

Pembatasan Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Properti: Implikasi Hukum Dan Upaya Mitigasinya

Muhamad Taufik La Ode
taufikld@unkhair.ac.id
Universitas Khairun, Indonesia

Abstract

Notaries have a crucial role in ensuring the validity of documents and providing legal certainty in property transactions. This research aims to identify the impact of limiting the authority of notaries as well as mitigation steps that can be taken to overcome legal risks. Using normative legal research methods and a qualitative approach, this study finds that the limitation of authority aims to maintain professionalism and transparency, especially in property transactions. Notaries are restricted in making the deed of Sale and Purchase Agreement, while the deed of Sale and Purchase is the authority of the Land Deed Official (PPAT). Legal risks such as civil lawsuits, criminal charges, or administrative sanctions may arise due to violations or due to the negligence of notaries. To mitigate this, an in-depth understanding of regulations, comprehensive document verification, and adaptation to modern technology are also needed. Strengthening regulations is also an essential part to support the strategic role of notaries in the Indonesian legal system.

Keywords: Limitation; Notary Authority; Property Transaction; Implication; Mitigation.

Abstrak

Notaris memiliki peran vital dalam menjamin keabsahan dokumen dan memberikan kepastian hukum dalam transaksi properti. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi dampak pembatasan kewenangan notaris serta langkah mitigasi yang dapat dilakukan untuk mengatasi risiko hukum. Dengan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan kualitatif, penelitian ini menemukan bahwa pembatasan kewenangan bertujuan menjaga profesionalisme dan transparansi, terutama dalam transaksi properti. Notaris dibatasi dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli, sementara akta Jual Beli merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Risiko hukum seperti gugatan perdata, tuntutan pidana, atau sanksi administratif dapat muncul akibat pelanggaran atau karena kelalaian notaris. Untuk memitigasinya, dibutuhkan pemahaman regulasi yang mendalam, verifikasi dokumen yang komprehensif, serta adaptasi terhadap teknologi modern juga sangat diperlukan. Penguatan regulasi juga menjadi bagian esensial untuk mendukung peran strategis notaris dalam sistem hukum Indonesia.

Kata Kunci: Pembatasan; Kewenangan Notaris; Transaksi Properti; Implikasi; Mitigasi.

Pendahuluan

Negara memberikan kewenangan strategis kepada notaris sebagai pejabat umum untuk menjamin legalitas berbagai perbuatan hukum. Notaris memiliki tanggung jawab besar dalam menjaga keabsahan dokumen-dokumen penting, seperti kepemilikan hak, hubungan kontrak, dan jaminan kepastian hukum atas aset. Sebagai pejabat umum, notaris memiliki kedudukan unik sebagai penjaga keabsahan hukum dalam transaksi

yang bernilai tinggi, peran ini menjadi semakin penting di tengah meningkatnya transaksi properti yang melibatkan pengalihan hak atas tanah dan bangunan.¹ Dalam konteks hukum nasional, khususnya dalam ranah hukum privat, peran notaris tidak hanya berorientasi pada menciptakan kepastian hukum, tetapi juga berkontribusi dalam mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi para pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi. Hal ini ditunjukkan melalui setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta autentik telah memenuhi prinsip kehati-hatian dan menghormati hak-hak para pihak, sehingga dapat meminimalisasi potensi sengketa.

Di tengah pesatnya perkembangan transaksi keuangan dan pertanahan saat ini, peranan penting notaris selain membantu dalam memvalidasi keabsahan dokumen, memastikan kebenaran dan kelengkapan administrasi, juga bertindak sebagai pihak independen yang menjamin setiap akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum dan dapat diandalkan sebagai alat bukti autentik,² dengan maksud bahwa ketika dokumen tersebut digunakan dalam kasus sengketa perdata atau pidana dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna. Seperti yang dikemukakan oleh Purba, bahwa notaris diberi wewenang untuk menyusun akta autentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat, khususnya dalam transaksi bernilai tinggi seperti properti.³

Kegiatan Jual beli properti, melibatkan dua perbuatan hukum yang dilakukan yaitu perbuatan hukum menyangkut jual beli dan perbuatan hukum pengalihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan.⁴ Transaksi ini melibatkan berbagai dokumen hukum pendukung, seperti sertipikat tanah, akta jual beli, dan izin pendirian bangunan, serta melibatkan sejumlah proses administratif sesuai pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan lain terkait pendaftaran tanah.⁵ Dalam

¹ M. Syahrul Borman, 'Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris' (2019) 3, Jurnal: Hukum Dan Kenotariatan.[77].

² Diena Zhafira Illiyyin, Nynda Fatmawati Octarina, 'Peran Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Hukum Bagi Investor' (2023) 8 Jurnal Civic Hukum.[19].

³ J. Purba, *Hukum Notariat dan Perkembangan Jabatan Notaris* (Sinar Grafika 2022).[34].

⁴ NM., Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti* (Penebar Swadaya Grup 2015).[8].

⁵ Kholidah, Hasibuan, Putra Halomoan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, Amil Keramat, *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, Ed. Nurhotia Harahap (Semesta Aksara 2023).[21-23].

praktiknya, pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah bersertipikat melibatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, namun pada kasus tertentu di ayat (2) menyatakan dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, seperti bidang tanah yang belum bersertipikat, notaris berperan dalam pembuatan akta autentik pelepasan hak sebagai dasar pendaftaran.⁶ Dalam proses peralihan hak, notaris diberi tanggung jawab untuk melakukan verifikasi baik data individu, data kepemilikan, status hukum, serta memastikan tidak ada unsur penipuan atau pemalsuan yang mungkin timbul. Tahapan ini penting untuk menjaga keabsahan hak yang dialihkan, sehingga pihak pembeli dan penjual memiliki kepastian hukum yang kuat. Oleh karena itu, keberadaan notaris dianggap krusial untuk mencegah konflik kepemilikan guna menjamin bahwa proses jual beli tanah dan bangunan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Terhadap peran signifikan yang dimilikinya, kewenangan notaris dalam transaksi properti tidak tanpa batas. Seperti mana praktiknya, notaris dibatasi oleh regulasi yang melarang tindakan melampaui atau menyimpang dari wewenang mereka, dengan tujuan untuk menghindari risiko hukum bagi notaris maupun para pihak yang terlibat. Ketentuan yang disebut dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana intisari dari Pasal 15 menyebut, bahwa notaris berwenang membuat akta autentik dan mengesahkan akta berdasarkan fakta dan kebenaran yang disajikan oleh para pihak. Ketentuan ini menunjukkan kalau notaris harus mematuhi batasan-batasan hukum khususnya terhadap transaksi yang berkenaan dengan properti. Perihal peran notaris dari segi kewenangan maupun kewajibannya untuk membuat suatu akta, dapat dikecualikan apabila terdapat alasan-alasan yang mempunyai dasar untuk menolak

⁶ Endang Lestari, Ismayani, Abdillah, 'Peran Notaris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Memiliki Hak (Belum Bersertifikat) (Studi Di Kantor Notaris/Ppat)' (2023) 1 UPMI Proceeding Series.[838].

⁷ Ibid.[32].

pembuatan akta tersebut.⁸ Dengan alasan pengecualian ini, notaris dapat menggunakan haknya untuk mempertimbangkan menerima atau menolak permohonan para pihak.

Urgensi penelitian ini terletak pada analisis pembatasan kewenangan notaris dalam transaksi properti serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi batasan hukum yang mengatur kewenangan notaris, mengkaji potensi risiko yang muncul akibat pembatasan tersebut, serta merumuskan langkah mitigasi untuk menjaga profesionalisme dan integritas notaris dalam sistem hukum Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi hukum yang objektif guna meminimalkan potensi konflik di masa depan serta memperkuat peran notaris dalam menjamin keabsahan dokumen transaksi properti.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif (*legal research*) yang bertujuan untuk menganalisis aturan hukum yang berlaku guna menemukan solusi atas permasalahan hukum yang dihadapi. Menurut Sanne Taekema, penelitian hukum tidak hanya berfungsi untuk mendeskripsikan dan menjelaskan hukum positif, tetapi juga memiliki kerangka normatif yang menilai suatu keadaan hukum serta memberikan solusi berdasarkan standar hukum yang berlaku.⁹ Di sisi lain, penelitian hukum tidak sekadar mengidentifikasi aturan, tetapi juga berupaya menyusun argumentasi, teori, atau konsep hukum baru yang dapat menjawab isu-isu hukum yang muncul.¹⁰ Untuk mencapai hasil yang sistematis dan terukur, penelitian ini menggunakan analisis kualitatif terhadap bahan hukum dengan pendekatan interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis.¹¹

⁸ Bambang Eko Muljono, 'Keabsahan Akta Nota Riil Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris' (2014) 2 Jurnal Independent.[4].

⁹ Sanne Taekema, 'Theoretical and Normative Frameworks for Legal Research: Putting Theory into Practice' (2018) 1 Law and Method.[5].

¹⁰ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, 'Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer' (2020) 7 Jurnal: Gema Keadilan.[24-25].

¹¹ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif* (Sinar Grafika 2011).[67].

Pembatasan Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Properti.

Pembatasan kewenangan merupakan konsep fundamental dalam teori hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap pejabat menjalankan tugasnya sesuai dengan batas-batas yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. John Locke menyatakan bahwa kekuasaan yang besar perlu dibatasi untuk menjaga keseimbangan dan menciptakan suatu keadilan.¹² Relevansinya terhadap pembatasan kewenangan notaris ialah untuk menegaskan bahwa pembatasan tersebut tidak hanya mengatur ruang lingkup tindakan notaris tetapi juga memastikan transparansi dan profesionalisme. Pentingnya pembatasan kewenangan ini sebagai instrumen yang menjaga integritas notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Dengan adanya pembatasan kewenangan menjadi kunci untuk menciptakan kepastian hukum dan kepercayaan publik terhadap profesi notaris.¹³

Mengenai lingkup profesi notaris, pembatasan kewenangannya berfungsi sebagai mekanisme kontrol untuk memastikan notaris bertindak sesuai dengan batas-batas hukum yang telah ditetapkan. Sebagaimana kekuasaan legislatif, eksekutif, dan yudikatif diawasi dalam struktur negara, kewenangan notaris juga diawasi melalui pengaturan ketat dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), termasuk larangan konflik kepentingan dan kewajiban menjaga protokol notaris sebagai arsip negara.¹⁴ Pembatasan ini tidak hanya mencegah penyalahgunaan kekuasaan, tetapi juga melindungi kepentingan para pihak dalam transaksi hukum, khususnya transaksi properti yang memiliki risiko sengketa tinggi.

Pada profesi notaris, pembatasan kewenangan diatur secara spesifik untuk memastikan bahwa notaris menjalankan tugasnya dengan integritas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, salah satunya sebagaimana yang diatur menurut Undang-undang Jabatan Notaris.

¹² Yoyon M. Darusman, Bambang Wiyono, *Teori Dan Sejarah Perkembangan Hukum* (Unpam Press 2019).[100].

¹³ Wahyu Satya Wibowo, Johni Najwan, Firdaus Abu Bakar, 'Integritas Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Autentik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris' (2022) 4 Jurnal: Recital Review.[325-326].

¹⁴ Melita Trisnawati dan Suteki, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol Yang Telah Meninggal' (2019) 12 Jurnal Notarius.[29].

1. Batasan dalam Ruang Lingkup Kewenangan.

Notaris memiliki kewenangan utama untuk membuat akta autentik, yaitu dokumen resmi yang memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bertransaksi. Kewenangan ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pasal tersebut menjelaskan bahwa notaris berwenang membuat akta mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat dalam bentuk akta autentik.¹⁵ Namun, kewenangan ini tidak berlaku mutlak, karena ada pembatasan yang mengalihkan tugas tertentu kepada pejabat lain, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat pemerintah yang berwenang. Pembatasan ini bertujuan untuk mencegah tumpang tindih kewenangan, sekaligus memastikan dokumen hukum yang dihasilkan tetap sah dan autentik. Selain itu, pembatasan ini juga mencerminkan prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat dengan memastikan bahwa setiap dokumen hukum dibuat oleh pejabat yang kompeten dan sesuai aturan.

Kewenangan notaris harus dipahami sebagai kewenangan yang bersifat "*atributif*", yaitu yang diberikan langsung oleh Undang-undang, sehingga pelaksanaannya harus tunduk pada norma hukum yang mengatur ruang lingkup tugasnya.¹⁶ Wewenang notaris sebagai pejabat publik yang atributif menegaskan bahwa kewenangan dalam menjalankan profesinya, ia tidak hanya dituntut untuk menjalankan tugas sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tetapi juga wajib mematuhi kode etik profesi sebagai bentuk tanggung jawab pribadi dan sosial. Kode etik ini berfungsi untuk memastikan bahwa pelaksanaan tugas notaris tetap sejalan dengan nilai-nilai hukum positif, sehingga dapat memperkuat kepercayaan publik dan menjaga integritas hukum dalam setiap pelayanan yang diberikan.¹⁷

Kewenangan pejabat umum yang dibatasi pada pelaksanaan transaksi properti atau terhadap kewenangan membuat akta jual beli tanah diberikan kepada Pejabat

¹⁵ Ade Yuliany Siahaan, Aida Nur Hasanah, 'Peran Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik Dalam Proses Pembuktian Di Pengadilan' (2023) 11, *Al-Ussrah: Jurnal Al-ahwal As-Syakhsiyah*. [27].

¹⁶ Sang Abuda, 'Rekonstruksi Pengaturan Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya Berbasis Kepastian Hukum Yang Berkeadilan' Disertasi: Unissula (2024). [103-105].

¹⁷ Valentine Phebe Mowoka, 'Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya' (2014) 2 *Jurnal: Lex Et Societatis*. [59].

Pembuat Akta tanah (PPAT) dan bukan oleh notaris. Ketentuan ini diatur menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ayat tersebut menjelaskan PPAT memiliki kewenangan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dan selanjutnya mengenai perbuatan hukum tentang jenis-jenis akta yang dibuatnya disebutkan lebih lanjut pada ayat (2) yakni antara lain, “jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.” Dalam hal ini, notaris tetap dapat terlibat, tetapi hanya untuk perjanjian-perjanjian lain yang tidak masuk dalam lingkup tugas PPAT.

Lingkup kewenangan notaris pada transaksi properti dilakukan dalam membuat akta Pengikatan Jual Beli (PJB) untuk mengikat para pihak yang berkepentingan secara hukum sebagai langkah awal sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Akta ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan administratif dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti penyelesaian dokumen, pembayaran pajak, atau validasi status tanah. Pengikatan ini juga diperlukan ketika unsur-unsur untuk menjual atau membeli tanah, seperti pelunasan harga atau kejelasan status sertipikat, belum terpenuhi.¹⁸

Peran notaris dalam transaksi properti tidak hanya terbatas pada pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai langkah awal sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, tetapi juga mencakup kewenangan dalam pelepasan Hak Pengelolaan atas tanah yang akan dialihkan dalam transaksi jual beli, kewenangan tersebut berdasar pada Pasal 12 ayat (3) dan (5) PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Secara eksplisit tanah yang

¹⁸ I Gusti Ayu Agung Devi Maharani Ariatmaja, ‘Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan’ (2018) 40, *Jurnal: Kertha Patrika*. [113].

berasal dari Hak Pengelolaan atau tanah milik pemerintah di ayat (3) disebut “hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, selanjutnya di ayat (5) ditegaskan bahwa “Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang” atau notaris. Ketentuan ini memperjelas jika dalam proses pelepasan Hak Pengelolaan atas tanah, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta pelepasannya yang menjadi dasar hukum bagi perubahan status kepemilikan tanah. Keterlibatan notaris dalam tahap awal transaksi properti tidak hanya memastikan keabsahan perjanjian, tetapi juga menjamin kelancaran administrasi dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

2. Batasan melalui larangan konflik kepentingan.

Larangan konflik kepentingan merupakan prinsip yang menjamin netralitas dan profesionalisme seorang notaris dalam menjalankan tugasnya. Berdasarkan Pasal 52 ayat (1) UUJN, notaris “tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa”.¹⁹

Prinsip larangan konflik kepentingan memastikan bahwa akta yang dibuat oleh notaris tetap memiliki kekuatan hukum yang bebas dari bias atau pengaruh pribadi. Larangan ini selaras dengan tujuan utama profesi notaris, yaitu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang menggunakan jasanya. Netralitas menjadi salah satu syarat utama dalam pembuatan akta autentik, karena notaris harus dapat menjaga jarak dari segala bentuk kepentingan pribadi. Dengan adanya aturan ini, potensi konflik yang disebabkan oleh hubungan keluarga atau kepentingan lainnya dapat diminimalkan, sehingga profesionalisme dan integritas notaris tetap terjaga.

¹⁹ Nadya Nur Ivany, Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, Zachry Vandawati Chumaida, ‘Kedudukan Akta Notaris Yang Penghadapnya Memiliki Hubungan Keluarga Dengan Notaris’ (2023) 28 Jurnal: Perspektif.[131-132].

Ketentuan yang bertujuan mencegah potensi konflik kepentingan dapat mempengaruhi objektivitas dan integritas notaris. Kepercayaan publik terhadap akta yang dibuat oleh notaris sangat bergantung pada netralitas dan akurasi dokumen tersebut. Jika seorang notaris memiliki kepentingan pribadi atau hubungan dekat dengan pihak yang bersangkutan, hal ini dapat menciptakan keraguan atas keabsahan dan keadilan akta yang dibuat.²⁰ Prinsip netralitas akan mengarahkan sisi kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris, Subekti menekankan bahwa aturan tentang konflik kepentingan adalah bagian dari perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang bertransaksi, memastikan bahwa hak dan kewajiban mereka dilaksanakan secara adil.²¹

Larangan konflik kepentingan dalam profesi notaris berlandaskan pada asas *impartiality* dalam kode etik notaris, yang mengharuskan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak yang menggunakan jasanya. Kemandirian notaris sebagai pejabat umum terletak pada perannya yang hanya mencatat, merekam, dan mengkonstatir perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak ke dalam bentuk akta autentik. Notaris tidak memiliki kepentingan dalam substansi perjanjian dan tidak terikat oleh isi perjanjian tersebut, melainkan hanya bertindak sebagai pihak yang memastikan keabsahan dan kepastian hukum dari perbuatan hukum yang dibuat oleh para pihak.²² Kegagalan mematuhi aturan ini dapat mengakibatkan konsekuensi serius, baik berupa sanksi administratif maupun pidana, sebagaimana diatur dalam UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Jabatan notaris sebagai pejabat umum memiliki landasan pada kepercayaan publik. Oleh karena itu, larangan konflik kepentingan memiliki makna filosofis seperti menjaga integritas jabatan sebagai perwujudan dari asas keadilan. Pengabaian terhadap larangan ini akan merusak reputasi notaris sebagai institusi yang netral dan berfungsi melindungi kepentingan masyarakat. Larangan konflik kepentingan tidak hanya sekadar norma hukum, tetapi juga merupakan wujud komitmen notaris terhadap prinsip keadilan dan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum.

²⁰ Yaafi Nur Muza, 'Peran Dan Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuat' (Skripsi, Unissula 2024).[72-73].

²¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Pradnya Paramita 2010).[24-26].

²² Fransiskus Sinaga, 'Prinsip Kemandirian Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik' (2015) 8 Jurnal: *Premise Law Journal*. [6].

3. Batasan melalui kewajiban kehati-hatian.

Kewajiban kehati-hatian menjadi bagian dari prinsip dasar notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Kewajiban kehati-hatian meliputi sikap objektif dan tidak memihak, yang diartikan bahwa notaris tidak boleh mengutamakan kepentingan salah satu pihak. Sebagaimana pendapat Satjipto Rahardjo, notaris dapat memegang peran penting sebagai penjaga keadilan dan penjamin keamanan dalam hubungan hukum antar warga masyarakat.²³ Hal ini menegaskan bahwa prinsip kehati-hatian adalah wujud tanggung jawab moral dan profesional seorang notaris dalam menciptakan akta yang dapat dipercaya oleh semua pihak. Konteks kewajiban ini dijelaskan menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Wujud atas kehati-hatian notaris diimplementasikan melalui sikap ketelitian dalam memverifikasi dokumen, memastikan identitas para pihak, dan memastikan bahwa semua ketentuan hukum terpenuhi sebelum pembuatan akta. Sikap tersebut termaktub dalam beberapa ketentuan Pasal UUJN yang memastikan tentang kewajiban notaris untuk mengenal dan mengidentifikasi para pihak, saksi dan objek yang digunakan dalam transaksi serta memastikan bahwa isi akta yang dibuat telah sesuai dengan kehendak para pihak.

Pasal 39 UUJN mengatur kewajiban notaris untuk mengenal para penghadap sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap keabsahan akta yang dibuat. Kewajiban ini berlandaskan pada asas *personality* atau asas yang menegaskan bahwa akta notaris yang dibuat hanya untuk mengikat para pihak yang membuat akta dan tidak mengikat pada notaris dan pihak ketiga lainnya.²⁴ Dari dasar ketentuan tersebut, mewajibkan setiap penghadap untuk hadir secara fisik menghadap di hadapan notaris sebagai pemenuhan syarat mutlak sesuai yang tercantum di bagian awal akta notaris, yang menunjukkan bahwa notaris menyaksikan langsung para pihak yang bertandatangan di dalam akta.

²³ Yana Sukma Permana, 'Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah' (2022) 6 Jurnal: The Juris.[226].

²⁴ Yana Sukma Permana (n 23).[230].

Istilah “kenal” dalam konteks ini tidak hanya bermakna mengenal secara personal, tetapi juga meliputi verifikasi identitas melalui dokumen resmi yang diperlihatkan kepada notaris.²⁵ Hal ini penting untuk memastikan bahwa para penghadap adalah subjek hukum yang sah dan memiliki kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dicatat dalam akta.²⁶

Penyelenggaraan asas kecermatan (kehati-hatian) dikatakan oleh Habib Adjie, wajib dilaksanakan bagi notaris ketika proses pembuatan akta perihal transaksi properti dengan melakukan:²⁷

- 1) pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan,
- 2) menanyakan, mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak,
- 3) memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak,
- 4) memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak,
- 5) memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta, serta
- 6) kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

Penerapan asas kecermatan oleh notaris dalam pembuatan akta bertujuan memastikan keabsahan dan melindungi para pihak dari potensi sengketa. Langkah-langkah seperti yang diuraikan merupakan bagian integral dari tugas notaris. Dengan melaksanakan kewajiban ini secara teliti dan sesuai hukum, notaris telah konsisten menjaga integritas akta dan kepercayaan publik terhadap kinerja yang dilakukan.

Kehati-hatian notaris dalam transaksi properti saat ini tidak hanya dalam cakupan prinsip moral dan profesional, tetapi juga merupakan kewajiban hukum yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Salah satunya yang diatur secara spesifik dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris. Permenkumham ini secara filosofis dibentuk dengan berakar pada nilai-nilai hukum, keadilan, dan perlindungan masyarakat. Oleh karena faktor tindak kejahatan pencucian

²⁵ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* (Refika Aditama 2015).[1].

²⁶ Bunga Mentari Paskadwi, ‘Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terkait Pengenalan Penghadap Serta Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 366/Pid.B/2021/Pn.Jkt.Sel)’ (2022) 4, *Jurnal: Indonesian Notary*. [567].

²⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Rafika Aditama 2007).[86].

uang dan terorisme yang semakin marak terjadi dan melibatkan turut serta peranan notaris didalamnya, maka peraturan itu mewajibkan setiap notaris untuk dapat menerapkan prinsip kehati-hatian lebih komprehensif lagi melalui proses identifikasi dan verifikasi data para pengguna jasa.

Permenkumham ini menambah daftar kewajiban krusial bagi notaris sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal memproteksi adanya tindak kejahatan yang tersistematis. Notaris dituntut untuk dapat memastikan keabsahan dokumen dalam setiap transaksi bagi pengguna jasanya. Hal ini terkandung secara jelas di Pasal 10 ayat (1) dan (2) di mana notaris wajib meneliti kebenaran dokumen identitas pengguna jasa, dengan cara bertemu langsung dengan pengguna jasa untuk dapat memastikan keabsahan identitas pihak serta dokumen-dokumen terkait lainnya. Pada transaksi properti, kewajiban ini menjadi penting dalam rangka mencegah penggunaan dokumen palsu atau yang diperoleh secara ilegal, serta memastikan setiap transaksi memenuhi prinsip kepastian hukum, karena transaksi properti sering kali menjadi sarana potensial untuk praktik pencucian uang. Sehingga notaris harus memastikan bahwa transaksi yang dibuat bukan hasil dari tindak pidana. Jika terdapat kecurigaan terkait transaksi tersebut, notaris dapat meminta penjelasan tambahan dari para pihak atau melaporkan hal tersebut sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 17 Permenkumham ini.

Tidak cukup hanya dengan memeriksa dokumen formal, notaris juga harus memastikan bahwa data yang dilaporkan benar secara substansi (kebenaran materil). Ini mencakup verifikasi latar belakang para pihak dan validitas transaksi. Kegagalan mematuhi kewajiban kehati-hatian ini tentu akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi notaris. Misal jika notaris terbukti tidak teliti dalam memverifikasi dokumen sehingga menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Oleh sebab itu, integritas seorang notaris sangat bergantung pada komitmennya untuk bertindak jujur dan tidak memihak. Disampaikan oleh Abdul Ghofur Anshori bahwa, kewajiban kehati-hatian bagi notaris adalah pilar utama yang memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam

akta autentik.²⁸ Selain itu, Salim HS menekankan bahwa kehati-hatian notaris sangat penting dalam transaksi properti karena menyangkut hak keperdataan yang bernilai tinggi. Ketidacermatan dalam proses ini dapat menyebabkan pelanggaran hukum dan gugatan perdata terhadap notaris.²⁹

Risiko Hukum Adanya Pembatasan Kewenangan Notaris dan Langkah Mitigasi Untuk Meminimalisir

1. Identifikasi Risiko Hukum Adanya Pembatasan Kewenangan Notaris

Risiko hukum yang mempengaruhi peran notaris dapat dilihat dalam situasi saat notaris berhadapan dengan kasus-kasus kompleks yang melibatkan transaksi bernilai besar seperti properti atau perbankan. Risiko ini tidak hanya berdampak pada notaris secara pribadi, tetapi juga pada para pihak yang terlibat dalam transaksi hukum, serta terhadap kepercayaan publik terhadap institusi kenotariatan. Tindakan yang melampaui batas kewenangan dapat berakibat batalnya akta autentik yang dibuat, gugatan dari pihak yang dirugikan, hingga sanksi administratif atau pidana terhadap notaris. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi risiko hukum yang muncul akibat pembatasan kewenangan notaris, sehingga langkah-langkah mitigasi yang tepat dapat diterapkan untuk mencegah potensi kerugian hukum maupun ekonomi.

a) Sengketa Keabsahan Akta

Undang-undang Jabatan Notaris memberikan batasan yang jelas dengan larangan melakukan tindakan yang menimbulkan konflik kepentingan (Pasal 16 ayat (1) huruf a) dan kewajiban notaris untuk melakukan verifikasi kebenaran data identitas pihak yang menghadap (Pasal 39 jo. Pasal 16 ayat (1) huruf c). Namun dalam praktiknya, pembatasan kewenangan notaris sering kali memicu sengketa terkait keabsahan akta, terutama jika notaris tidak menjalankan kewajiban verifikasi data dan dokumen para pihak yang menghadap. Akta yang cacat hukum berisiko kehilangan statusnya

²⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika* (UII Press 2009). [87].

²⁹ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika 2021). [102].

sebagai akta autentik dan turun menjadi akta di bawah tangan, yang memiliki kekuatan pembuktian lebih lemah dan memerlukan bukti tambahan. Kondisi ini dapat merugikan pihak-pihak terkait, yang berhak mengajukan tuntutan ganti rugi. Sesuai dengan ketentuan di beberapa pasal diantaranya Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, dan Pasal 51 UUJN, jika notaris melanggar kewajiban tersebut dan menimbulkan kerugian, maka tindakannya dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.³⁰

Menurut Habib Adjie, pelanggaran kewajiban formal seperti verifikasi data merupakan bentuk kelalaian notaris yang dapat memengaruhi keabsahan akta. Kelalaian ini dapat menjadi dasar bagi para pihak untuk menggugat akta tersebut di pengadilan, baik dengan alasan keabsahan formal maupun material.³¹ Dalam contoh kasus yang terjadi di dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi, Penggugat, Juju Andriyani, menggugat keabsahan Akta Sewa-Menyewa yang dibuat oleh Tergugat II, Notaris Umang Retno Ayu Melasari, dengan Tergugat I, PT. Indomarco Prismatama, sebagai pihak penyewa. Penggugat menandatangani akta pada 29 September 2016, meskipun surat kuasa dari Tergugat I belum diterbitkan hingga 27 Oktober 2016, sehingga penerima kuasa Tergugat I tidak memiliki kewenangan saat itu. Selain itu, notaris tidak membacakan isi akta sebagaimana diamanatkan Pasal 16 huruf m UU Jabatan Notaris dan dianggap memihak Tergugat I. Penggugat merasa dirugikan dan menuntut pembatalan akta karena tidak percaya pada keabsahan dokumen dan identitas pihak yang diberi kuasa.³²

Kasus tersebut mendeskripsikan adanya kelalaian notaris dalam memenuhi prosedur hukum, termasuk pembacaan akta dan verifikasi kelengkapan dokumen, sehingga mengakibatkan potensi cacat formil dalam akta notariil tentang Sewa Menyewa Properti yang telah dibuatnya.

b) Tuntutan Perdata dan Pidana

Dalam perspektif perdata, notaris merupakan pejabat umum atau "*openbaar*

³⁰ Eudea Adeli Arsy, Hanif Nur Widhiyanti, Patricia Audrey Ruslijanto, 'Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris' (2021) 6 Jurnal: Bina Mulia Hukum.[133].

³¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke 4 (Refika Aditama 2017).[45-47].

³² Eudea Adeli Arsy, dkk. (n 30).

ambttenar” dapat dimintai pertanggungjawaban jika tindakannya menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak yang menggunakan jasa kenotariatannya. Menurut Pasal 84 UU Jabatan Notaris (UUJN), jika seorang notaris melakukan pelanggaran yang menyebabkan sebuah akta kehilangan statusnya sebagai akta autentik “baik menjadi hanya sebatas akta di bawah tangan atau batal demi hukum” maka pihak yang dirugikan memiliki dasar hukum untuk mengajukan tuntutan. Mereka berhak meminta penggantian biaya, ganti rugi, serta kompensasi lain seperti bunga atas kerugian yang dialami. Pernyataan pasal tersebut berkaitan terhadap unsur-unsur Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sehingga mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu wajib untuk mengganti kerugian tersebut.³³

Di sisi lain, tanggung jawab pidana dapat dikenakan jika notaris terbukti melakukan tindak pidana seperti pemalsuan dokumen atau sengaja menyusun akta dengan data yang tidak benar. Dalam perspektif pidana, notaris adalah “*ambtelijk bevel*” atau pejabat berwenang yang bertugas membuat dokumen autentik berupa akta. Akta tersebut harus memuat informasi yang diberikan oleh para pihak, dengan kewajiban notaris untuk mencantumkan keterangan yang dipahami oleh para pihak dan membacakannya secara jelas. Namun, tugas notaris bukan untuk memastikan kebenaran materiil dari informasi yang disampaikan, melainkan memastikan keterangan tersebut didukung oleh alat bukti.³⁴ Tuntutan pidana atas pelanggaran yang dilakukan notaris dalam membuat akta berkaitan terhadap adanya indikasi perbuatan hukum dalam hal:³⁵

- 1) pembuatan surat palsu atau yang dipalsukan dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana),
- 2) melakukan pemalsuan atas surat (Pasal 264 Kitab Undang-undang Hukum Pidana),
- 3) menyuruh memasukkan keterangan palsu di dalam akta autentik (Pasal 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana),
- 4) melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 Kitab

³³ Burgelijk Wetboek, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Terjemahan R. Subekti dan R. Jitrosudibjo (PT Balai Pustaka 1992), [346].

³⁴ Satrio Abdillah, ‘Batasan Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 51 KUHPP’ (2023) 4, *Journal of Education Research*. [70].

³⁵ Satrio Abdillah (n 34).

Undang-undang Hukum Pidana),

- 5) bantuan membuat surat palsu atau yang dipakai dan penggunaan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 Kitab Undang-undang Hukum Pidana).

Notaris memiliki peranan menciptakan kepastian hukum terutama pada kegiatan transaksi properti, karena akta yang dibuatnya memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Kepercayaan publik terhadap notaris sangat krusial, namun karena adanya pelanggaran kewajiban seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang, dapat merusak reputasi profesi dan berdampak pada hilangnya kepastian hukum tersebut. Pada akhirnya, kesalahan yang dilakukan dapat menyebabkan kerugian besar bagi pihak yang terlibat dan berujung pada konsekuensi pidana bagi notaris yang melanggar sebagaimana yang telah ditentukan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

c) Sanksi Administratif

Salah satu kewajiban penting yang diatur dalam UUJN adalah pembatasan kewenangan notaris, di mana notaris tidak boleh bertindak di luar kewenangan yang telah ditetapkan baik terkait dengan jenis akta yang dapat dibuatnya maupun prosedur yang harus diikuti dalam penyusunan akta. Apabila menyalahi ketentuan-ketentuan tersebut, maka notaris dapat saja dikenai sanksi administratif oleh pihak otoritas yang berwenang. Menurut Sjaifurrachman dan Habib Adjie, secara garis besar sanksi administratif meliputi:³⁶

- 1) paksaan pemerintah (*bestuursdwang*),
- 2) penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi),
- 3) pengenaan denda administratif, serta
- 4) pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*)

Dalam UUJN di Pasal 85 juga mengatur sanksi administratif terhadap notaris yang berupa tindakan antara lain: teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Merujuk dari sanksi administratif berdasarkan UUJN tersebut, pemberian sanksi keanggotaan juga diberlakukan yang sama melalui Dewan Kehormatan sesuai ketentuan

³⁶ Virgin Venlin Sarapi, 'Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik' (2021) 9 Jurnal Lex Privatum.[162].

Kode Etik Jabatan Notaris. Sanksi-sanksi tersebut berupa:³⁷

- 1) teguran,
- 2) peringatan,
- 3) pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan,
- 4) pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan,
- 5) pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Pemberian sanksi administratif tidak hanya sebagai bentuk hukuman, tetapi juga sebagai upaya untuk memastikan bahwa notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan kode etik dan ketentuan yang berlaku. Dengan sanksi administratif, dapat berfungsi dalam menjaga kredibilitas dan kepercayaan publik terhadap profesi notaris yang berperan penting dalam sistem hukum Indonesia.

2. Langkah-Langkah Mitigasi untuk Meminimalisir Risiko Hukum

Untuk mengurangi risiko hukum akibat pembatasan kewenangan, notaris dapat mengambil langkah-langkah mitigasi berikut:

- a) Peningkatan Pemahaman terhadap Regulasi

Notaris memiliki kewajiban untuk memahami dan mematuhi berbagai regulasi yang menjadi landasan pelaksanaan tugasnya, khususnya dalam transaksi properti. Pemahaman mendalam terhadap Undang-undang Jabatan Notaris merupakan fondasi utama bagi notaris dalam menjalankan fungsi dan kewenangannya.³⁸ Selain itu, notaris juga harus menguasai berbagai peraturan penting lainnya yang berkaitan dengan ketentuan pokok dan teknis yang mendukung pelaksanaan tugas profesinya.

Dalam konteks transaksi properti, pemahaman ini menjadi sangat krusial mengingat kompleksitas hukum yang melibatkan berbagai regulasi lain, seperti:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar hukum bagi pengaturan hak atas tanah.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak

³⁷ Elkhani Danish Fikri, 'Legal Consequences Of A Notary Cooperating With A Service Bureau' (2024) 3 Wijaya Putra Law Review.[87].

³⁸ Cipto Soenaryo, 'Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelayanan kepada Publik Sesuai dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang' (2022) 1 Jurna Hukum.[14].

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

- 5) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai aturan teknis mengenai aspek teknis dalam transaksi properti, termasuk penerbitan sertipikat tanah.
- 6) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris, serta
- 7) Peraturan-peraturan lain yang berkaitan erat dengan kegiatan-kegiatan penggunaan, pemanfaatan serta kepemilikan properti.

Pemahaman yang mendalam terhadap regulasi merupakan kunci bagi notaris untuk menghindari berbagai jenis sanksi dan mempertahankan profesionalismenya. Hal ini menjadi sangat penting, terutama dalam transaksi properti yang melibatkan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat. Oleh karena itu, notaris perlu secara aktif memperbarui pengetahuan hukum agar tetap selaras dengan perkembangan regulasi dan kebutuhan masyarakat. Penguasaan ilmu hukum serta kemampuan mengikuti dinamika dan perkembangan sistem hukum secara konsisten juga menjadi syarat utama untuk melakukan penemuan hukum yang baik dan menjalankan tugas dengan optimal.³⁹

b) Verifikasi Dokumen Secara Menyeluruh

Untuk meminimalisir risiko sengketa akibat pembatasan kewenangan, notaris perlu meningkatkan kepatuhan terhadap prosedur yang ditetapkan dalam UUJN dan peraturan terkait.⁴⁰ Dengan memanfaatkan implementasi teknologi digital seperti sistem identifikasi elektronik yang terintegrasi, dapat membantu notaris dalam memverifikasi keaslian data para pihak dengan lebih akurat. Langkah ini sejalan dengan tuntutan digitalisasi dalam pelayanan publik di era Society 4.0,⁴¹ sebagaimana landasan hukum yang diatur melalui Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).

Langkah verifikasi menyeluruh tidak hanya melindungi para pihak dalam transaksi, tetapi juga menjaga notaris dari potensi tuduhan kelalaian atau keterlibatan dalam pelanggaran hukum. Notaris diharapkan untuk melakukan uji tuntas dalam memverifikasi

³⁹ Ishaq, 'Notaris Dan Penemuan Hukum' (2019) 1 Jurnal Recital Review.[79].

⁴⁰ Rosiana Rahmadani Sabrina dan Aisyah Ayu Musyafah, 'Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta' (2024) 17 Jurnal Notarius.[732].

⁴¹ Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah, 'Peran Notaris Dalam Transformasi Digital Dalam Rangka Kesejahteraan Masyarakat Indonesia' (2022) 8, Jurnal Hukum Sasana.[313].

identitas pihak-pihak yang terlibat, mengonfirmasi kapasitas hukum mereka untuk membuat perjanjian, dan memastikan bahwa isi dokumen mematuhi hukum dan peraturan yang relevan. Termasuk dan tidak terbatas pada perjanjian jual beli hak atas tanah, notaris selaku PPAT juga harus memverifikasi status kepemilikan properti dan memastikan bahwa semua persyaratan hukum yang diperlukan terpenuhi.⁴² Acuan terhadap verifikasi menyeluruh tertuang secara terperinci dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemenuhan dokumen legalitas properti seperti sertifikat tanah, surat kuasa, atau dokumen persetujuan lainnya harus diverifikasi secara menyeluruh untuk menghindari potensi sengketa atau klaim palsu.

Ketentuan lain menurut UUJN juga menegaskan bahwa notaris berhak menolak pembuatan akta apabila dokumen yang diajukan tidak memenuhi syarat keabsahan. Pernyataan tersebut terdapat di Pasal 16 ayat (1) huruf e, bahwa notaris wajib “memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya”. Penolakan yang dimaksud termasuk apabila para penghadap tidak memenuhi syarat materiil sesuai dengan ketentuan Pasal 39 UUJN. Upaya memverifikasi menyeluruh bagi notaris, menunjukkan bahwa langkah yang dilakukan tersebut merupakan bagian integral dari tugas seorang notaris untuk memastikan legalitas transaksi dan memberikan perlindungan hukum yang baik.

c) Pelatihan dan Pengembangan Kompetensi

Pelatihan dan pengembangan kompetensi merupakan elemen penting dalam meningkatkan kualitas kinerja profesional, termasuk bagi notaris guna meminimalisir risiko hukum dalam pkerjaannya. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Herlina Sakawati dkk, terbukti bahwa pelatihan yang dirancang untuk meningkatkan kualitas jabatan notaris memiliki hubungan signifikan terhadap kinerja mereka. Hal ini

⁴² Dahlia, Felicitas Sri Marniati, Amelia Nur Widyanti, 'Perlindungan Hukum Notaris Yang Menjadi Turut Tergugat Dalam Sengketa Wanprestasi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah' (2024) 3 Sentri: Jurnal Riset Ilmiah.[3705].

menunjukkan bahwa investasi dalam pelatihan tidak hanya mendukung pemahaman notaris terhadap tugas dan kewenangannya, tetapi juga berkontribusi pada peningkatan kualitas pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Argumen ini didukung oleh data statistik yang menunjukkan adanya pengaruh positif antara pelatihan dan kinerja, salah satu contoh yang telah dilakukan oleh Kanwil Kementerian Hukum & HAM RI Sulawesi Selatan.

Kesimpulan pada penelitian tersebut mengatakan “pengujian secara simultan dengan adanya pelatihan memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja notaris, diinterpretasikan bahwa ada pengaruh antara pelatihan terhadap peningkatan kualitas jabatan notaris dengan kinerja notaris. Berdasarkan Koefisien Determinasi (R Square) yang diperoleh dalam penelitian sebesar 0.401. Dari hasil yang diperoleh koefisien determinasi (R Square) sebesar 0.161 mengandung pengertian bahwa pelatihan peningkatan kualitas jabatan notaris terhadap kinerja notaris adalah sebesar 16.1%.⁴³ Data ini menegaskan pentingnya pelatihan dalam meningkatkan kompetensi profesional notaris, karena pelatihan tidak hanya berfungsi sebagai penyegaran pengetahuan, tetapi juga sebagai upaya adaptasi terhadap dinamika regulasi dan praktik hukum yang terus berkembang. Meskipun pengaruhnya tidak sepenuhnya dominan, angka tersebut memberikan bukti kuat bahwa pelatihan merupakan salah satu faktor kunci yang mendukung notaris dalam menjalankan tugas secara lebih efektif, efisien, dan sesuai standar profesionalisme.

Dilansir dari laman Portal AHU, Cahyo R. Muzhar selaku Dirjen AHU menegaskan pentingnya pembinaan notaris untuk meningkatkan pelayanan sebagai pejabat umum pada kegiatan seminar kenotariatan di Jawa Tengah. Ia menekankan bahwa “profesi notaris memiliki peran strategis dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat serta mendukung pembangunan ekonomi dan investasi dengan memastikan akta yang dibuat memenuhi standar hukum. Disampaikan bahwa kesalahan dalam pembuatan akta dapat berujung pada tindak pidana, sehingga notaris harus bekerja dengan jujur,

⁴³ Herlina Sakawati, Muhammad Fajri Syapar, Sulmiah, ‘The Effect of Notary Quality Improvement Training on Notary Performance at the Regional Office of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, South Sulawesi’ (2023) 2 Jurnal Aktor.[121].

adil, amanah, dan profesional. Selain itu, notaris juga diminta turut berperan aktif dalam memerangi Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) atau pendanaan terorisme khususnya yang berkenaan dalam modus transaksi properti atau sejenisnya dan mematuhi aturan terkait pelaporan PPAK serta penerapan PMPJ, sambil terus menjaga integritas dan komitmen pada tugas yang dilakukan".⁴⁴

Upaya pengembangan kompetensi notaris, telah sejak dini diterapkan melalui Pelatihan Peningkatan Kualitas Jabatan Notaris (PPKJN). Adapun kegiatan PPKJN ini adalah pelatihan wajib bagi calon notaris sebagaimana amanat dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris. Bagi calon notaris yang akan mengajukan permohonan pengangkatan, menjadi syarat administrasi bahwa harus melampirkan fotokopi sertifikat PPKJN yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum.⁴⁵ Sehingga dengan adanya ketentuan tersebut, setiap calon notaris diwajibkan agar mengikuti pelatihan khusus termasuk pasca pengangkatannya, selalu didorong dengan terus meningkatkan kompetensi melalui pelatihan dan seminar. Target yang diharapkan yakni kemampuan menjalankan tugas sesuai dengan perkembangan hukum dan dapat memitigasi risiko kesalahan administratif atau hukum. Kompetensi yang terus berkembang ini akan memperkuat peran strategis notaris dalam memberikan kepastian hukum yang berintegritas.

Kesimpulan

Pembatasan kewenangan notaris dalam transaksi properti bertujuan untuk menjaga profesionalisme, transparansi, dan integritas dalam pelaksanaan tugasnya sebagai pejabat umum. Notaris memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi, namun kewenangannya tidak mencakup

⁴⁴ Humas AHU, 'Pembinaan Kompetensi Notaris untuk Pelayanan Publik Yang Berkualitas', <<https://portal.ahu.go.id/id/detail/75-berita-lainnya/4134-pembinaan-kompetensi-notaris-untuk-pelayanan-publik-yang-berkualitas>> dikunjungi pada 24 Desember 2024.

⁴⁵ Rosa Oktavia Iskandar, Sjaifurrahman, Habib Adjie, 'Keabsahan Syarat Keharusan Memiliki Sertifikat Pelatihan Notaris Sebagai Syarat Pengangkatan Notaris' (2023) 3 Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora.[136].

pembuatan akta jual beli tanah yang merupakan ranah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris hanya berwenang membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai langkah awal sebelum transaksi final. Selain itu, kewajiban notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian menegaskan perlunya verifikasi dokumen, identitas pihak yang terlibat, serta kepatuhan terhadap regulasi untuk menghindari potensi sengketa dan pelanggaran hukum.

Pembatasan kewenangan ini juga membawa konsekuensi hukum, termasuk sengketa keabsahan akta, tuntutan perdata atau pidana, serta sanksi administratif bagi notaris yang melanggar ketentuan. Oleh karena itu, mitigasi risiko menjadi langkah esensial yang dapat dilakukan melalui pemahaman mendalam terhadap regulasi, verifikasi dokumen secara menyeluruh, serta peningkatan kompetensi melalui pelatihan profesional. Adaptasi terhadap perkembangan teknologi, seperti digitalisasi sistem administrasi dan identifikasi elektronik, juga diperlukan untuk meningkatkan akurasi dan efisiensi dalam pelayanan notaris. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, netralitas, serta kepatuhan terhadap kode etik dan regulasi, notaris dapat menjaga kepercayaan publik dan memperkuat perannya dalam sistem hukum Indonesia.

Daftar Bacaan

Buku

Abdul Ghofur Anshori AG, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika* (UII Press 2009).

Adjie H, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* (Refika Aditama 2015).

Adjie H, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Rafika Aditama 2007).

Adjie H, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. ke 4 (Refika Aditama 2017).

Burgelijk Wetboek, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Terjemahan R. Subekti dan R. Jitrosudibjo (PT Balai Pustaka 1992).

Darusman YM, Bambang Wiyono, *Teori Dan Sejarah Perkembangan Hukum* (Unpam Press 2019).

Kholidah, Hasibuan, Halomoan P, Alamsyah MR, Ramadani AF, Keramat A, *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, Ed. Nurhotia Harahap (Semesta Aksara 2023).

Marzuki PM, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Kencana Prenada Media Group 2013).

NM., Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti* (Penebar Swadaya Grup 2015).

Purba J, *Hukum Notariat dan Perkembangan Jabatan Notaris* (Sinar Grafika 2022).

Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika 2021).

Subekti R, *Hukum Pembuktian* (Pradnya Paramita 2010).

Jurnal

Abdillah S, 'Batasan Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 51 KUHP' (2023) 4 Journal of Education Research 70.

Ariatmaja IGAADM, 'Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan: Studi Kasus Penahanan Sertipikat Hak Guna Bangunan' (2018) 40 Jurnal Kertha Patrika 113.

Arsy EA, Widhiyanti HN, Ruslijanto PA, 'Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris' (2021) 6 Jurnal: Bina Mulia Hukum 133.

Benuf K, Azhar M, 'Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer' (2020) 7 Jurnal Gema Keadilan 24-25.

Borman MS, 'Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris' (2019) 3 Jurnal Hukum Dan Kenotariatan 77.

Dahlia, Marniati FS, Widyanti AN, 'Perlindungan Hukum Notaris Yang Menjadi Turut Tergugat Dalam Sengketa Wanprestasi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah' (2024) 3 Sentri: Jurnal Riset Ilmiah 3705.

Fikri ED, 'Legal Consequences Of A Notary Cooperating With A Service Bureau' (2024) 3 Wijaya Putra Law Review 87.

Iliyyin DZ, Octarina NF, 'Peran Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Hukum Bagi Investor' (2023) 8 Jurnal Civic Hukum 19.

Ishaq, 'Notaris Dan Penemuan Hukum' (2019) 1 Jurnal Recital Review 79.

Iskandar RO, Sjaifurrahman, Adjie H, 'Keabsahan Syarat Keharusan Memiliki Sertifikat Pelatihan Notaris Sebagai Syarat Pengangkatan Notaris' (2023) 3, *Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora* 136.

Ivany NN, Subagyono BSA, Chumaida ZV, 'Kedudukan Akta Notaris Yang Penghadapnya Memiliki Hubungan Keluarga Dengan Notaris' (2023) 28, *Jurnal: Perspektif* 131-132.

Mowoka VP, 'Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibuatnya' (2014) 2 *Jurnal Lex Et Societatis* 59.

Muljono BE, 'Keabsahan Akta Nota Riil Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris' (2014) 2 *Jurnal Independent*.

Paskadwi BM, 'Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terkait Pengenalan Penghadap Serta Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 366/Pid.B/2021/Pn.Jkt.Sel)' (2022) 4 *Jurnal: Indonesian Notary*.

Permana YS, 'Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah' (2022) 6 *Jurnal The Juris* 226.

Rizkia ND, Fardiansyah H, 'Peran Notaris Dalam Transformasi Digital Dalam Rangka Kesejahteraan Masyarakat Indonesia' (2022) 8, *Jurnal Hukum Sasana* 313.

Sakawati H, Syapar MF, Sulmiah, 'The Effect of Notary Quality Improvement Training on Notary Performance at the Regional Office of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, South Sulawesi' (2023) 2 *Jurnal Aktor* 121.

Sarapi VV, 'Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Pembuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik' (2021) 9 *Jurnal: Lex Privatum* 162.

Siahaan AY, Hasanah AN, 'Peran Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik Dalam Proses Pembuktian Di Pengadilan' (2023) 11 *Al-Ushrah: Jurnal Al-ahwal As-Syakhsiyah*.

Sinaga F, 'Prinsip Kemandirian Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik' (2015) 8 *Jurnal: Premise Law Journal* 6.

Soenaryo C, 'Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelayanan kepada Publik Sesuai dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang' (2022) 1 *Jurna Hukum* 14.

Taekema S, 'Theoretical and Normative Frameworks for Legal Research: Putting Theory into Practice' (2018) 1 *Law and Method* 5.

Trisnawati M, Suteki, 'Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Akta Notaris Oleh Notaris Pemberi Protokol Yang Telah Meninggal' (2019) 12 Jurnal Notarius 29.

Wibowo WS, Najwan J, Bakar FA, 'Integritas Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Autentik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris' (2022) 4 Jurnal: Recital Review 325-326.

Makalah

Abuda S, 'Rekonstruksi Pengaturan Pertanggungjawaban Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya Berbasis Kepastian Hukum Yang Berkeadilan' Disertasi, Unissula (2024) 103-105.

Muza YN, 'Peran Dan Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuat' (Skripsi, Unissula 2024) 72-73.

Laman

Humas AHU, 'Pembinaan Kompetensi Notaris untuk Pelayanan Publik Yang Berkualitas' <<https://portal.ahu.go.id/id/detail/75-berita-lainnya/4134-pembinaan-kompetensi-notaris-untuk-pelayanan-publik-yang-berkualitas>> dikunjungi pada 24 Desember 2024.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun

2017 tentang Prinsip Mengenali Pengguna Jasa bagi Notaris.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

How to cite: Muhamad Taufik La Ode, 'Pembatasan Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Properti: Implikasi Hukum Dan Upaya Mitigasinya' (2025) 8 Notaire.