

# **ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

## **ABSTRAK**

Tanah sebagai objek yang memiliki nilai ekonomi dan sosial tinggi sering menjadi sumber sengketa hukum, khususnya dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat. Dalam kondisi tersebut, masyarakat kerap melibatkan Notaris untuk membuat akta sebagai dasar pembuktian perbuatan hukum, meskipun secara normatif peralihan hak atas tanah berada dalam kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fenomena ini menimbulkan persoalan yuridis mengenai batas kewenangan Notaris, akibat hukum akta yang dibuat, serta tanggung jawab Notaris apabila di kemudian hari timbul sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis kewenangan Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertifikat, menelaah akibat hukum dari akta tersebut, serta mengkaji bentuk tanggung jawab Notaris dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan teknik penafsiran hukum untuk memperoleh kesimpulan yang komprehensif dan sistematis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewenangan Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertifikat bersifat terbatas dan tidak mencakup kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah, melainkan hanya sebatas pembuatan akta yang berfungsi sebagai alat bukti adanya perikatan atau kesepakatan para pihak. Akta yang dibuat oleh Notaris tidak serta-merta menimbulkan peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum pertanahan, sehingga belum memberikan kepastian hukum penuh dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selain itu, tanggung jawab Notaris pada prinsipnya terbatas pada kebenaran formal akta, namun dapat berkembang menjadi tanggung jawab perdata, administratif, atau etik apabila terbukti adanya kelalaian atau pelanggaran kewajiban jabatan. Oleh karena itu, penguatan prinsip kehati-hatian dan peran penyuluhan hukum oleh Notaris menjadi penting guna melindungi kepentingan para pihak serta menjaga integritas profesi Notaris dalam praktik transaksi tanah yang belum bersertifikat.

**Kata Kunci :** Kewenangan Notaris, akta jual beli dan sertifikat tanah

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE AUTHORITY OF NOTARIES IN THE  
PREPARATION OF DEEDS OF SALE AND PURCHASE OF  
UNREGISTERED LAND**

**ABSTRACT**

*Land, as an object with high economic and social value, frequently becomes a source of legal disputes, particularly in the practice of buying and selling unregistered land. In such circumstances, the public often involves a Notary to draw up a deed as evidence of a legal act, even though, normatively, the transfer of land rights falls under the authority of the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). This phenomenon raises juridical issues concerning the limits of a Notary's authority, the legal consequences of the deed drawn up, and the Notary's responsibility should disputes arise in the future. This research aims to juridically analyze the authority of a Notary in the preparation of deeds of sale and purchase of unregistered land, to examine the legal consequences of such deeds, and to assess the forms of the Notary's responsibility in providing legal certainty and protection for the parties involved. The research method employed is normative legal research using statutory, conceptual, and case approaches. The data consist of primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively through legal interpretation techniques to obtain comprehensive and systematic conclusions. The results of the study indicate that the authority of a Notary in preparing deeds of sale and purchase of unregistered land is limited and does not include the authority to transfer land rights, but is confined to the preparation of a deed that functions as evidence of an obligation or agreement between the parties. A deed drawn up by a Notary does not automatically result in a legally valid transfer of land rights under land law, and therefore does not provide full legal certainty and may potentially give rise to disputes in the future. Furthermore, the Notary's responsibility is principally limited to the formal correctness of the deed, but may extend to civil, administrative, or ethical liability if negligence or a violation of professional obligations is proven. Therefore, strengthening the principle of prudence and the role of legal counseling by Notaries is essential to protect the interests of the parties and to maintain the integrity of the Notarial profession in transactions involving unregistered land.*

**Keywords:** *Notary Authority, Deed of Sale and Purchase, Land Certificate*