benny Djaja² M.Sudirman³

*Corresponding author: chintia.217241044@stu.untar.ac.id

Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia

Info Article

| Submitted: 12 October 2025 | Revised: 5 November 2025 | Accepted: 8 November 2025

| Published: 16 November 2025

How to cite: Chintia Ayala Brigays, etc., "Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah", *Equality : Journal of Law and Justice*, Vol. 2, No. 2, November, 2025, p. 290-303.

ABSTRACT

This study examines the authority and legal liability of Notaries in drafting the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) for land and its implications for legal certainty and the protection of the parties involved. The main issue addressed is the inaccurate understanding of a Notary's authority in practice (dassein), which is often equated with that of the Land Deed Official (PPAT), whereas normatively (dassolen) both have distinct boundaries as stipulated in the Law on Notary Positions and regulations on land rights transfer. The purpose of this research is to analyze the scope of a Notary's authority, the forms of legal responsibility, and their contribution to ensuring legal certainty in land sale and purchase transactions. The research employs a normative juridical method with a statutory and conceptual approach through an examination of doctrines, legislation, and relevant court decisions. The results show that Notaries are authorized to prepare PPJBs as authentic deeds that provide perfect evidentiary value and secure the principal agreement between the seller and the buyer. However, the authority to transfer ownership rights remains with the PPAT through the Sale and Purchase Deed (AJB). A Notary's legal liability covers civil, criminal, and administrative aspects, playing an essential role in preventive and repressive legal protection to ensure legal certainty in land transactions.

Keyword: Authority, Notary, Legal Certainty

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji kewenangan dan pertanggungjawaban hukum Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum para pihak. Permasalahan utama yang diangkat adalah ketidaktepatan pemahaman kewenangan Notaris dalam praktik (dassein), yang sering disamakan dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), padahal secara normatif (dassolen) keduanya memiliki batas yang jelas berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan peralihan hak atas tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis batas kewenangan Notaris, bentuk pertanggungjawaban hukumnya, serta kontribusinya terhadap kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Metode yang digunakan ialah **yuridis normatif** dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual melalui kajian doktrin, regulasi, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris berwenang membuat PPJB sebagai akta autentik yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna dan menjamin kesepakatan pokok antara penjual dan pembeli. Namun, kewenangan peralihan hak tetap berada pada PPAT melalui Akta Jual Beli (AJB). Pertanggungjawaban hukum Notaris meliputi aspek perdata, pidana, dan administratif, yang berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum preventif dan represif bagi para pihak dalam mewujudkan kepastian hukum dalam jual beli tanah.

Kata Kunci: Kewenangan, Notaris, Kepastian Hukum.



Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tidak hanya sebagai tempat tinggal atau lahan usaha, tanah juga menjadi objek investasi serta sarana pembangunan yang memiliki keterkaitan erat dengan aspek kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan hukum mengenai tanah di Indonesia mendapat perhatian serius, khususnya melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar hukum dalam mengatur hak-hak atas tanah dan mekanisme peralihannya. Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah sebagai bentuk peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Hal inilah yang menjadikan keberadaan pejabat publik seperti Notaris memiliki peran sentral dalam mengawal jalannya transaksi pertanahan. Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dalam setiap hubungan keperdataan, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Dalam konteks ini, peran Notaris menjadi sangat penting karena akta yang dibuat olehnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum.¹

Salah satu bentuk akta yang sering dibuat oleh Notaris adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB berfungsi untuk mengikat para pihak dalam kesepakatan pokok jual beli sebelum semua syarat administratif terpenuhi. Dengan demikian, hubungan hukum antara Notaris, PPJB, dan PPAT membentuk suatu rangkaian sistem yang saling berkaitan dalam proses peralihan hak atas tanah. Keterkaitan tersebut menunjukkan bahwa kewenangan dan tanggung jawab Notaris tidak dapat dipisahkan dari prinsip kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, pemahaman yang tepat mengenai batas kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB menjadi kunci untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang dan sengketa hukum di kemudian hari. PPJB pada dasarnya adalah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak, biasanya dibuat ketika syarat-syarat administratif atau keuangan untuk pelaksanaan AJB belum terpenuhi. Dalam konteks hukum perdata, perjanjian ini sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu adanya

1 Deni, F., & Fauziah, D. (2023). Tanggung jawab notaris terhadap tindak pidana penipuan dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 5(1), 39-60.

kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta autentik termasuk PPJB, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sementara itu, PPAT sebagai pejabat yang secara khusus diberikan kewenangan oleh pemerintah hanya berwenang membuat AJB yang menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah.

Kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Undang-undang ini menegaskan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh para pihak. Oleh karena itu, PPJB termasuk dalam lingkup kewenangan Notaris. Sedangkan kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menegaskan tugas PPAT dalam membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, salah satunya adalah AJB. Dengan demikian, terdapat perbedaan mendasar antara kewenangan Notaris dan PPAT yang saling melengkapi dalam rangkaian transaksi jual beli tanah.²

Meskipun PPJB memberikan kepastian hukum awal karena dituangkan dalam bentuk akta otentik, namun pelaksanaannya sering kali menimbulkan permasalahan hukum. Permasalahan ini muncul, misalnya, ketika salah satu pihak wanprestasi atau ketika objek tanah ternyata masih bermasalah secara hukum, seperti adanya sengketa kepemilikan atau status tanah yang belum bersertifikat. Dalam kondisi demikian, pertanggungjawaban hukum Notaris menjadi hal yang krusial untuk dikaji, mengingat perannya sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan negara dalam menjamin keabsahan akta autentik. Secara normatif, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) telah memberikan batasan yang jelas mengenai kewenangan dan tanggung jawab Notaris, termasuk kewajiban untuk bertindak independen, cermat, dan berdasarkan hukum dalam pembuatan akta. Namun, secara empiris, praktik di lapangan masih menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang ideal (dassolen) dan realitas praktik (dassein), terutama ketika Notaris tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dalam verifikasi data atau dalam memberikan penjelasan hukum kepada para pihak. Sebagai ilustrasi, kasus fiktif dapat digambarkan pada Notaris "A" di Kota Semarang yang membuat Perjanjian

2 Kamila, R. T. Urgensi Pengaturan Sanksi Bagi Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PpjB)(Studi Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Dki Jakarta NOMOR: 13/PTS/MJ. PWN. PROV. DKI JAKARTA/V/2024). *Indonesian Notary*, 7(1), 8.

Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak penjual dan pembeli tanpa melakukan verifikasi status sertifikat tanah secara menyeluruh. Beberapa bulan kemudian diketahui bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa perdata di pengadilan, sehingga pembeli mengalami kerugian karena tidak dapat melanjutkan proses balik nama melalui Akta Jual Beli (AJB). Dalam kasus tersebut, Notaris "A" dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata karena kelalaianya menimbulkan kerugian, secara pidana apabila terbukti mengetahui adanya sengketa namun tetap membuat akta, maupun secara administratif karena melanggar kewajiban jabatan yang diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Kesenjangan inilah yang membentuk ruang diskusi akademik (*state of the art*), bahwa meskipun secara normatif aturan pertanggungjawaban Notaris telah lengkap, implementasinya belum sepenuhnya efektif dalam menjamin kepastian hukum. Banyak penelitian sebelumnya hanya menyoroti tanggung jawab Notaris dari aspek normatif atau formal, sementara kajian mengenai efektivitas penerapan tanggung jawab hukum dalam praktik masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengisi kekosongan tersebut dengan mengkaji secara komprehensif bagaimana kewenangan dan pertanggungjawaban hukum Notaris dalam pembuatan PPJB tanah dapat berimplikasi terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum para pihak.

Implikasi pertanggungjawaban hukum ini erat kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat dalam PPJB. Perlindungan hukum yang bersifat preventif diwujudkan melalui kewajiban Notaris untuk melakukan pengecekan keabsahan dokumen, memberikan penjelasan mengenai isi perjanjian, serta memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum. Sementara itu, perlindungan hukum yang bersifat represif terlihat dalam kedudukan akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum di pengadilan apabila terjadi sengketa. Dengan demikian, Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin terciptanya kepastian hukum sekaligus perlindungan hak-hak para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah.

Urgensi penelitian mengenai kewenangan dan pertanggungjawaban hukum Notaris dalam pembuatan PPJB tanah ini terletak pada kenyataan bahwa transaksi jual beli tanah sering kali menimbulkan sengketa akibat ketidakseimbangan informasi, lemahnya kehati-hatian, atau penyalahgunaan kewenangan. Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan antara PPJB dan AJB serta akibat hukum yang timbul dari keduanya. Akibatnya, tidak jarang terjadi kesalahpahaman yang berujung pada kerugian salah satu pihak. Oleh karena itu, penting untuk memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai kewenangan Notaris dan PPAT, ruang lingkup tanggung jawab hukumnya, serta

bagaimana implikasi kewenangan tersebut terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum para pihak.³

Selain itu, perkembangan teknologi informasi dan kebutuhan akan efisiensi juga menuntut adanya transformasi dalam praktik kenotariatan dan ke-PPAT-an. Digitalisasi dokumen dan keterbukaan akses data pertanahan melalui sistem elektronik yang terintegrasi dapat memperkuat fungsi pengawasan sekaligus mencegah terjadinya sengketa. Hal ini sekaligus mendukung peran Notaris dalam menjalankan fungsi mereka secara profesional, akuntabel, dan transparan. Dengan demikian, penelitian mengenai topik ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan sistem hukum pertanahan di Indonesia, baik dari aspek regulasi, praktik, maupun pengawasan profesi.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini berfokus pada dua hal pokok, yaitu: pertama, kewenangan Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan sejauh mana kewenangan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi; kedua, bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris apabila terjadi permasalahan atau sengketa terkait PPJB serta implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Kajian ini penting untuk memastikan bahwa peran Notaris tidak hanya sebatas memenuhi aspek formal pembuatan akta, melainkan juga benar-benar menjadi instrumen hukum yang melindungi kepentingan masyarakat dalam setiap transaksi jual beli tanah.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, dan doktrin hukum yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Penelitian hukum normatif dipilih karena bertujuan untuk menganalisis bagaimana kewenangan dan pertanggungjawaban hukum Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah diatur dalam sistem hukum positif, serta bagaimana penerapannya dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Dalam penelitian ini digunakan tiga pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN),

³ Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir, 8(3), 196-208.

serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami teori dan doktrin hukum mengenai kewenangan pejabat publik, konsep akta autentik, dan asas kehati-hatian dalam praktik kenotariatan. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menelaah kasus fiktif maupun putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa akibat kelalaian Notaris dalam pembuatan PPJB tanah, guna melihat sejauh mana penerapan norma hukum berjalan dalam praktik.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi lainnya; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta pendapat para ahli hukum; sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia yang membantu memperjelas istilah serta konsep hukum yang digunakan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan cara menginventarisasi, membaca, dan mengkaji berbagai literatur hukum yang relevan dengan topik penelitian. Setelah bahan hukum terkumpul, dilakukan proses klasifikasi dan sistematikasi untuk memisahkan data berdasarkan relevansinya terhadap isu kewenangan dan pertanggungjawaban Notaris.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui beberapa tahapan. Pertama, dilakukan analisis interpretatif, yaitu menafsirkan makna dan tujuan norma hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum. Kedua, dilakukan analisis preskriptif, yakni menilai kesesuaian antara hukum positif dengan prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam praktik kenotariatan. Ketiga, dilakukan analisis komparatif antara ketentuan hukum yang ideal (dassolen) dan praktik hukum yang terjadi di lapangan (dassein) untuk menemukan kesenjangan dan kelemahan dalam penerapannya. Hasil dari keseluruhan proses analisis ini disusun dalam bentuk argumentasi hukum yang bersifat deduktif, yakni menarik kesimpulan dari prinsip umum menuju kasus konkret. Melalui metode ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai peran, kewenangan, dan tanggung jawab hukum Notaris dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Hasil dan pembahasan

1.1 Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Dan Sejauh Mana Kewenangan Tersebut Memberikan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Yang Melakukan Transaksi

Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktik hukum di Indonesia memiliki posisi yang sangat penting, khususnya dalam konteks perjanjian yang berkaitan dengan transaksi tanah. Salah satu instrumen yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah adalah Perjanjian Pengikatan

Jual Beli (PPJB). PPJB pada dasarnya merupakan bentuk kesepakatan pendahuluan antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan.

Keberadaan PPJB sering kali dibutuhkan karena adanya kondisi tertentu, misalnya pembayaran harga tanah dilakukan secara bertahap, status tanah masih dalam proses sertifikasi, atau adanya syarat administratif yang belum terpenuhi. Oleh karena itu, pembahasan mengenai kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB menjadi relevan, terutama dalam kaitannya dengan pemberian kepastian hukum bagi para pihak.⁴

Secara normatif, Notaris memiliki kewenangan umum untuk membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal tersebut menegaskan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta tersebut tidak dikecualikan kepada pejabat lain atau oleh undang-undang ditetapkan sebagai kewenangan pihak lain. Dengan demikian, PPJB sebagai salah satu bentuk perjanjian perdata termasuk dalam ranah kewenangan Notaris untuk dituangkan dalam akta otentik. Keberadaan akta autentik ini menjadi jaminan kepastian hukum karena memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), di mana akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat bagi para pihak, ahli waris, serta pihak ketiga.⁵

Berbeda dengan Notaris, PPAT memiliki kewenangan khusus dalam membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Salah satu akta utama yang menjadi kewenangan PPAT adalah Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti autentik terjadinya peralihan hak. Namun, dalam konteks PPJB, kewenangan lebih melekat pada Notaris, bukan PPAT, karena PPJB bukanlah perbuatan hukum peralihan hak, melainkan perjanjian pendahuluan. Meskipun demikian, banyak PPAT yang juga merangkap jabatan sebagai Notaris, sehingga dalam praktiknya sering kali masyarakat menganggap PPAT juga berwenang membuat PPJB. Perbedaan kewenangan ini penting dipahami agar tidak menimbulkan kerancuan. PPJB yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, namun memiliki kelemahan dari sisi kekuatan pembuktian. Sebaliknya, PPJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik oleh

4 Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. Recital Review, 4(1), 244-278.

5 Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y. (2024). Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai UUJN. Innovative: Journal Of Social Science Research, 4(5), 4020-4038.

Notaris memberikan kepastian hukum yang lebih kuat karena akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dengan demikian, pembuatan PPJB di hadapan Notaris memberikan perlindungan hukum lebih optimal kepada para pihak.

Kepastian hukum dalam konteks perjanjian jual beli tanah melalui PPJB dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, dari aspek formil, akta autentik yang dibuat Notaris menjamin bahwa isi dan bentuk akta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris berkewajiban membaca akta, menjelaskan isi dan maksudnya, serta memastikan bahwa para pihak memahami dan menyetujui klausul-klausul yang tercantum. Hal ini memberikan jaminan bahwa perjanjian yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak para pihak. Kedua, dari aspek materiil, PPJB memberikan kepastian bahwa para pihak telah sepakat mengenai hal-hal pokok jual beli, misalnya harga, objek tanah, mekanisme pembayaran, jangka waktu, hingga kewajiban untuk melanjutkan ke AJB. Hal ini dapat mencegah sengketa di kemudian hari karena sudah ada landasan hukum yang jelas. Ketiga, dari aspek pembuktian, akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di muka pengadilan, sehingga apabila terjadi sengketa, akta tersebut dapat menjadi alat bukti yang menentukan.⁶

Selain itu, asas kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum agraria maupun hukum perdata di Indonesia. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Begitu juga Pasal 19 UUPA yang memandatkan adanya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Dalam konteks PPJB, meskipun perjanjian ini belum berakibat pada peralihan hak, keberadaannya memberikan kepastian hukum sementara bagi para pihak, terutama pembeli, agar haknya terlindungi sebelum dilakukan AJB. Tanpa adanya PPJB, pembeli berpotensi dirugikan jika penjual mengingkari janji atau melakukan transaksi ganda dengan pihak lain. Namun, kewenangan Notaris dalam membuat PPJB tidak dapat dipisahkan dari tanggung jawab moral dan hukum. Notaris wajib bertindak independen, tidak berpihak, serta memastikan bahwa perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pasal 16 UUJN menegaskan kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak. Apabila Notaris lalai atau dengan sengaja membuat akta yang tidak sesuai dengan prosedur, hal ini dapat menimbulkan sengketa dan mengurangi kepastian hukum. Dalam praktiknya, terdapat kasus di mana PPJB batal atau tidak dapat dilaksanakan karena objek tanah ternyata bermasalah, misalnya masih dalam sengketa atau tidak memiliki sertifikat yang sah. Dalam hal ini, peran Notaris sangat krusial untuk melakukan verifikasi dokumen dan memberikan nasihat hukum yang memadai kepada para pihak.⁷

⁶ Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT Dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49-59.

⁷ Suwardiyati, R., & Rustam, R. (2022). Urgensi Reformulasi Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *Peradaban Journal of Law and Society*, 1(2), 119-132.

Lebih jauh, kepastian hukum yang lahir dari PPJB di hadapan Notaris juga terkait dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, PPJB yang dibuat secara autentik mengikat secara hukum dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), pihak lainnya dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dengan adanya akta otentik, posisi hukum pihak yang dirugikan menjadi lebih kuat. Meskipun demikian, masih terdapat perdebatan dalam praktik hukum mengenai batas kewenangan Notaris dalam PPJB, khususnya apakah Notaris berwenang membuat klausul-klausul yang bersifat menyerupai AJB, seperti pengalihan hak yang bersifat langsung. Hal ini menimbulkan potensi tumpang tindih dengan kewenangan PPAT. Untuk menghindari hal tersebut, Notaris sebaiknya menegaskan bahwa PPJB bukan merupakan alat peralihan hak, melainkan hanya perjanjian pendahuluan. Akta pengalihan hak yang sah tetap harus dibuat oleh PPAT melalui AJB dan didaftarkan ke kantor pertanahan. Kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB merupakan bagian dari kewenangan umum untuk membuat akta otentik. PPJB yang dibuat Notaris memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan PPJB di bawah tangan karena memenuhi aspek formil, materiil, dan pembuktian. Sementara itu, kewenangan PPAT baru relevan ketika peralihan hak dilakukan melalui AJB. Oleh karena itu, pemahaman yang jelas mengenai kewenangan masing-masing pejabat sangat penting agar PPJB dapat memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.⁸

1.2 Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Notaris Apabila Terjadi Permasalahan Atau Sengketa Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Serta Implikasinya Terhadap Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Terikat Dalam Perjanjian Tersebut

Pertanggungjawaban hukum Notaris merupakan aspek yang tidak dapat dipisahkan dari kewenangan mereka sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik. Dalam praktik jual beli tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering dijadikan instrumen perantara sebelum dilaksanakannya peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memuat kesepakatan pokok antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah, harga, jangka waktu, dan kewajiban untuk melanjutkan transaksi ke AJB. Namun, karena sifatnya yang mendahului peralihan hak, PPJB sering menimbulkan persoalan hukum, terutama apabila salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), atau apabila tanah yang menjadi objek perjanjian bermasalah, misalnya masih dalam sengketa, dijaminkan kepada pihak ketiga, atau belum bersertifikat. Dalam kondisi demikian, peran dan pertanggungjawaban hukum Notaris menjadi krusial karena akta PPJB

8 Widarto, J. (2025). Kekuatan Hukum Akta Notaris dan Ppat dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora, 2(2), 240-252.

yang dibuat seharusnya menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak.⁹

Pertanggungjawaban hukum Notaris diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 16 UUJN menyatakan bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Apabila Notaris melanggar kewajiban ini, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Dalam konteks PPJB, tanggung jawab Notaris mencakup memastikan keabsahan dokumen yang diserahkan, menjelaskan akibat hukum dari isi perjanjian, serta memastikan para pihak benar-benar memahami dan menyetujui klausul-klausul yang dituangkan. Jika Notaris lalai, misalnya membuat akta tanpa verifikasi status tanah, dan kemudian tanah tersebut ternyata bermasalah, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban.¹⁰

Dari sisi hukum perdata, pertanggungjawaban Notaris dapat dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum. Apabila kelalaian atau kesalahan Notaris menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menggugat Notaris untuk meminta ganti rugi. Selain itu, berdasarkan Pasal 84 UUJN, akta Notaris yang tidak memenuhi syarat formil dapat turun derajat menjadi akta di bawah tangan, sehingga mengurangi nilai pembuktianya. Hal ini jelas merugikan para pihak karena mereka kehilangan jaminan kepastian hukum yang seharusnya melekat pada akta otentik. Dalam konteks PPJB, apabila Notaris tidak teliti dalam memeriksa status objek tanah dan ternyata objek tersebut tidak dapat dialihkan, maka pembeli yang sudah melakukan pembayaran akan mengalami kerugian. Situasi seperti ini membuka ruang bagi pembeli untuk menggugat Notaris berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.¹¹

Dari sisi hukum pidana, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti secara sengaja membuat akta palsu atau memalsukan keterangan di dalam akta. Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengatur bahwa pemalsuan surat autentik yang dilakukan oleh pejabat berwenang dapat dipidana dengan pidana penjara hingga delapan tahun. Dalam praktik PPJB, misalnya Notaris dengan sengaja memasukkan data tanah yang tidak benar, atau memalsukan tanda tangan salah satu pihak, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Konsekuensinya tidak hanya berupa sanksi

9 Aisyah, I., Azheri, B., & Hasbi, M. (2023). Kedudukan Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kota Padang. UNES Law Review, 6(1), 183-205.

10 Addinur, A., & Djajaputra, G. (2025). Kepastian Hukum Perjanjian Perkawinan Secara Otentik Yang Tidak Di daftarkan Oleh Notaris. Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development, 7(2), 702-710.

11 Sari, N. K. M. (2021). Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dengan Akta Notaril(Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

pidana, tetapi juga dapat menghilangkan kepercayaan publik terhadap profesi Notaris sebagai pejabat umum.

Sementara itu, pertanggungjawaban administratif Notaris diatur dalam Pasal 85-88 UUJN. Notaris yang melanggar ketentuan UUJN atau Kode Etik Notaris dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Misalnya, apabila Notaris terbukti berpihak kepada salah satu pihak dalam PPJB, atau membuat akta tanpa kehadiran para pihak yang bersangkutan, maka Majelis Pengawas Notaris dapat menjatuhkan sanksi administratif. Hal ini penting sebagai mekanisme kontrol agar Notaris menjalankan kewenangannya secara profesional dan bertanggung jawab.¹²

Selain Notaris, PPAT juga memiliki bentuk pertanggungjawaban hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT wajib melaksanakan tugas dengan jujur, seksama, tidak berpihak, dan bertanggung jawab sesuai peraturan perundang-undangan. Meskipun PPJB pada dasarnya bukan ranah kewenangan PPAT, namun ketika PPAT merangkap sebagai Notaris, sering kali PPJB tetap dibuat di hadapannya. Dalam konteks AJB, apabila PPAT membuat akta tanpa memeriksa status tanah, misalnya ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa atau tidak bisa dialihkan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Bahkan, Pasal 62 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah memberi kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menjatuhkan sanksi kepada PPAT yang melanggar ketentuan, mulai dari teguran hingga pemberhentian.¹³

Implikasi pertanggungjawaban hukum Notaris terhadap perlindungan hukum para pihak sangat signifikan. Perlindungan hukum di sini dapat bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui kewajiban Notaris untuk melakukan verifikasi dokumen dan memberikan penjelasan hukum sebelum akta ditandatangani. Dengan cara ini, para pihak terlindungi dari potensi sengketa sejak awal. Misalnya, Notaris wajib memastikan bahwa tanah yang menjadi objek PPJB tidak sedang diagunkan atau bersengketa, serta memberikan nasihat hukum tentang risiko-risiko yang mungkin timbul. Sementara perlindungan hukum represif muncul ketika sengketa sudah terjadi, di mana keberadaan akta autentik dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan. Dengan demikian, para pihak masih memperoleh perlindungan hukum karena memiliki dokumen resmi yang sah.

Dalam praktiknya, banyak sengketa PPJB muncul akibat kelalaian para pihak sendiri, misalnya pembeli yang tidak teliti memeriksa status tanah, atau penjual yang tidak jujur mengenai kondisi tanah. Namun, apabila Notaris tidak menjalankan tugas secara benar, maka mereka juga turut bertanggung jawab. Contoh konkret dapat dilihat dalam berbagai putusan pengadilan, di mana pihak

¹² Wahyudi, R. (2024). Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta take over rumah dalam menjamin kepastian hukum. *JPPI (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)*, 10(4), 37-42.

¹³ Cahayani, D. (2024). Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, 3(10), 853-860.

yang dirugikan menggugat Notaris karena akta yang dibuat tidak sesuai prosedur. Hal ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban Notaris bukan sekadar formalitas, tetapi berfungsi nyata dalam melindungi hak-hak para pihak. Dari perspektif asas kepastian hukum, pertanggungjawaban Notaris memastikan bahwa setiap akta yang dibuat tidak hanya sah secara formal, tetapi juga dapat ditegakkan secara materiil. Pasal 1338 KUHP Perdata tentang asas pacta sunt servanda memberikan dasar bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak. Namun, jika akta dibuat tanpa kehati-hatian, asas tersebut tidak dapat berjalan efektif karena perjanjian justru menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, keberadaan Notaris sebagai pejabat publik yang dapat dimintai pertanggungjawaban berfungsi sebagai mekanisme pengawasan agar asas kepastian hukum benar-benar terwujud.¹⁴

Selain itu, dari perspektif perlindungan konsumen, posisi pembeli dalam PPJB sering kali lebih lemah dibandingkan penjual. Pembeli umumnya sudah mengeluarkan sejumlah uang di muka, sementara kepemilikan tanah baru bisa dialihkan setelah AJB. Dalam kondisi ini, Notaris berperan sebagai pihak netral yang menjamin agar kepentingan pembeli terlindungi. Apabila Notaris lalai, maka perlindungan hukum pembeli tercederai. Oleh karena itu, pertanggungjawaban hukum Notaris bukan hanya menyangkut aspek profesionalitas, tetapi juga terkait dengan perlindungan hak masyarakat secara lebih luas. Bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris dalam sengketa PPJB meliputi pertanggungjawaban perdata, pidana, dan administratif. Pertanggungjawaban ini memiliki implikasi langsung terhadap perlindungan hukum para pihak. Jika Notaris melaksanakan kewenangannya dengan benar, maka PPJB dapat menjadi instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan maksimal. Sebaliknya, apabila Notaris lalai, maka akta yang seharusnya menjadi jaminan kepastian hukum justru menimbulkan masalah baru. Oleh karena itu, penting bagi Notaris untuk senantiasa berpegang pada asas kehati-hatian, profesionalitas, dan integritas dalam menjalankan tugasnya.¹⁵

Penutup

Dari hasil pembahasan mengenai kewenangan dan pertanggungjawaban hukum Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, dapat disintesiskan bahwa fungsi Notaris tidak hanya sebatas membuat akta otentik, tetapi juga sebagai pengawal integritas hukum transaksi pertanahan. Kewenangan Notaris dalam membuat PPJB menjadi bagian dari upaya negara mewujudkan kepastian hukum preventif, yakni menciptakan jaminan hukum sebelum peralihan hak atas tanah terjadi melalui Akta Jual Beli (AJB). Dalam konteks ini, kontribusi utama penelitian ini adalah menegaskan bahwa keabsahan

¹⁴ Ramalus, A. (2023). Kepastian Hukum Cyber Notary dalam Kaedah Pembuatan Akta Notaris dan PPAT Terkait Berhadapan Oleh Para Pihak. *JHK: Jurnal Hukum dan Keadilan*, 1(1), 13-20.

¹⁵ Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.

PPJB tidak hanya diukur dari aspek formal akta autentik, tetapi juga dari fungsi substantif Notaris sebagai penjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, peran Notaris perlu dimaknai sebagai bentuk tanggung jawab profesional dan moral dalam menjamin legalitas serta keadilan dalam setiap transaksi keperdataaan. Selain itu, penelitian ini menemukan adanya kesenjangan normatif antara kewenangan Notaris dan PPAT yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih praktik di lapangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan harmonisasi regulasi antara UU Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan PPAT agar batas kewenangan kedua pejabat tersebut lebih tegas.

Adapun rekomendasi yang dapat diajukan meliputi empat hal. Pertama, perlunya standardisasi protokol pemeriksaan dokumen tanah oleh Notaris sebelum pembuatan PPJB untuk mencegah sengketa akibat data yang tidak valid. Kedua, penerapan sistem digitalisasi data pertanahan agar proses verifikasi lebih efisien dan transparan. Ketiga, penguatan etika profesi dan mekanisme pengawasan terhadap Notaris agar setiap tindakan profesional selalu berorientasi pada prinsip kehati-hatian dan keadilan. Keempat, penegasan norma hukum dalam revisi UUJN agar mencakup batas tanggung jawab hukum Notaris secara eksplisit terhadap kesalahan administratif maupun substansial dalam akta. Dengan langkah-langkah ini, peran Notaris tidak hanya memberikan kepastian hukum formal, tetapi juga mewujudkan keadilan substantif dalam praktik transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Daftar Pustaka

- Addinur, A., & Djajaputra, G. (2025). Kepastian Hukum Perjanjian Perkawinan Secara Otentik Yang Tidak Di daftarkan Oleh Notaris. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 702-710.
- Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8(3), 196-208.
- Aisyah, I., Azheri, B., & Hasbi, M. (2023). Kedudukan Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kota Padang. *UNES Law Review*, 6(1), 183-205.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244-278.
- Cahayani, D. (2024). Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*, 3(10), 853-860.
- Deni, F., & Fauziah, D. (2023). Tanggung jawab notaris terhadap tindak pidana penipuan dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 5(1), 39-60.
- Kamila, R. T. Urgensi Pengaturan Sanksi Bagi Notaris Pengganti Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PpjB)(Studi Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Dki Jakarta NOMOR: 13/PTS/MJ. PWN. PROV. DKIJAKARTA/V/2024). *Indonesian Notary*, 7(1), 302 | Equality : Journal of Law and Justice, Vol. 2, No. 2, November, 2025, P. 290-303.

8.

- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y. (2024). Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai UUJN. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(5), 4020-4038.
- Ramalus, A. (2023). Kepastian Hukum Cyber Notary dalam Kaedah Pembuatan Akta Notaris dan PPAT Terkait Berhadapan Oleh Para Pihak. *JHK: Jurnal Hukum dan Keadilan*, 1(1), 13-20.
- Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT Dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49-59.
- Sari, N. K. M. (2021). Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dengan Akta Notaril(Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Suwardiyati, R., & Rustam, R. (2022). Urgensi Reformulasi Pengaturan Penyerahan Protokol Notaris untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *Peradaban Journal of Law and Society*, 1(2), 119-132.
- Wahyudi, R. (2024). Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta take over rumah dalam menjamin kepastian hukum. *JPPI (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)*, 10(4), 37-42.
- Widarto, J. (2025). Kekuatan Hukum Akta Notaris dan Ppat dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(2), 240-252.