

**NOTARIS DIDALAM PEMBUATAN SURAT PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DIKAITKAN DENGAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN
ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG JABATAN NOTARIS**

Liya Nur Laila¹, Sherly Berliana², Esa Rahmawati³

Universitas Pancasila

Email: liyanurlaila04@gmail.com¹, sherlybrlnaa@gmail.com²,
esarahmawati02@gmail.com³

Abstrak

Notaris adalah pejabat umum dimana kewenangannya atau kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik, jadi Notaris merupakan pejabat umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 KUHPerdota. Pengertian Notaris Menurut pengertian Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Sebagai pejabat umum, dengan kewenangan membuat akta otentik yang salah satunya terkait perjanjian jual beli tanah. Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia sangat penting untuk menjaga keabsahan hukum dan keamanan transaksi properti. Akta jual beli tanah berfungsi sebagai bukti hukum terjadinya perubahan kepemilikan tanah dan sebagai alat yang memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam prosesnya. Dalam Penelitian ini, kewenangan Notaris adalah membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia sangat penting untuk menjaga keabsahan hukum dan keamanan transaksi properti. Akta jual beli tanah berfungsi sebagai bukti hukum terjadinya perubahan kepemilikan tanah dan sebagai alat yang memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam prosesnya. Notaris bertindak sebagai pihak yang netral dan berwenang dalam keadaan ini untuk menjamin terpenuhinya segala persyaratan hukum, mulai dari pembuktian dokumen, pemeriksaan keabsahan subjek dan objek transaksi, hingga penandatanganan dan penyimpanan akta.

Kata Kunci: Notaris, Kewenangan, Akta Jual Beli.

Abstract

Notaries are public officials whose main authority or obligation is to make authentic deeds, so Notaries are public officials as referred to in Article 1868 of the Civil Code. Definition of Notary According to the definition of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary in Article 1, the definition of Notary is a public official authorized to make authentic deeds and other authorities. As a public official, with the authority to make authentic deeds, one of which is related to land sale and purchase agreements. The role of Notary in making land sale and purchase deeds in Indonesia is very important to maintain the legal validity and security of property transactions. The land sale and purchase deed serves as legal evidence of changes in land ownership and as a tool that provides legal protection for all parties involved in the process. In this study, the authority of a Notary is to make an authentic Deed regarding all acts, agreements, and stipulations required by laws and regulations and/or desired by those concerned to be stated in an authentic Deed. This is as stipulated in Law Number 2 of 2014 Concerning the Amendment to Law Number 30 of 2004 Concerning the Office of Notary. The role of Notary in making land sale and purchase deeds in Indonesia is very important to maintain the legal validity and security of property transactions. The land sale and purchase deed serves as legal

evidence of changes in land ownership and as a tool that provides legal protection for all parties involved in the process. The notary acts as a neutral and authorized party in this situation to ensure the fulfillment of all legal requirements, starting from proving documents, checking the validity of the subject and object of the transaction, to signing and storing the deed.

Keywords: Notary, Authority, Sale And Purchase Deed.

PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat publik yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan dan jaminan hukum demi tercapainya kepastian hukum dalam masyarakat. Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik negara, yang khususnya di bidang hukum perdata. Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”(Gunadi, 2023). Menurut Supriadi, tugas Notaris adalah mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak yang secara mufakat menginginkan jasa notaris terhadap akta yang dibuat secara tertulis dan sah Sebagai Pejabat Umum(Supriadi, 2008).

Berdasarkan pengertian-pengertian Notaris diatas ada hal penting yang tersirat, yaitu ketentuan dalam permulaan pasal tersebut, bahwa Notaris adalah pejabat umum dimana kewenangannya atau kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik, jadi Notaris merupakan pejabat umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 KUHPperdata. Pengertian Notaris Menurut pengertian Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Sebagai pejabat umum, dengan kewenangan membuat akta otentik yang salah satunya terkait perjanjian jual beli tanah. Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia sangat penting untuk menjaga keabsahan hukum dan keamanan transaksi properti. Akta jual beli tanah berfungsi sebagai bukti hukum terjadinya perubahan kepemilikan tanah dan sebagai alat yang memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam prosesnya. Notaris bertindak sebagai pihak yang netral dan berwenang dalam keadaan ini untuk menjamin terpenuhinya segala persyaratan hukum, mulai dari pembuktian dokumen, pemeriksaan keabsahan subjek dan objek transaksi, hingga penandatanganan dan penyimpanan akta. Akta Notaris yang diterbitkan oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Menurut Nussyirwan Notaris adalah orang semi swasta, karena ia tidak bisa bertindak bebas sebagaimana seorang swasta. Ia harus menjunjung tinggi martabatnya, oleh karena itu ia diperkenankan menerima uang jasa (honorarium) untuk setiap pelayanan yang diberikannya (Nussyirwan, 2000). Namun masih banyak permasalahan yang dihadapi, seperti rendahnya kesadaran hukum masyarakat dan praktik ilegal yang dapat mengganggu integritas transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, memahami peran Notaris menjadi penting untuk memahami kontribusi Notaris.

METODE PENELITIAN

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

Identifikasi Masalah

1. Bagaimana ruang lingkup Notaris di Indonesia menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana Kedudukan Notaris dalam Pembuatan akta perjanjian Jual Beli Tanah dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Ruang lingkup Notaris di Indonesia menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Kata notaris berasal dari kata "nota literaria" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan nara sumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*) (Tobing, 2008). Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang mengubah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Pengaturan Jabatan Notaris selanjutnya ditulis UUN, Notaris adalah Pejabat Umum yang diperkenankan membuat akta yang sah dan mempunyai kekuasaan lain sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang ini atau Undang-Undang lainnya. Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 2 tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah:

- 1) Warga negara Indonesia;
- 2) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- 7) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Dalam kewenangannya, Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 yaitu menyatakan:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris memiliki berbagai kewajiban untuk membuat dokumen atau akta yang diminta masyarakat. Seorang notaris tidak dapat menolak permohonan tersebut karena memang itulah salah satu tugas pokok seorang notaris. Seorang notaris dapat dituntut jika menolak untuk membuat akta tanpa alasan yang jelas karena kewajiban membuat dokumen diamanatkan oleh undang-undang. Jika terjadi penolakan berarti si notaris melanggar undang-undang. Jika seorang notaris memiliki alasan kuat untuk melakukan penolakan maka hal tersebut dapat dilakukan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf e Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu: (e) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Maka apabila notaris memiliki alasan kuat untuk menolak suatu pembuatan akta maka hal itu diperbolehkan.

Ruang lingkup Notaris dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sudah jelas, yang mana ini memiliki arti bahwa kedudukan peran notaris dalam sistem hukum di Indonesia sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan atau norma yuridis yang berlaku. Dalam sistem hukum di Indonesia ini, notaris ditentukan hanya sebagai pihak yang menerapkan aturan tentang kewenangan, kewajiban, atau apa saja yang menjadi larangan bagi notaris untuk menjalankannya.

B. Kedudukan Notaris dalam Pembuatan akta perjanjian Jual Beli Tanah dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Notaris memegang peranan penting dalam proses hukum, khususnya di bidang hukum perdata. Sepanjang pembuatan akta autentik tidak diperuntukkan bagi pejabat umum lain, maka Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta tersebut. Suatu akta autentik juga dibuat oleh atau di hadapan Notaris karena peraturan perundang-undangan atau karena dikehendaki oleh pihak yang berhak atas akta autentik tersebut. Hal ini juga dilakukan karena peraturan perundang-undangan untuk memberikan kepastian, kedamaian dan perlindungan hukum.

Kedudukan Notaris didalam masyarakat sangatlah penting karena berperan fungsionaris hingga sekarang dirasakan masih sangat dihormati. Notaris biasanya dianggap menjadi tempat seseorang untuk memperolehnya nasihat. Semua yang ditulis serta ditetapkannya ialah benar, pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, Notaris ialah membuat akta otentik. Akta otentik itu menurut ketentuan didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memberikan pihak yang membuatnya untuk pembuktian yang kuat. Notaris diberi hak menciptakan alat bukti yang kuat (Komang Edy et al., 2020).

Notaris bertugas mengatur hubungan hukum antara orang-orang yang sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian dengan bantuan seorang Notaris, yang pada hakekatnya memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang telah mereka sepakati. Karena terdapat ungkapan “Demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa” dalam setiap akta notaris, maka profesi notaris mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan tidak dipengaruhi oleh faktor luar. Notaris diangkat oleh pemerintah untuk melayani masyarakat. Dalam menjalankan jabatannya berlaku peraturan jabatan dan kode etik Notaris (Bondi et al., 2024).

Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia sangat penting untuk menjaga keabsahan hukum dan keamanan transaksi properti. Akta jual beli tanah berfungsi sebagai bukti hukum terjadinya perubahan kepemilikan tanah dan sebagai alat yang memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam prosesnya. Notaris bertindak sebagai pihak yang netral dan berwenang dalam keadaan ini untuk

menjamin terpenuhinya segala persyaratan hukum, mulai dari pembuktian dokumen, pemeriksaan keabsahan subjek dan objek transaksi, hingga penandatanganan dan penyimpanan akta.

Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yang bentuknya ditentukan dengan undang-undang dan merupakan salah satu tugas notaris sebagai pejabat umum. Dimana menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014,, Notaris dianggap mempunyai kewenangan langsung untuk membuat suatu akta tanah yang juga merupakan akta otentik, tanpa harus menjadi PPAT. Hal ini didukung dengan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan harta benda.

Dalam sistem hukum Indonesia, peran notaris sangat penting untuk menjamin transaksi jual beli tanah yang sah dan sah. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala undang undang, perjanjian, dan ketentuan yang diwajibkan oleh undang-undang, dan mereka juga memberikan jaminan hukum kepada para pihak (Osilia, 2024). Selain itu, seseorang notaris diberikan kekuasaan oleh Undang-Undang untuk membuat akta yang memiliki nilai bukti yang mutlak dan khusus. Notaris juga bertugas untuk membuat akta otentik dan memiliki wilayah kerja diatur didalam pasal 18 ayat (1) dan undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan didaerah atau kota dan Notaris memilikiseluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

KESIMPULAN

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang mengubah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Pengaturan Jabatan Notaris selanjutnya ditulis UUJN, Notaris adalah Pejabat Umum yang diperkenankan membuat akta yang sah dan mempunyai kekuasaan lain sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang ini atau Undang-Undang lainnya. Dalam kewenangannya, Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Ruang lingkup Notaris dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sudah jelas, yang mana ini memiliki arti bahwa kedudukan peran notaris dalam sistem hukum di Indonesia sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan atau norma yuridis yang berlak. alam sistem hukum di Indonesia ini, notaris ditentukan hanya sebagai pihak yang menerapkan aturan tentang kewenangan, kewajiban, atau apa saja yang menjadi larangan bagi notaris untuk menjalankannya. Kedudukan Notaris didalam masyarakat sangatlah penting karena berperan fungsionaris hingga sekarang dirasakan masih sangat dihormati. Notaris biasanya dianggap menjadi tempat seseorang untuk memperolehnya nasihat. Semua yang ditulis serta ditetapkannya ialah benar, pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, Notaris ialah membuat akta otentik. Akta otentik itu menurut ketentuan didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memberikan pihak yang membuatnya untuk pembuktian yang kuat. Notaris diberi hak menciptakan alat bukti yang kuat. Dalam sistem hukum Indonesia, peran notaris sangat penting untuk menjamin transaksi jual beli tanah yang sah dan sah. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala undang undang, perjanjian, dan ketentuan yang diwajibkan oleh undang-undang, dan mereka juga memberikan jaminan hukum kepada para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Supriadi. (2008). *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*. Sinar Grafika.

Tobing, G. H. S. L. (2008). *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Erlangga.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

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

Jurnal dan Lainnya

Bondi, Aradoni, Naif, & Rabawati. (2024). Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi dan Undang-Undang. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1.

Gunadi. (2023). Peran Notaris Dalam Memberikan Jasa Hukum Pada Masyarakat (Kajian Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2004 tentang Jabatan Notaris). *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 2 No.1.

Komang Edy, I., Ayu, I., & Astiti, N. G. K. S. (2020). Kedudukan Notaris & PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak. *urnal Konstruksi Hukum*, 1.

Nusyirwan. (2000). *Membedah Profesi Notaris*. Universitas Padjajaran Bandung.

Osilia, R. (2024). Tinjauan Yuridis tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia. *UMP Press Jurnal*, 17.