

SKRIPSI
PERAN NOTARIS DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DALAM
TRANSAKSI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI WILAYAH
HUKUM KUANTAN TENGAH

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)



OLEH:

NAMA	: NIA HASRITA
NOMOR MAHASISWA	: 220408029
BIDANG KAJIAN HUKUM	: HUKUM PERDATA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS ISLAM KUANTAN SINGINGI
TELUK KUANTAN
2026

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

**PERAN NOTARIS DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PADA TRANSAKSI
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI WILAYAH HUKUM KUANTAN
TENGAH**

NAMA : NIA HASRITA
NOMOR MAHASISWA : 220408029
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji Pada Tanggal 25 Juni 2026 dan Dinyatakan
Lulus

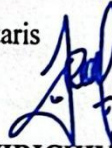
TIM PENGUJI

Ketua



Dr. AFINALD RIZHAN, S.H., M.H
NIDN. 1010048801

Sekretaris



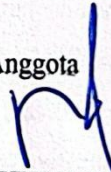
SHILVIRICHIYANTI, S.H., M.H
NIDN. 1020018702

Anggota



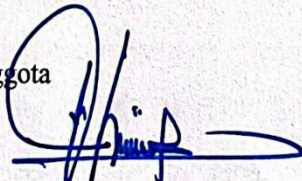
RISMAHAYANI, S.H., M.H
NIDN. 1003038303

Anggota



MUHAMMAD IQBAL, S.H., M.H
NIDN. 1010088503

Anggota



ITA IRYANTI, S.H., M.H
NIDN. 1019098102

Mengetahui :
Dekan Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Islam Kuantan Singingi



SARJAN M., S.Sos., M.Si
NIDN. 1008128002

SKRIPSI

**PERAN NOTARIS DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PADA
TRANSAKSI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI WILAYAH
KUANTAN TENGAH**

NAMA : NIA HASRITA

NOMOR POKOK MAHASISWA : 220408029

BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM PERDATA

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

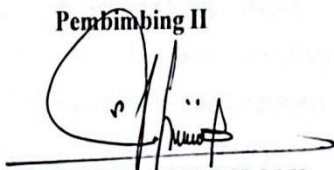
Tanggal 21 Mei 2026



RISMA HAYANI, S.H., M.H
NIDN. 1003038303

Pembimbing II

Tanggal 5 Mei 2026



ITA IRYANTI, S.H., M.H
NIDN. 1019098102

Mengetahui:
Ketua Program Studi

MUHAMMAD IQBAL, S.H., M.H
NIDN. 1010088503



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nia Hasrita
NPM : 220408029
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat Rumah : Merbau, Koto Kari, Kec, Kuantan Tengah, Kabupaten
Kuantan Singingi
Judul Skripsi : Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum dan
Transaksi Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Wilayah
Kuantan Tengah

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila kemudian hari skripsi ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/Karya Ilmiah orang lain (Plagiat), Maka gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Teluk Kuantan, 02 Juli 2026

Yang Menyatakan,



Nia Hasrita

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya peran notaris dalam memberikan kepastian hukum pada transaksi jual beli tanah melalui pembuatan akta yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian. Dalam praktiknya, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di wilayah hukum Kuantan Tengah masih menghadapi berbagai hambatan yang dapat mempengaruhi kepastian hukum bagi para pihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada proses pembuatan akta jual beli serta apa saja hambatan dan upaya yang dilakukan dalam mengatasinya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peran notaris dalam menjamin kepastian hukum serta mengetahui hambatan dan upaya dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan sifat deskriptif analitis. Data diperoleh melalui wawancara dengan Notaris/PPAT dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris berperan dalam memeriksa dokumen, memastikan keabsahan subjek dan objek tanah, memberikan penyuluhan hukum, serta memastikan akta dibuat sesuai ketentuan hukum. Hambatan yang ditemukan meliputi ketidaklengkapan dokumen, perselisihan para pihak, permasalahan yuridis tanah, dan ketidaksesuaian data administratif. Upaya dilakukan melalui verifikasi dokumen, pengecekan sertifikat, koordinasi dengan BPN, serta penundaan pembuatan akta sampai persyaratan terpenuhi. Kesimpulannya, peran notaris sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum dan mencegah sengketa dalam transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Notaris, Kepastian Hukum, Jual Beli, Akta, Tanah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat, karunia, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Transaksi Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Wilayah Kuantan Tengah”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singingi. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan, hambatan, serta keterbatasan, namun berkat usaha, doa, serta dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada yang teristimewa orang tua penulis yang tercinta Ayahanda **Hasril Kusriadi**, terimakasih selalu berjuang untuk memberikan kehidupan yang baik kepada penulis, terimakasih untuk semua dukungan dan motivasi yang selalu diberikan kepada penulis selama menjalankan pendidikan dibangku perkuliahan ini dan Ibunda **Rosita** yang tidak pernah berhenti mendoakan penulis agar selalu dalam lindungan Tuhan, skripsi ini dapat selesai berkat doa-doa dan dukungan kasih sayang yang selalu ibunda berikan kepada penulis selama prosesnya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ilmiah ini di masa mendatang. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-

besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu, membimbing, serta memberikan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini, khususnya kepada :

1. Ibu **Dr. Ikrima Mailani, S.Pd.I., M.Pd.I**, Selaku Rektor Universitas Islam Kuantan Singingi yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti perkuliahan di program studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singingi
2. Bapak **Sarjan. M., S.Sos., M.Si**, Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singingi yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak **Muhammad Iqbal, S.H., M.H**, Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Kuantan Singingi yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu **Rismahayani, S.H., M.H**, dan Ibu **Ita Iryanti, S.H., M.H**, Selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga dapat diselesaikan dengan baik.
5. Bapak/Ibu dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan berharga dalam proses penyusunan skripsi ini. Dan
6. Terakhir, Teman teman seperjuangan zara, suci, tsabit, ibnu dan semua teman-teman Ilmu Hukum Angkatan 2022 yang selalu kompak dan memberikan semangat sehingga dapat bersama-sama dalam menyelesaikan perkuliahan yang penuh suka dan duka dengan baik.

Akhir kata penulis sadar sebagai manusia biasa yang tentunya memiliki kelemahan, tidak menutupi kemungkinan masih ditemukan nya kekurangan-kekurangan dalam penulisan proposal skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini dan dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama kalangan Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singingi.

Teluk Kuantan, 24 September 2025

Penulis

NIA HASRITA

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Teori	7
F. Kerangka Konseptual	22
G. Metode Penelitian	23
BAB II TINJAUAN UMUM.....	29
A. Tinjauan Umum tentang Notaris	29
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	37
BAB III PEMBAHASAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum pada Transaksi Jual Beli Tanah	Error! Bookmark not defined.
B. Hambatan yang Dihadapi Notaris dan Upaya dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Kuantan Singingi.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PENUTUP	50
A. Kesimpulan.....	50
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan notaris dalam sistem hukum Indonesia memegang peran yang sangat penting, terutama dalam memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik, yakni akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan demikian, setiap perbuatan hukum, termasuk transaksi jual beli tanah, memerlukan keberadaan notaris untuk menjamin terpenuhinya aspek legalitas yang dibutuhkan oleh para pihak.¹ Dalam konteks inilah peran notaris dalam pembuatan akta jual beli menjadi sangat signifikan, mengingat akta tersebut tidak hanya menjadi alat bukti, tetapi juga instrumen perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Proses tersebut melibatkan berbagai ketentuan hukum, baik yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas perbuatan tersebut, notaris yang dalam konteks pertanahan juga sering merangkap sebagai PPAT harus memastikan terpenuhinya syarat administratif dan substantif sebelum suatu akta

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm 45.

jual beli ditandatangani dan didaftarkan.² Oleh karena itu, notaris bukan hanya sebagai pihak yang menuliskan isi akta, tetapi sebagai pejabat yang menjamin bahwa perbuatan hukum yang dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah tidak dapat diabaikan, mengingat tingginya potensi sengketa yang dapat timbul apabila proses jual beli tidak dilaksanakan dengan benar. Sengketa tersebut dapat terjadi karena ketidakjelasan status tanah, tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, atau karena adanya kecacatan dalam proses administrasi.³ Dalam banyak kasus, sengketa tersebut baru terungkap setelah beberapa tahun transaksi dilakukan, dan pada saat itu para pihak cukup sulit memperoleh perlindungan hukum karena tidak tersedianya dokumen atau bukti yang memadai. Maka dari itu, akta jual beli yang dibuat oleh notaris menjadi instrumen yang sangat penting dalam mencegah terjadinya permasalahan tersebut, karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan dianggap benar sampai ada pembuktian sebaliknya.

Dalam pembuatan akta, notaris berkewajiban menjamin aspek objektivitas, independensi, dan profesionalitas sebagaimana telah ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁴ Undang-undang tersebut menegaskan bahwa notaris harus menjalankan tugas jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2013, hlm

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2004, hlm. 15.

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terlibat.⁵ Dengan demikian, peran notaris tidak sekadar administratif, tetapi juga berfungsi sebagai penjaga integritas hukum. Notaris harus memastikan bahwa transaksi yang dituangkan dalam akta benar-benar memenuhi ketentuan hukum dan tidak mengandung unsur yang dapat merugikan salah satu pihak.

Sekalipun dalam praktiknya terdapat berbagai permasalahan terkait pembuatan akta jual beli. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat akta yang dibuat tanpa peninjauan objek tanah secara langsung, tidak dilakukan pemeriksaan sertifikat secara teliti, atau bahkan akta dibuat berdasarkan keterangan para pihak tanpa verifikasi yang memadai.⁶ Ketidaksesuaian prosedur tersebut dapat menyebabkan akta batal atau batal demi hukum, yang kemudian berimplikasi pada hilangnya kepastian hukum bagi masyarakat. Apabila hal ini terjadi, kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris dapat mengalami penurunan, sehingga sangat penting bagi notaris untuk memastikan setiap proses pembuatan akta dilakukan secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Dalam konteks lokal, wilayah Kuantan Tengah di Kabupaten Kuantan Singingi merupakan salah satu daerah yang memiliki perkembangan signifikan dalam sektor properti dan transaksi jual beli tanah. Pertumbuhan ekonomi daerah, pembangunan infrastruktur, serta meningkatnya kebutuhan lahan untuk pemukiman dan kegiatan usaha menyebabkan frekuensi transaksi jual beli tanah di wilayah ini semakin meningkat setiap tahunnya. Peningkatan transaksi ini secara langsung menuntut

⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2008, hlm.23.

⁶ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris dan PPAT*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm. 85.

hadirnya notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang profesional serta mampu menjamin kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah.⁷ Dengan demikian, penelitian ini menjadi relevan untuk melihat bagaimana peran notaris dalam memastikan kepastian hukum pada setiap transaksi pembuatan akta jual beli di wilayah Kuantan Tengah.

Selain itu, persepsi masyarakat terhadap notaris di wilayah Kuantan Tengah juga menjadi aspek penting dalam penelitian ini. Sebagian masyarakat masih memiliki pemahaman terbatas mengenai prosedur legal jual beli tanah, sehingga mereka sepenuhnya bergantung pada penjelasan dan arahan dari notaris. Oleh karena itu, notaris memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk memberikan penyuluhan hukum, menjelaskan akibat hukum dari setiap tindakan para pihak, serta memastikan bahwa para pihak memahami isi dari akta yang mereka tandatangani.⁸ Dalam konteks ini, notaris menjadi garda terdepan dalam memberikan edukasi hukum dan menekan potensi terjadinya kesalahan atau kecurangan dalam transaksi pertanahan.

Kepastian hukum yang dihasilkan dari akta otentik bukan hanya memberikan perlindungan kepada para pihak yang bertransaksi, tetapi juga memberikan kepastian , bagi negara dalam proses administrasi pertanahan. Akta jual beli merupakan dasar bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, sehingga kualitas dan keabsahan akta memiliki pengaruh langsung terhadap tertib administrasi pertanahan nasional.⁹ Jika akta dibuat dengan benar, maka proses pendaftaran tanah akan berjalan lancar dan menghasilkan sertifikat yang sah secara hukum. Sebaliknya, apabila akta mengandung

⁷ Data Analisis Transaksi Pertanahan Kuantan Singingi, Badan Pertanahan Nasional, 2022.

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1999, hlm 112.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kenacana, 2012, hlm. 301.

cacat hukum, maka proses pendaftaran dapat terhambat, bahkan dapat menimbulkan sengketa yang kompleks.

Dari berbagai uraian tersebut, dapat dipahami bahwa peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi jual beli tanah sangatlah vital. Notaris tidak hanya bertanggung jawab dalam aspek formal pembuatan akta, tetapi juga bertanggung jawab secara substantif untuk memastikan kebenaran materiil transaksi. Oleh karena itu, penelitian mengenai peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada pembuatan akta jual beli di wilayah Kuantan Tengah menjadi sangat penting, baik dari aspek teori maupun praktik. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai bagaimana peran, tanggung jawab, kendala, serta upaya notaris dalam menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat, serta memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu kenotariatan dan praktik hukum di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Untuk membatasi ruang lingkup kajian dalam penelitian ini, maka dirumuskan pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada proses pembuatan akta jual beli di wilayah Kuantan Tengah berdasarkan hukum perdata?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah dan upaya untuk mengatasinya guna mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi pembuatan akta jual beli di wilayah Kuantan Tengah.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi notaris dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli serta menganalisis upaya yang dilakukan notaris dalam mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut.

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan dan hukum perdata. Penelitian ini dapat memperkaya kajian akademik mengenai peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi pembuatan akta jual beli, serta memperluas pemahaman konsep akta otentik dalam praktik pertanahan.
- b. Menjadi referensi ilmiah bagi peneliti dan mahasiswa di bidang hukum. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai rujukan dalam studi selanjutnya yang membahas kewenangan notaris, kepastian hukum, ataupun mekanisme peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penelitian ini memberikan gambaran mengenai pelaksanaan peran notaris dalam pembuatan akta jual beli serta dapat menjadi bahan evaluasi untuk meningkatkan profesionalitas, ketelitian, dan kualitas pelayanan hukum kepada masyarakat.

- b. Bagi masyarakat dan pemerintah daerah, penelitian ini memberikan pemahaman lebih baik mengenai proses legal jual beli tanah dan pentingnya akta otentik, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa pertanahan dan membantu perbaikan administrasi pertanahan di wilayah Kuantan Tengah.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Teori perjanjian merupakan salah satu fondasi utama dalam hukum perdata, karena hampir seluruh hubungan hukum privat antara subjek hukum berlandaskan pada adanya suatu perjanjian. Dalam konteks hukum Indonesia, dasar pengaturan mengenai perjanjian dapat ditemukan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berjudul “*Perihal Perikatan*”. KUHPerdata menempatkan perjanjian sebagai salah satu sumber lahirnya perikatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang.”¹⁰ Oleh karena itu, teori perjanjian menjadi instrumen penting dalam memahami bagaimana suatu hubungan hukum muncul, berlangsung, dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

¹⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

Secara umum, suatu perjanjian dipahami sebagai tindak hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih pihak untuk menimbulkan akibat hukum. Ahli hukum Indonesia, R. Subekti, mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa ketika dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.¹¹ Definisi ini sejalan dengan pendapat Wirjono Prodjodikoro yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara dua orang atau lebih, memberikan kekuatan kepada satu pihak untuk menuntut prestasi dan mewajibkan pihak lain memenuhi prestasi tersebut.¹² Dengan demikian, inti dari suatu perjanjian adalah *kesepakatan* dan *akibat hukum* yang timbul dari kesepakatan tersebut.

Dalam teori hukum perjanjian, terdapat empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata, yakni: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal. Empat syarat ini kemudian diklasifikasikan menjadi dua kelompok, yaitu: syarat subjektif (sepakat dan kecakapan) dan syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal).¹³ Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*null and void*). Pengelompokan ini sangat penting karena menentukan akibat hukum suatu perjanjian, terutama ketika salah satu pihak ingin mengajukan pembatalan atau ketika muncul sengketa mengenai keabsahan perjanjian.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2004, hlm. 1

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung, 1993, hlm. 12.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 15.

Salah satu teori penting dalam hukum perjanjian adalah teori *consensualisme*. Teori ini menyatakan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan di antara para pihak.¹⁴ Kesepakatan menjadi faktor krusial yang menentukan lahirnya perjanjian, sehingga pertemuan kehendak merupakan syarat fundamental. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, serta mencerminkan karakter hukum perdata yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi serta objek perjanjian. Namun demikian, teori ini tidak berlaku mutlak dalam semua jenis perjanjian, karena terdapat beberapa perjanjian yang mensyaratkan bentuk tertentu, sebagaimana diatur oleh undang-undang. Misalnya, perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik oleh pejabat umum yaitu PPAT atau notaris.¹⁵

Selain asas konsensualisme, asas lain yang menjadi fondasi teori perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Asas ini tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini menegaskan bahwa para pihak bebas menentukan isi, bentuk, maupun objek dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.¹⁶ Kebebasan berkontrak memberikan ruang yang luas bagi para pihak untuk merumuskan kehendaknya secara otonom, sehingga hukum perjanjian bersifat terbuka. Namun, perkembangan hukum modern menunjukkan bahwa asas kebebasan berkontrak tidak lagi bersifat absolut, terutama dalam hubungan hukum yang melibatkan pihak yang

¹⁴ Ridwan Khairandy, "Asa Konsensualisme Dalam Hukum Perjanjian," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, SINTA 2, 2011.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indoneisa*, Jakarta: Djambatan, 2013, hlm. 276.

¹⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 87.

tidak seimbang seperti konsumen dan pelaku usaha. Oleh karena itu, pembatasan kebebasan berkontrak dilakukan oleh negara untuk mencegah ketidakadilan.

Teori perjanjian juga tidak terlepas dari pembahasan mengenai tujuan dari perjanjian itu sendiri. Pada dasarnya, perjanjian bertujuan menciptakan perikatan yang menimbulkan prestasi bagi salah satu pihak maupun para pihak. Prestasi dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang membagi prestasi menjadi tiga bentuk: (1) memberikan sesuatu; (2) berbuat sesuatu; atau (3) tidak berbuat sesuatu. Dalam transaksi jual beli tanah misalnya, prestasi pihak penjual adalah menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sedangkan prestasi pembeli adalah membayar harga sesuai kesepakatan. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi, maka terjadi wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum seperti ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pelaksanaan perjanjian secara paksa.¹⁷

Aspek penting lain dalam teori perjanjian adalah mengenai bentuk perjanjian. Dalam hukum perdata, perjanjian tidak selalu harus dibuat secara tertulis; banyak perjanjian yang sah meskipun hanya dibuat secara lisan. Namun, terdapat beberapa perjanjian yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis atau bahkan dalam bentuk akta otentik. Hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan memungkinkan negara melakukan pengawasan. Perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah termasuk ke dalam kategori ini, karena berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta jual beli tanah harus dibuat oleh PPAT agar

¹⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, hlm. 62.

dapat didaftarkan di kantor pertanahan.¹⁸ Dengan demikian, teori perjanjian memiliki keterkaitan langsung dengan praktik notaris dan PPAT sebagai pembuat akta otentik dalam transaksi jual beli tanah.

Dalam perkembangan hukum modern, kajian teori perjanjian juga mencakup hubungan antara norma hukum dan praktik sosial. Pendekatan ini sejalan dengan pendekatan sosiologis yang digunakan dalam penelitian ini. Pendekatan sosiologis memandang bahwa perjanjian tidak hanya dipahami sebagai teks normatif, melainkan sebagai fenomena sosial yang dipengaruhi oleh dinamika masyarakat. Dalam konteks ini, teori perjanjian tidak hanya mengkaji syarat sah perjanjian atau asas-asas normatif, tetapi juga memperhatikan bagaimana perjanjian dibuat, dijalankan, dan dipatuhi dalam praktik masyarakat. Misalnya, dalam transaksi jual beli tanah di daerah pedesaan, banyak masyarakat yang masih menganggap cukup hanya dengan kwitansi atau pernyataan di bawah tangan tanpa melibatkan notaris. Padahal secara hukum, peralihan hak atas tanah memerlukan akta otentik untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Fenomena seperti ini dapat menimbulkan ketidaksesuaian antara teori dan praktik, yang kemudian berpotensi mengakibatkan sengketa di kemudian hari.

Kajian sosiologis dalam teori perjanjian menekankan bahwa perilaku hukum masyarakat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pengetahuan hukum, budaya hukum, akses terhadap layanan hukum, dan tingkat kepercayaan terhadap lembaga hukum. Dengan demikian, keberhasilan implementasi teori perjanjian dalam masyarakat tidak hanya bergantung pada norma hukum tertulis, tetapi juga pada sejauh mana masyarakat

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 301.

memahami dan mematuhi prosedur hukum yang benar. Peran notaris dalam memberikan edukasi hukum dan memastikan terpenuhinya syarat formil perjanjian menjadi faktor kunci dalam menciptakan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Dalam konteks jual beli tanah di Kuantan Tengah, teori perjanjian menjadi dasar untuk memahami bagaimana transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pembuatan akta jual beli merupakan bentuk konkret dari perjanjian antara penjual dan pembeli yang dituangkan dalam akta otentik. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian, tidak mengandung unsur penipuan, dan mencerminkan kehendak para pihak. Melalui teori perjanjian, dapat dianalisis apakah hubungan hukum antara para pihak telah sesuai dengan ketentuan normatif dan praktik lapangan, sehingga peran notaris dalam menjamin kepastian hukum dapat dipahami secara komprehensif.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu konsep yang paling fundamental dalam ilmu hukum dan menjadi pilar utama bagi berfungsinya sistem hukum, terutama dalam konteks hubungan keperdataan seperti transaksi jual beli yang dituangkan dalam akta notaris. Secara umum, kepastian hukum dapat dipahami sebagai keadaan di mana masyarakat dapat mengetahui, memahami, serta memperkirakan konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang dilakukan. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat merasa aman karena aturan yang berlaku bersifat jelas, tetap, dan tidak berubah-ubah,

sehingga hak serta kewajiban para pihak dalam hubungan hukum dapat dilindungi secara tepat.

Menurut Hans Kelsen, kepastian hukum muncul dari norma hukum yang tersusun secara hierarkis dan logis, karena suatu sistem hukum harus memberikan kejelasan mengenai apa yang diperbolehkan dan apa yang dilarang oleh negara. Kelsen menegaskan bahwa hukum harus dibentuk dan dijalankan sebagaimana peraturan yang telah ditetapkan, sehingga tidak memberikan ruang bagi interpretasi subjektif oleh pejabat pelaksana hukum. Dengan demikian, dalam konteks akta jual beli yang dibuat oleh notaris, kepastian hukum berkaitan langsung dengan kemampuan akta tersebut memberikan kejelasan mengenai substansi perjanjian, objek transaksi, para pihak, serta akibat hukum yang ditimbulkan.

Dalam sistem hukum Indonesia, kepastian hukum merupakan asas utama yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Sebagai negara hukum, seluruh tindakan pemerintah, pejabat publik, maupun masyarakat harus berlandaskan peraturan yang berlaku agar tidak terjadi kesewenang-wenangan. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan sebagaimana mestinya, yaitu dengan adanya aturan yang bersifat umum dan dapat diprediksi sehingga masyarakat mengetahui bagaimana hukum diterapkan terhadap dirinya.¹⁹ Pandangan ini menegaskan bahwa kepastian hukum bukan hanya soal adanya peraturan tertulis, tetapi juga konsistensi pelaksanaannya oleh pejabat umum seperti notaris.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 37.

Dalam konteks teori hukum klasik, Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai fundamental hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum, menurut Radbruch, diperlukan agar masyarakat mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya serta menghindari ketidakpastian akibat perubahan hukum yang tidak menentu. Hal ini sangat relevan dalam praktik kenotariatan, karena tanpa kepastian hukum, akta notaris akan kehilangan fungsi utamanya sebagai alat bukti otentik.

Kepastian hukum berkaitan erat dengan keberadaan akta otentik, karena akta otentik dibuat dalam rangka memberikan jaminan perlindungan hukum kepada para pihak. Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sesuai dengan bentuk yang ditentukan undang-undang. Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan demikian, kepastian hukum tercermin dalam kemampuan akta notaris untuk menegaskan bahwa suatu perbuatan hukum telah benar-benar dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam akta tersebut.

Habib Adjie menjelaskan bahwa kepastian hukum yang diberikan oleh akta notaris terletak pada kekuatan pembuktiannya yang bersifat lahiriah, formal, dan materiil.²⁰ Kekuatan lahiriah mengakui akta sebagai dokumen yang dibuat dengan format sah oleh pejabat umum; kekuatan formal memastikan bahwa notaris telah

²⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2007, hlm. 56-60.

menyusun akta sesuai dengan tata cara hukum; sedangkan kekuatan materiil menegaskan bahwa isi akta dianggap benar sampai terbukti sebaliknya. Tiga unsur kekuatan pembuktian ini menjadi fondasi kepastian hukum dalam transaksi jual beli, terutama yang berkaitan dengan objek tanah atau properti yang bernilai tinggi.

Kepastian hukum dalam akta jual beli tidak hanya berkaitan dengan isi akta, tetapi juga proses pemeriksaan yang dilakukan oleh notaris. Dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib memastikan bahwa para pihak memiliki kemampuan hukum untuk membuat perjanjian, dan bahwa objek jual beli tidak sedang dalam sengketa, tidak diblokir, tidak disita, dan tidak sedang diagunkan. Dalam jurnal SINTA berjudul *Kepastian Hukum dalam Transaksi Tanah Melalui Akta Notaris* yang diterbitkan dalam *Jurnal Hukum De'Jure*, dinyatakan bahwa peran notaris dalam melakukan verifikasi dokumen adalah bagian esensial dari sistem kepastian hukum dalam transaksi keperdataan. Proses verifikasi ini menghindarkan para pihak dari risiko hukum, seperti sengketa pihak ketiga atau cacat yuridis pada objek transaksi.²¹

Kepastian hukum juga memiliki dimensi filosofis yang sangat terkait dengan fungsi hukum dalam mengatur dan melindungi masyarakat. Dalam konteks transaksi jual beli, kepastian hukum memastikan bahwa setiap pihak menerima hak yang sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya, pembeli memperoleh kepemilikan sah atas suatu objek setelah pembayaran dilakukan, dan penjual menerima pembayaran sebagai prestasi dari pembeli. Notaris, melalui akta jual beli, memberikan jaminan bahwa

²¹ Ali Munib dan Samsul Huda, “*Kepastian Hukum E-Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Autentik dalam Sistem Pembuktian Perdata di Indonesia*,” *Policy and Law Journal (Polaw)*, Vol. 2, No. 2, 2025, hlm. 54-55.

perjanjian tersebut tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga dapat dilaksanakan tanpa menimbulkan keraguan hukum di kemudian hari.

Salah satu fungsi utama kepastian hukum adalah memberikan kejelasan terhadap akibat hukum dari setiap tindakan. Dalam teori perikatan, suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara). Namun agar perjanjian tersebut dapat dibuktikan secara kuat, maka perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik memberikan dasar hukum yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan. Dengan demikian, kepastian hukum tercermin dari kemampuan akta notaris untuk meniadakan sengketa pembuktian, karena apa yang tertulis di dalam akta dianggap mencerminkan kehendak nyata para pihak.

Kepastian hukum juga berkaitan dengan asas perlindungan hukum. Notaris berfungsi memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak dalam transaksi jual beli agar tidak ada pihak yang dirugikan. Akta otentik memiliki fungsi perlindungan karena memberikan bukti formal yang tidak dapat disangkal tanpa pembuktian yang kuat. Dengan demikian, akta otentik memberikan rasa aman kepada para pihak karena telah dilindungi oleh dokumen yang sah.

Kepastian hukum harus dipahami tidak hanya sebagai konsep normatif, tetapi juga sebagai proses. Notaris tidak hanya membuat akta, tetapi juga membangun sistem kepercayaan antara masyarakat dengan hukum. Kepercayaan ini lahir ketika masyarakat menemukan bahwa akta yang dibuat oleh notaris memberikan perlindungan dan dapat dijadikan dasar dalam penyelesaian sengketa di pengadilan. Dalam banyak kasus sengketa tanah di Indonesia, pengadilan sangat mengandalkan akta otentik sebagai alat

bukti primer, karena akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum yang dihasilkan oleh akta notaris memiliki dampak langsung terhadap penyelesaian sengketa.

Kepastian hukum juga berkaitan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pembuatan akta. Notaris harus memastikan bahwa setiap dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kecerobohan notaris dapat mengakibatkan batalnya akta, dan hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian ini menjadi bagian dari implementasi kepastian hukum oleh notaris.

Dalam konteks wilayah seperti Kuantan Tengah, teori kepastian hukum menjadi sangat penting karena perkembangan masyarakat dan kebutuhan akan transaksi jual beli properti terus meningkat.²² Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa transaksi yang dilakukan masyarakat tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Melalui akta notaris, masyarakat mendapatkan kepastian mengenai siapa pemilik sah dari suatu objek, bagaimana proses peralihan hak dilakukan, serta apa saja hak dan kewajiban yang melekat pada transaksi tersebut.

Akta notaris menjadi instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum karena memiliki fungsi membuktikan, mencatat, serta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Kekuatan otentik dari akta notaris menciptakan kepastian hukum yang objektif, bukan hanya berdasarkan kepercayaan subjektif para pihak. Kepastian

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2005, hlm. 41.

hukum tersebut menjadi alasan mengapa undang-undang memberikan kedudukan yang sangat tinggi bagi akta otentik dalam sistem hukum nasional.

Oleh karena itu, teori kepastian hukum sangat relevan untuk menjelaskan mengapa peran notaris tidak dapat dipisahkan dari transaksi jual beli, terutama transaksi yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan berpotensi menimbulkan sengketa. Dengan adanya notaris, seluruh proses transaksi menjadi jelas, tertib, terdokumentasi, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dengan demikian, teori kepastian hukum menegaskan bahwa hukum harus memberikan prediktabilitas, perlindungan, dan kepastian terhadap masyarakat. Notaris, melalui akta yang dibuatnya, menjalankan fungsi kepastian hukum tersebut secara nyata. Akta jual beli yang dibuat oleh notaris merupakan jaminan bahwa transaksi yang dilakukan para pihak telah memenuhi syarat formal maupun materiil, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, termasuk di wilayah Kuantan Tengah.

3. Teori Kenotariatan

Kenotariatan merupakan cabang ilmu hukum yang mempelajari kewenangan, fungsi, peran, dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik. Dalam sistem hukum Indonesia, notaris memiliki posisi penting dalam menyediakan instrumen hukum yang berfungsi memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Landasan utama notaris sebagai pejabat umum tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris (UUJN), yang menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna di ranah perdata.

Dalam konteks transaksi jual beli, khususnya jual beli tanah, notaris memiliki peran strategis sebagai pejabat yang memastikan bahwa seluruh tindakan hukum dilakukan sesuai prosedur dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris berfungsi memastikan bahwa pernyataan para pihak dituangkan secara benar, tidak bertentangan dengan hukum, serta dirumuskan dalam bentuk akta otentik yang mempunyai kepastian hukum. Dengan demikian, teori kenotariatan menjelaskan bahwa keberadaan notaris bukan sekadar pencatat, tetapi sebagai penjamin legalitas formal dari suatu tindakan hukum.²³

Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan inti dari teori kenotariatan. Menurut doktrin hukum perdata, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian tersebut mencakup pembuktian formil, materiil, dan kemampuan mengikat para pihak. Dalam transaksi jual beli, akta notaris menjadi sarana untuk menegaskan adanya kesepakatan (consensus), objek, serta kecakapan hukum para pihak yang terlibat. Artinya, teori kenotariatan memandang akta sebagai alat legal yang menjadi bukti terkuat bagi kepentingan para pihak.²⁴

Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kerahasiaan dari segala informasi yang diperoleh dalam pelayanan jabatannya. Prinsip kerahasiaan dan independensi merupakan bagian dari teori kenotariatan yang berkaitan dengan etika profesi. Dengan prinsip ini, notaris dinilai mampu menjamin

²³ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 45.

²⁴ R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 27

objektivitas dan integritas pembuatan akta jual beli, sehingga masyarakat merasa aman dan yakin bahwa transaksi mereka dilaksanakan secara benar. Kode etik dan UUJN menjadi landasan normatif yang menegaskan kewajiban tersebut.

Teori kenotariatan juga menekankan bahwa notaris memiliki tanggung jawab preventif, yaitu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dalam konteks jual beli, notaris harus memeriksa keabsahan identitas para pihak, status objek transaksi, legalitas dokumen pendukung, serta memberikan penyuluhan hukum sebelum akta dibuat. Tindakan preventif ini merupakan esensi peran notaris dalam menjamin kepastian hukum dan mengurangi peluang munculnya sengketa antara para pihak setelah transaksi terjadi.²⁵

Selain fungsi preventif, notaris juga menjalankan fungsi administratif dalam rangka menyusun, membacakan, dan menandatangani akta sesuai prosedur yang diatur UUJN. Proses formal ini termasuk pengecekan terhadap sertifikat, pajak, dan surat-surat lainnya sebelum akta jual beli ditandatangani. Dengan demikian, teori kenotariatan menegaskan bahwa kekuatan akta otentik tidak hanya berasal dari tanda tangan notaris, tetapi dari proses hukum yang benar selama pembuatan akta tersebut.

Dalam perspektif kenotariatan, jabatan notaris mengandung unsur kepercayaan publik (public trust). Negara memberikan kewenangan kepada notaris karena ia dianggap mampu menjamin kebenaran formal dari suatu perbuatan hukum. Kepercayaan ini menjadi dasar legitimasi kewenangan notaris dalam menghasilkan akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan demikian, teori kenotariatan

²⁵ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 102

tidak hanya berbicara tentang aspek teknis akta, tetapi juga aspek publik yang melekat pada jabatan notaris sebagai representasi negara dalam urusan keperdataan.

Ilmu kenotariatan menegaskan bahwa notaris bukan sekadar pejabat yang membuat akta, tetapi juga penasihat hukum bagi para pihak yang memiliki kedudukan netral. Dalam pembuatan akta jual beli, notaris harus memberikan pemahaman lengkap terkait hak dan kewajiban para pihak, akibat hukum akta, serta prosedur yang harus dipenuhi. Notaris berkewajiban untuk menolak pembuatan akta apabila tujuan para pihak bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum. Ini merupakan bagian dari doktrin kenotariatan yang menempatkan notaris sebagai penjaga moral hukum (*guardian of legal order*).²⁶

Dalam hubungan dengan kepastian hukum, teori kenotariatan menekankan bahwa akta notaris berfungsi untuk menciptakan ketertiban dan stabilitas dalam masyarakat. Akta tersebut memberi perlindungan hukum karena apa yang dituangkan dalam akta dianggap benar oleh pengadilan selama tidak dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, notaris memiliki peran yang sangat besar dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli. Kepastian hukum terletak pada kebenaran formal, proses pembuatan akta, dan kewenangan notaris sebagai pejabat umum.

Secara keseluruhan, teori kenotariatan menempatkan notaris sebagai aktor sentral dalam penyelenggaraan administrasi hukum privat, khususnya dalam transaksi jual beli yang memerlukan kepastian hukum tinggi. Melalui kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, notaris memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai prosedur,

²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 91–92

dituangkan dalam akta otentik, dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dengan demikian, teori kenotariatan memberikan dasar ilmiah bagi analisis mengenai peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi pembuatan akta jual beli di wilayah Kuantan Tengah.²⁷

F. Kerangka Konseptual

1. Peran dalam konteks hukum menggambarkan fungsi yang dijalankan suatu pihak dalam proses transaksi agar berjalan sah dan tertib. Peran ini menjadi dasar bagaimana sebuah tindakan dapat memberikan kepastian hukum pada objek tanah yang diperjualbelikan.²⁸
2. Notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum, termasuk jual beli tanah. Kedudukan notaris memberi kekuatan pembuktian sempurna bagi akta yang dibuatnya.²⁹
3. Kepastian hukum itu jaminan bahwa segala tindakan, hak, dan kewajiban para pihak dalam transaksi tanah diatur jelas dan bisa dipertanggungjawabkan. Dengan kepastian hukum, orang nggak perlu takut tiba-tiba tanahnya digugat atau dinyatakan tidak sah.³⁰

²⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm. 130.

²⁸ Muhammad Sood, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, 2018.

²⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, 2019, hlm. 12.

³⁰ Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, 1950, hlm. 31 (dalam terjemahan Satjipto Rahardjo, 2006).

4. Transaksi jual beli tanah merupakan peralihan hak yang harus memenuhi syarat hukum perdata dan agraria. Jika seluruh prosedur dipenuhi, maka peralihan hak tersebut sah dan mengikat secara hukum.³¹
5. Akta jual beli disusun oleh notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai bentuk formalitas hukum yang menjamin kebenaran identitas, objek, dan kehendak para pihak. Akta ini menjadi alat bukti otentik yang sangat menentukan kepastian hukum.³²
6. Wilayah Hukum Kuantan Tengah, setiap tindakan hukum yang dilakukan dalam wilayah seperti Kuantan Tengah tunduk pada regulasi nasional terkait pertanahan. Karena itu, keberadaan notaris dan akta otentik sangat penting untuk memastikan transaksi tanah di daerah ini tidak menimbulkan sengketa.³³

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang menelaah ketentuan hukum positif seperti, Undang-Undang Jabatan Notaris, KUHPperdata, dan peraturan pertanahan kemudian dikaitkan dengan realitas praktik di lapangan melalui wawancara dengan notaris di wilayah Kuantan Tengah. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena penelitian tidak hanya menggambarkan secara faktual bagaimana peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi pembuatan akta jual beli, tetapi juga menganalisisnya

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2013, h;m. 268.

³² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, 2008.

³³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, 2015, hlm. 54.

berdasarkan teori kepastian hukum, teori kenotariatan, serta ketentuan peraturan yang berlaku.

2. Subjek penelitian

Subjek penelitian dalam skripsi ini adalah notaris yang berpraktik di wilayah Kuantan Tengah, karena notaris merupakan pihak yang memiliki kewenangan langsung dalam pembuatan akta jual beli dan berperan penting dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Selain notaris, subjek penelitian juga mencakup pihak-pihak yang pernah melakukan transaksi jual beli melalui notaris, seperti penjual, pembeli, serta pihak kantor pertanahan yang terkait dengan proses balik nama. Pemilihan subjek ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang lengkap mengenai bagaimana peran notaris dijalankan secara faktual dalam pembuatan akta jual beli serta bagaimana kepastian hukum tersebut dirasakan atau diterima oleh para pihak yang terlibat.

3. Data dan Sumber Data

Data dan sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data hukum dan data empiris yang diperoleh melalui studi kepustakaan serta wawancara di lapangan. Data hukum digunakan untuk menelaah ketentuan normatif yang mengatur peran notaris dalam pembuatan akta jual beli, sedangkan data empiris digunakan untuk mengetahui bagaimana implementasi ketentuan tersebut dalam praktik di wilayah Kuantan Tengah.

Dengan menggabungkan kedua data ini, penelitian dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli oleh notaris.

A. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan:

1. Notaris/PPAT di wilayah hukum Kuantan Tengah.
2. Pihak yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah.
3. Pihak lain yang berkaitan dengan proses pembuatan akta jual beli tanah.

Data primer ini digunakan untuk mengetahui secara langsung bagaimana pelaksanaan tugas dan peran notaris dalam menjamin kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah.

B. Data Skunder

I. **Bahan Hukum Primer**, Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang bersifat mengikat berasal dari perundang-undangan dan digunakan sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan hukum penelitian.

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- c) Peraturan Pemerintah terkait pertanahan dan pendaftaran tanah, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN yang mengatur mekanisme balik nama hak atas tanah.

II. Bahan Hukum Sekunder, Bahan hukum yang memberikan penjelasan, analisis, atau penafsiran terhadap bahan hukum primer.

a) **Jurnal**

Digunakan sebagai referensi ilmiah yang memuat hasil penelitian dan pendapat para ahli hukum terkait objek penelitian.

b) **Artikel**

Digunakan untuk menambah informasi serta pembahasan mengenai perkembangan isu hukum yang diteliti.

c) **Buku**

Digunakan sebagai sumber teori dan konsep hukum yang mendukung pembahasan penelitian.

d) **Literatur Kenotariatan**

Digunakan untuk memahami ketentuan, praktik, dan teori mengenai jabatan notaris serta kewenangannya dalam bidang kenotariatan.

III. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan pendukung yang membantu menjelaskan makna atau istilah hukum yang terdapat pada bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta dokumen penunjang lain yang diperlukan untuk memperjelas terminologi dan konsep hukum yang digunakan dalam analisis.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari berbagai bahan hukum dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Analisis dilakukan melalui proses menelaah, menginterpretasikan, serta menghubungkan setiap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier guna menemukan jawaban atas permasalahan penelitian. Seluruh data kemudian disusun secara sistematis untuk mengungkap bagaimana peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada pembuatan Akta Jual Beli di Kecamatan Kuantan Tengah, sehingga menghasilkan argumentasi hukum yang logis, komprehensif, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini berada di Kantor Notaris Wilayah Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa di wilayah Kuantan Tengah terdapat beberapa kantor notaris yang aktif menjalankan pelayanan pembuatan akta jual beli, sehingga memungkinkan peneliti

memperoleh data empiris terkait peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi tersebut. Lokasi ini dipilih karena relevan dan representatif terhadap fokus penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan wawancara sebagai teknik utama untuk memperoleh data primer. Wawancara dilakukan secara langsung kepada Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kecamatan Kuantan Tengah dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya. Melalui wawancara tersebut, peneliti memperoleh informasi mengenai peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada pembuatan Akta Jual Beli tanah, hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaannya, serta upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut.

Tabel 1.1 Jumlah Populasi dan Sample

NO	Jenis Populasi	Populasi	Presentase	Sample
1.	Notaris di Wilayah Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi.	16	30%	5
Jumlah			5 Notaris	

Selain itu, penelitian ini juga didukung oleh studi kepustakaan sebagai sumber data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta literatur lain yang berkaitan dengan peran notaris, Akta Jual Beli tanah, dan kepastian hukum. Data sekunder tersebut digunakan untuk mendukung analisis terhadap data primer yang diperoleh melalui wawancara.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Munculnya lembaga Notaris dilandasi kebutuhan akan suatu alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Adanya alat bukti lain yang mengikat, mengingat alat bukti saksi kurang memadai lagi sebab sesuai dengan perkembangan masyarakat, perjanjian-perjanjian yang dilaksanakan anggota masyarakat semakin rumit dan kompleks.

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata "*Notarius*", yaitu nama yang diberikan pada orang-orang Romawi di mana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis atau orang-orang yang membuat catatan pada masa itu karakter) yang menyatakan

sesuatu perkataan.³⁴ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.³⁵

Hampir selama seabad lebih, eksistensi Notaris dalam memangku jabatannya didasarkan pada ketentuan *Reglement Of Het Notaris Ambt In Nederlandsch* No. 1860 : 3 yang mulai berlaku 10 Juli 1860. Yang sekarang dikenal dengan PJN, dalam kurun waktu itu PJN mengalami beberapa kali perubahan. dan saat ini, Notaris telah memiliki Undang-Undang tersendiri dengan lahirnya Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian dirubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014.³⁶

Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat Negara/pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Pengertian Notaris terdapat dalam ketentuan

³⁴ Notodisoerjo, soegondo, R, *Hukum Notarial di Indonesia suatu penjelasan*, (Jakarta; Rajawali,1982), hlm.13

³⁵ [Kamus Besar Bahasa Indonesia \(KBBI\) Daring](#), diakses 19 Mei 2026.

³⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.³⁷ Jabatan Notaris merupakan jabatan yang keberadaannya dikehendaki guna mewujudkan hubungan hukum diantara subyek-subyek hukum yang bersifat perdata. Notaris sebagai salah satu pejabat umum mempunyai peranan penting yang dipercaya oleh pemerintah dan masyarakat untuk membantu pemerintah dalam melayani masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat.

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam aktanya adalah benar. Dalam Pasal 2 Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan

³⁷ Tan Thong Kie, Studi Notariat, *Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 159

bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, sedangkan untuk dapat diangkat sebagai Notaris harus dipenuhi persyaratan dalam Pasal 3 UUDN.

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja Notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa Notaris.³⁸

Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan Notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan Pejabat Publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing Pejabat Publik tersebut. Notaris sebagai Pejabat Publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.³⁹

2. Definisi dan Dasar Hukum Jabatan Notaris

Jabatan notaris merupakan salah satu jabatan publik yang memegang peran penting dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam memberikan kepastian hukum terhadap berbagai perbuatan hukum masyarakat. Dalam konteks transaksi jual beli tanah seperti yang menjadi fokus penelitian ini, keberadaan notaris memiliki relevansi langsung terhadap terciptanya jaminan formal maupun material atas keabsahan sebuah akta. Secara konseptual, notaris diposisikan sebagai pejabat umum

³⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2006), hlm. 34.

³⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung : Refika Aditama, 2008), hlm. 31.

yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik, suatu jenis akta yang dalam hukum pembuktian memiliki nilai pembuktian yang sempurna selama tidak terbukti sebaliknya di depan pengadilan.⁴⁰ Definisi ini bukan sekadar karakterisasi jabatan, tetapi juga menunjukkan fungsi strategis notaris dalam mengamankan kepentingan hukum masyarakat.

Landasan utama mengenai pengertian notaris dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Kedua undang-undang ini menegaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan. Penegasan legislasi ini menunjukkan bahwa kewenangan notaris tidak hanya terbatas dalam membuat akta tertentu, tetapi mencakup seluruh perbuatan hukum perdata sepanjang hal tersebut membutuhkan bentuk otentik. Dengan demikian, notaris memegang tanggung jawab publik untuk memastikan bahwa seluruh akta yang dibuatnya memenuhi syarat formil maupun materiil sesuai hukum.

Konseptualisasi notaris dalam literatur hukum Indonesia telah lama dibahas oleh para pakar. Subekti menyebut notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewajiban oleh negara untuk menetapkan atau mengesahkan apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak

⁴⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2005, hlm 45.

yang menghadap kepadanya agar memperoleh pembuktian yang kuat.⁴¹ Subekti menekankan bahwa kekuatan akta notaris berakar pada kehadiran pejabat umum dan terpenuhinya syarat-syarat formil sebagaimana ditentukan undang-undang. Di sisi lain, pendapat ini diperkuat oleh Habib Adjie yang menegaskan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat menurut ketentuan hukum dan di hadapan pejabat yang berwenang.⁴² Keduanya menempatkan notaris sebagai penjaga formalitas dan sebagai jaminan atas keabsahan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.

Dasar hukum jabatan notaris tidak hanya berlandaskan undang-undang jabatan notaris, tetapi juga memiliki korelasi dengan berbagai ketentuan hukum lainnya. Dalam konteks pertanahan, kewenangan notaris bersinggungan dengan ketentuan hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Walaupun Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan khusus terkait peralihan hak atas tanah, notaris tetap memiliki kewenangan dalam membuat perjanjian pendahuluan, akta pernyataan, akta kuasa, maupun akta lainnya yang menjadi bagian dari proses transaksi jual beli tanah. Hal ini menunjukkan bahwa dasar hukum kewenangan notaris selalu berada dalam lanskap hukum perdata yang lebih luas dan tidak bersifat terisolasi.⁴³

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum juga memiliki implikasi pertanggungjawaban hukum. Sebagai pejabat publik, notaris terikat pada prinsip kehati-hatian, kewajiban teliti, kepatuhan terhadap prosedur, serta kewajiban menjaga integritas akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, akta otentik memiliki nilai pembuktian sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,

⁴¹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2007, hlm 52.

⁴² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2011, hlm 87.

⁴³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2013, hlm 119

oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan dalam wilayah hukumnya. Penegasan ini memberikan fondasi kuat bahwa jabatan notaris bukan sekadar profesi privat, melainkan suatu institusi negara yang menjalankan fungsi pengawasan formal terhadap kehendak para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta yang sah dan pasti.⁴⁴ Dalam penelitian mengenai transaksi tanah di wilayah hukum Kuantan Tengah, pemahaman tentang dasar hukum ini menjadi sangat penting karena seluruh proses transaksi yang melibatkan notaris harus selalu diletakkan dalam koridor hukum jabatan notaris.

Selain kewenangan, batasan kewenangan notaris juga merupakan bagian penting dari dasar hukum jabatan notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur secara rinci larangan-larangan bagi notaris, seperti larangan membuat akta yang bertentangan dengan undang-undang, larangan memberikan keterangan yang tidak benar, dan larangan berpihak kepada salah satu pihak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa notaris tidak hanya harus memenuhi syarat formal dalam pembuatan akta, tetapi juga harus menjaga independensi dan netralitas.⁴⁵ Dengan demikian, dasar hukum jabatan notaris tidak hanya mengatur apa yang boleh dilakukan, tetapi juga mengatur batasan tegas mengenai apa yang tidak boleh dilakukan oleh seorang notaris.

Oleh karena itu, definisi serta dasar hukum jabatan notaris menjadi fondasi utama dalam menganalisis peran notaris dalam menjamin kepastian hukum, terutama dalam konteks transaksi jual beli tanah di wilayah hukum Kuantan Tengah. Dasar

⁴⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali Pers, 1993.

⁴⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm 103.

hukum yang kokoh memberikan legitimasi terhadap akta yang dibuat, sementara definisi yang jelas memberikan batas-batas kewenangan agar peran notaris dapat dijalankan secara profesional, berintegritas, dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat.

3. Fungsi Akta Otentik yang Dibuat Oleh Notaris

Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum perdata Indonesia. Hal ini disebabkan karena akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Keberadaan akta otentik menjadi sarana utama untuk menjamin kepastian hukum, khususnya dalam transaksi perdata seperti perjanjian dan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli.

Menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta tersebut dibuat. Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik guna memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat.⁴⁶

⁴⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008, hlm. 27.

Fungsi utama akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang meliputi pembuktian lahiriah, pembuktian formal, dan pembuktian materiil. Pembuktian lahiriah berkaitan dengan kebenaran bahwa akta tersebut benar-benar merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pembuktian formal menjamin kebenaran mengenai tanggal, tempat, dan identitas para pihak yang tercantum dalam akta, sedangkan pembuktian materiil menjamin kebenaran isi pernyataan para pihak sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.⁴⁷

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, fungsi pembuktian akta otentik menjadi sangat krusial karena objek yang diperjanjikan memiliki nilai ekonomi tinggi dan berkaitan dengan hak kebendaan. Dengan adanya akta otentik yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, para pihak memperoleh kepastian bahwa perbuatan hukum yang dilakukan telah memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁸

Selain sebagai alat bukti, akta otentik juga berfungsi sebagai sarana pencegahan sengketa. Melalui akta otentik, notaris wajib memastikan bahwa kehendak para pihak telah dinyatakan secara jelas, tidak bertentangan dengan hukum, serta dibuat tanpa adanya paksaan atau kekhilafan. Proses pembuatan akta yang dilakukan secara cermat dan formal ini dapat meminimalkan potensi perselisihan di kemudian hari.⁴⁹

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 143.

⁴⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 2013, hlm. 521.

⁴⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2015, hlm. 89.

Fungsi lainnya dari akta otentik adalah sebagai sarana perlindungan hukum bagi para pihak. Akta yang dibuat oleh notaris memberikan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak telah dituangkan secara tertulis dan diakui oleh hukum. Dengan demikian, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak lainnya memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut pemenuhan haknya. Perlindungan hukum ini menjadi bagian dari tujuan hukum berupa kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.⁵⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

Menurut hukum perdata, jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian atau perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perikatan. Dalam konteks jual beli tanah, pengertian jual beli sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati.

Sejalan dengan ketentuan tersebut, M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu persetujuan yang menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda atau barang (zaak), sedangkan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga sebagai imbalan atas benda yang diperoleh⁵¹. Dengan demikian, jual beli melahirkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak yang terlibat.

⁵⁰ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 286.

⁵¹ M.Yahya Harapah, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, (Bandung : Alumni, 1996), hlm. 6.

Lebih lanjut, perjanjian jual beli dapat dipahami sebagai suatu proses kesepakatan antara dua pihak yang secara hukum saling mengikatkan diri untuk melakukan prestasi tertentu. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang atau benda yang menjadi objek perjanjian, sedangkan pihak pembeli berkewajiban memenuhi prestasinya dengan membayar harga yang telah ditentukan dan disetujui bersama sebagai syarat untuk memperoleh barang yang diperjualbelikan.⁵²

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.⁵³

Dalam konteks hukum agraria nasional, jual beli tanah tidak hanya dipahami sebagai perjanjian keperdataan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga sebagai perbuatan hukum yang memiliki dimensi publik karena berkaitan dengan penguasaan dan pemindahan hak atas tanah. Undang-Undang

⁵² Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, 2009, hlm. 24.

⁵³ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *jual beli*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 7.

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga setiap peralihan hak harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.⁵⁴

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional dipahami sebagai suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, terang, dan nyata. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan, sifat terang berarti dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dan sifat nyata berarti perbuatan hukum tersebut benar-benar dilaksanakan secara faktual.⁵⁵ Ketiga unsur ini merupakan ciri khas jual beli tanah menurut hukum adat yang kemudian diadopsi dan disesuaikan dalam sistem hukum agraria nasional.

Lebih lanjut, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan ini bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak.⁵⁶

Dalam praktiknya, jual beli tanah tidak dapat dilepaskan dari peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Notaris berperan dalam pembuatan akta-akta pendahuluan

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

seperti perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa menjual, maupun akta pernyataan yang berkaitan dengan transaksi tanah. Sementara itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta jual beli sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.⁵⁷

Menurut Boedi Harsono, sistem hukum pertanahan nasional menempatkan akta sebagai instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh pejabat berwenang berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang kuat dan menjadi dasar bagi negara untuk mencatat serta mengakui adanya peralihan hak.⁵⁸ Dengan demikian, keberadaan akta dalam jual beli tanah bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki nilai yuridis yang menentukan sah atau tidaknya suatu peralihan hak.

1. Peran Notaris dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Peran notaris dalam transaksi jual beli tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam rangka menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, serta ketertiban administrasi bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Meskipun kewenangan pembuatan akta jual beli tanah secara langsung berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris tetap memegang peranan strategis terutama pada tahap pratransaksi dan dalam pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah.

⁵⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

⁵⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain oleh undang-undang.⁵⁹ Dengan demikian, notaris memiliki legitimasi hukum yang kuat untuk terlibat dalam berbagai aspek transaksi jual beli tanah.

Dalam praktik jual beli tanah, peran notaris umumnya dimulai sejak tahap awal ketika para pihak bersepakat untuk melakukan transaksi. Pada tahap ini, notaris berperan dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Akta ini merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian pengikatan jual beli biasanya digunakan apabila terdapat persyaratan administratif atau yuridis yang belum terpenuhi, seperti proses pelunasan harga, penyelesaian sertifikat, atau pemenuhan kewajiban pajak.

Habib Adjie menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan memberikan kepastian bagi para pihak mengenai hak dan kewajiban masing-masing.⁶⁰ Melalui akta tersebut, notaris memastikan bahwa kesepakatan para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian

⁵⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁶⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2015.

sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Selain membuat perjanjian pengikatan jual beli, notaris juga berperan dalam pembuatan akta kuasa menjual. Akta ini biasanya diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain untuk mewakilinya dalam proses jual beli tanah. Dalam hal ini, notaris wajib memastikan bahwa pemberian kuasa dilakukan secara sadar, tanpa paksaan, dan sesuai dengan kehendak pemberi kuasa. Keberadaan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris memberikan jaminan hukum bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁶¹

Peran penting lainnya dari notaris dalam transaksi jual beli tanah adalah melakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tanah. Pemeriksaan ini meliputi identitas para pihak, status kepemilikan tanah, serta kelengkapan dokumen pendukung lainnya. Meskipun notaris tidak memiliki kewenangan untuk menilai kebenaran materiil secara mutlak atas data pertanahan, pemeriksaan formil ini menjadi langkah awal untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, kehati-hatian notaris dalam memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen merupakan bagian dari kewajiban jabatan notaris sebagai pejabat umum. Prinsip kehati-hatian ini bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak sekaligus menjaga martabat dan kepercayaan terhadap akta yang dibuat oleh notaris.

⁶¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.

Selain itu, notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang menghadap kepadanya. Kewajiban ini diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang menegaskan bahwa notaris harus bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, serta memberikan penjelasan hukum yang diperlukan kepada para penghadap. Dalam konteks jual beli tanah, penyuluhan hukum ini mencakup penjelasan mengenai akibat hukum dari perjanjian yang dibuat, hak dan kewajiban para pihak, serta risiko hukum yang mungkin timbul apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

Urip Santoso menjelaskan bahwa penyuluhan hukum oleh notaris merupakan bagian dari fungsi preventif hukum, yaitu mencegah terjadinya sengketa sebelum sengketa tersebut muncul.⁶² Dengan adanya penjelasan hukum yang memadai, para pihak diharapkan memahami sepenuhnya substansi perbuatan hukum yang dilakukan sehingga dapat mengambil keputusan secara sadar dan bertanggung jawab.

Dalam kaitannya dengan kepastian hukum, akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Akta notaris memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan telah memenuhi ketentuan formil yang ditetapkan oleh undang-undang. Hal ini menjadi sangat penting dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan objek bernilai tinggi dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Boedi Harsono menyatakan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya dapat tercapai apabila setiap peralihan hak atas tanah dilakukan secara tertib dan

⁶² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

dituangkan dalam akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁶³ Dalam hal ini, notaris berperan sebagai salah satu instrumen negara dalam menciptakan tertib hukum pertanahan melalui akta-akta yang dibuatnya.

Dengan demikian, peran notaris dalam transaksi jual beli tanah tidak dapat dipandang sebagai peran pelengkap semata. Notaris memiliki fungsi strategis dalam menjamin sahnya perjanjian, melindungi kepentingan para pihak, mencegah sengketa, serta menciptakan kepastian hukum. Peran ini menjadi semakin penting dalam praktik transaksi jual beli tanah di wilayah hukum Kuantan Tengah, di mana kejelasan status hukum tanah dan tertib administrasi pertanahan sangat dibutuhkan oleh masyarakat.

2. Kepastian Hukum dalam Jual Beli Tanah

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari penyelenggaraan hukum dalam suatu negara hukum. Dalam konteks hukum pertanahan, kepastian hukum memiliki arti yang sangat penting mengingat tanah merupakan objek yang bernilai tinggi, memiliki fungsi sosial, serta berkaitan langsung dengan kepentingan ekonomi dan keberlangsungan hidup masyarakat. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk jual beli tanah, harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.⁶⁴

Konsep kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum agraria nasional yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

⁶³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini menegaskan bahwa negara menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah melalui pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui adanya prosedur yang jelas mengenai perolehan, peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah.⁶⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum berarti adanya kejelasan norma hukum yang mengatur suatu perbuatan hukum serta konsistensi dalam penerapannya. Kepastian hukum juga mengandung makna bahwa hukum dapat memberikan perlindungan kepada subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang serta memberikan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dapat ditegakkan.⁶⁶ Dalam transaksi jual beli tanah, kepastian hukum tercapai apabila peralihan hak dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Jual beli tanah sebagai perbuatan hukum perdata tidak hanya tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga harus memenuhi ketentuan hukum agraria. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur jual beli sebagai suatu perjanjian antara penjual dan pembeli. Namun, dalam jual beli tanah, perjanjian tersebut harus dilengkapi dengan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan secara terang dan tunai di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini bertujuan untuk menjamin bahwa peralihan hak atas tanah memiliki kepastian hukum dan dapat diakui oleh negara.⁶⁷

⁶⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009.

⁶⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kepastian hukum dalam jual beli tanah juga berkaitan erat dengan penggunaan akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan telah memenuhi syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan adanya akta otentik, para pihak memperoleh kepastian mengenai tanggal, identitas, objek perjanjian, serta isi kesepakatan yang telah dibuat.

Boedi Harsono menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat administrasi, tetapi juga sebagai sarana pembuktian yang kuat mengenai siapa yang menjadi pemegang hak atas suatu bidang tanah.⁶⁸ Oleh karena itu, jual beli tanah yang tidak didaftarkan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan agar memperoleh kepastian hukum. Pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa akta memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

⁶⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Selain pendaftaran tanah, kepastian hukum juga ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian. Notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa perjanjian jual beli tanah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, perjanjian yang dibuat menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak.⁶⁹

Kepastian hukum dalam jual beli tanah juga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak. Perlindungan hukum ini bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui prosedur pembuatan akta, pemeriksaan dokumen, serta penyuluhan hukum yang diberikan oleh notaris. Sementara itu, perlindungan hukum represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah.⁷⁰

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat mencakup perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa, serta perlindungan hukum represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Dalam konteks jual beli tanah, perlindungan hukum preventif menjadi sangat penting karena dapat meminimalkan potensi konflik dan memberikan kepastian bagi para pihak sejak awal transaksi.

Dalam praktiknya, ketidakpastian hukum dalam jual beli tanah sering kali muncul akibat tidak dipenuhinya prosedur hukum yang berlaku, seperti penggunaan

⁶⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.

⁷⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2012.

akta di bawah tangan, tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak, atau adanya cacat hukum dalam proses pembuatan akta. Kondisi ini dapat mengakibatkan sengketa antara penjual dan pembeli maupun dengan pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Oleh karena itu, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi sangat krusial dalam menjamin kepastian hukum. Notaris tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta, tetapi juga memastikan bahwa seluruh proses transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Melalui akta yang dibuat secara cermat dan sesuai prosedur, notaris memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dengan demikian, kepastian hukum dalam jual beli tanah merupakan hasil dari sinergi antara norma hukum yang jelas, peran pejabat yang berwenang, penggunaan akta otentik, serta pendaftaran tanah. Seluruh unsur tersebut harus berjalan secara terpadu agar tujuan hukum berupa kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dapat tercapai. Dalam konteks wilayah hukum Kuantan Tengah, pemenuhan unsur-unsur tersebut menjadi sangat penting guna menciptakan tertib hukum pertanahan dan melindungi kepentingan masyarakat secara berkelanjutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran notaris dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi jual beli tanah di Kabupaten Kabupaten Kuantan Singingi sangat penting karena notaris berfungsi sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik serta memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam praktiknya, notaris tidak hanya menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta, tetapi juga melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, keaslian sertifikat tanah, status hukum objek tanah, serta memastikan tidak adanya sengketa, sita, maupun blokir terhadap

tanah yang diperjualbelikan. Dengan demikian, notaris memiliki fungsi preventif dalam mencegah terjadinya cacat hukum dan sengketa di kemudian hari sehingga dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

2. Dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Kuantan Singingi, notaris menghadapi berbagai hambatan, baik hambatan administrasi, hambatan yuridis, maupun hambatan kehadiran para pihak. Hambatan administrasi berupa ketidaklengkapan dokumen dan ketidaksesuaian data, sedangkan hambatan yuridis berkaitan dengan sengketa tanah, sertifikat ganda, maupun ketidakjelasan status hukum objek tanah. Selain itu, kesulitan menghadirkan para pihak juga menjadi kendala dalam proses penandatanganan akta. Untuk mengatasi hambatan tersebut, notaris melakukan berbagai upaya seperti pemeriksaan dan verifikasi dokumen secara teliti, pengecekan sertifikat ke kantor pertanahan, penerapan prinsip kehati-hatian, penundaan pembuatan akta apabila terdapat sengketa, serta penggunaan surat kuasa khusus sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Upaya tersebut dilakukan agar akta yang dibuat tetap sah, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

B. Saran

1. Diharapkan kepada notaris agar lebih meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah, khususnya dalam melakukan pemeriksaan dokumen, pengecekan status hukum tanah, serta memastikan kehadiran dan pemahaman para pihak terhadap isi akta. Selain itu, notaris juga perlu meningkatkan fungsi penyuluhan hukum kepada masyarakat agar

masyarakat memahami pentingnya prosedur hukum dalam transaksi jual beli tanah guna mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

2. Diharapkan kepada masyarakat agar lebih memahami pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah melalui prosedur hukum yang benar dan melibatkan notaris sebagai pejabat yang berwenang. Masyarakat juga sebaiknya melengkapi seluruh dokumen yang diperlukan serta memastikan status hukum tanah sebelum melakukan transaksi agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTKA

A. BUKU

Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana, 2012.

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2019.

_____. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama, 2015.

_____. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2008.

_____. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2013.

_____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

- Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1996.
- Khairandy, Ridwan. *Asas Konsensualisme dalam Hukum Perjanjian*.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris Buku I*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- _____. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Lubis, Suhrawardi K. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1999.
- Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Kompas, 2015.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- _____. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- _____. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2005.
- _____. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- _____. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muhammad Sood. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Pers, 1993.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1993.
- RAS, Redaksi. *Tip Hukum Praktis Tanah dan Bangunan*. Depok: Raih Asa Sukses, 2009.
- Salim HS. *Peraturan Jabatan Notaris dan PPAT*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- _____. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- _____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- _____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- _____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- _____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.

- _____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2004.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Supriadi. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

B. JURNAL

- Ali Munib dan Samsul Huda. “Kepastian Hukum E-Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Autentik dalam Sistem Pembuktian Perdata di Indonesia.” *Policy and Law Journal (Polaw)*, Vol. 2, No. 2, 2025.
- Ridwan Khairandy. “Asas Konsensualisme Dalam Hukum Perjanjian.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 2011.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

D. INTERNET

[Kamus Besar Bahasa Indonesia \(KBBI\) Daring](#), diakses 19 Mei 2026.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



I. Data Pribadi

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Nama | : NIA HASRITA |
| 2. Tempat dan Tanggal Lahir | : Batam, 15 Juli 2003 |
| 3. Jenis Kelamin | : Perempuan |
| 4. Agama | : Islam |
| 5. Status | : Belum Menikah |
| 6. Warga Negara | : Indonesia |
| 7. Alamat | : Merbau, Koto kari |
| 8. Nomor Telepon/Hp | : 082171384966 |
| 9. E-mail | : niahasrita2004@gmail.com |

II. Pendidikan Formal

1. SDN 013 PINTU GOBANG KARI
2. SMPN 3 TELUK KUANTAN
3. SMAN 1 TELUK KUANTAN
4. UNIVERSITAS ISLAM KUANTAN SINGINGI

Demikian CV ini saya buat dengan sebenarnya.

Teluk Kuantan, 29 April 2026

Nia Hasrita