JAHE - Jurnal Akuntansi Hukum dan Edukasi
E-ISSN: 3046-7187 P-ISSN: 3046-7896
Vol. 2 No. 1 Mei 2025

Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Tanah

Rizki Namira[1] Erlina B[2]
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia[1,2]
Email: rnamirads68@gmail.com[1] erlina@ubl.ac.id[2]

Abstrak

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran penting dalam pembuatan akta tanah, yang berfungsi sebagai bukti autentik untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Sebagai pejabat yang diakui oleh negara, mereka diharuskan untuk melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif empiris. Hasil dari pembahasan ini menunjukkan bahwa proses pembuatan akta tanah melibatkan serangkaian langkah yang harus diikuti untuk menjamin keabsahan dokumen. Notaris PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi identitas para pihak, memeriksa status hukum tanah, serta memastikan semua dokumen yang diperlukan lengkap dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya mulai dari penyusunan, pembacaan hingga penandatanganan, peran Notaris dan PPAT sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat dalam transaksi pertanahan.
Kata Kunci: Tanggung Jawab, Notaris, PPAT, Akta Tanah

Abstract

Notaries and PPAT have an important role in making land deeds, which function as authentic evidence to guarantee legal certainty in land transactions. As officials recognized by the state, they are required to carry out their duties in accordance with applicable regulations, such as Law No. 2 of 2014 concerning the Position of Notaries and Government Regulation No. 24 of 2016 concerning the Position of PPAT. The research method used is empirical normative research. The results of this discussion indicate that the process of making land deeds involves a series of steps that must be followed to ensure the validity of the document. PPAT Notaries are responsible for verifying the identities of the parties, checking the legal status of the land, and ensuring that all required documents are complete and in accordance with applicable regulations. Notaries are responsible for the deeds they make from the preparation, reading to signing, the role of Notaries and PPATs is very crucial in providing legal certainty and protecting the rights of the community in land transactions.
Keywords: *Responsibility, Notaries, PPAT, Land Deeds*

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Perkembangan masyarakat sekarang ini mengalami banyak perubahan yang mempengaruhi berbagai aspek kehidupan, termasuk untuk pengguna jasa Notaris/ PPAT, yang ditunjukkan dengan meningkatnya pembuatan akta autentik. Namun, banyaknya pembuatan akta ini tidak boleh dianggap sepele. Penting untuk melihat praktik ini dengan sudut pandang hukum, karena akta autentik memiliki peran vital sebagai alat bukti yang kuat untuk membuktikan dan memperkuat hak seseorang, serta untuk membantah hak orang lain. Akta memiliki arti yaitu surat tertulis yang berfungsi sebagai alat pembuktian, akta merupakan surat ataupun dokumen yang penting untuk alat bukti yang memuat suatu keterangan pada suatu kejadian dan dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan serta diresmikan oleh pejabat yang mempunyai jabatan. Akta merupakan sebuah dokumen yang ditulis untuk menjadi bukti

tertulis sebagai peristiwa yang ditandatangani sama pihak yang terlibat. Akta biasanya dibuat dihadapan pihak yang memiliki kewenangan salah satunya yaitu Notaris. Akta dibagi menjadi 2, yaitu Akta autentik dan Akta Bawah Tangan. Akta autentik pada Pasal 1868 KUHPdt diartikan sebagai dokumen yang ditentukan oleh aturan perundangan dan dibuat didepan pejabat umum berkuasa atas pembuatan akta tersebut. Sedangkan pada Pasal 1874 KUHPdt Akta di bawah tangan merupakan dokumen yang dibuat oleh pihak terkait berdasarkan kesepakatan mereka sendiri, dan tidak melibatkan pejabat umum yang berwenang.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran vital untuk membuat akta tanah sebagai alat bukti autentik yang memberikan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, Notaris/PPAT harus menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Keberadaan Notaris/PPAT diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam era modern ini, transaksi pertanahan semakin kompleks dan membutuhkan kepastian hukum yang kuat. Peran Notaris/PPAT menjadi semakin krusial dalam menjamin keabsahan setiap transaksi pertanahan. Pembuatan akta tanah yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dapat mengakibatkan kerugian bagi para pihak dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Tanah merupakan suatu sumber daya yang bernilai ekonomi yaitu itu menjadikan tanah sebagai aset yang sangat berharga. Melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 menegaskan bahwa negara memiliki dan memanfaatkan semua sumber daya, termasuk air, udara dan tanah, untuk kepentingan warga negaranya, yang mana menunjukkan pentingnya pengelolaan dan penguasaan tanah yang berkeadilan dan berkelanjutan.[1] Dalam hal ini, pendaftaran tanah menjadi sangat krusial. Pendaftaran tanah membantu memberikan kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah proses yang memberikan kepastian hukum mengenai status dan hak atas tanah.

Dalam proses ini, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting. Mereka bertanggung jawab untuk memastikan kelegalan dan keabsahan setiap transaksi tanah melalui pembuatan akta tanah. Tugas Notaris dan PPAT tidak hanya mencakup aspek teknis dalam pembuatan akta, tetapi juga melibatkan tanggung jawab hukum yang besar. Dengan adanya akta yang sah, semua pihak yang terlibat dapat memiliki kepastian hukum atas transaksi yang dilakukan. Tugas dan tanggung jawab Notaris di atur dalam UU Notaris pada Pasal 1 angka (1). Berdasarkan UU Notaris tersebut tugas utama Notaris yaitu, membuat akta autentik, yaitu merupakan dokumen yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang memiliki kekuatan hukum. Dalam Pasal 15 ayat (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.

Notaris juga memiliki tanggung jawab khusus notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (2) mencakup pengesahan tanda tangan dan penetapan tanggal pada surat di bawah tangan dengan mencatatnya dalam buku khusus. Selain itu, notaris juga bertugas untuk

[1] Erlina B, Intan N.S. 2024. *Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Obscuur Libel Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Jual Beli*, Vol. 4, No. 1. hlm 2

mendokumentasikan surat-surat di bawah tangan, membuat salinan dari surat asli yang memuat uraian sebagaimana tertulis dalam dokumen tersebut, serta melaksanakan pengesahan kesesuaian fotokopi dengan surat aslinya. Notaris juga memberi penyuluhan hukum terkait pembuatan akta, menyusun akta yang berhubungan dengan pertanahan, dan membuat risalah lelang[2]. Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta autentik, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk membuat, membacakan dan menandatangani akta sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam UU Notaris. Selain itu, menurut Pasal 16 ayat 1 huruf e UU Notaris, notaris juga berhak menolak pembuatan akta jika ada alasan-alasan yang sah untuk melakukannya. Notaris mempunyai tanggung jawab untuk membuat akta tanah yang belum bersertifikat. Sementara PPAT membuat akta yang berkaitan dengan tanah yang sudah bersertifikat. Fungsi PPAT sangat spesifik dan terbatas pada urusan pertanahan, yang menjadikan peran mereka berbeda dari Notaris. Notaris mempunyai hak yang diatur dalam UU Notaris sebagai pejabat umum, yang mana hak-hak tersebut diantaranya:

1. Hak untuk menolak pembuatan akta. Hak untuk menolak pembuatan akta merupakan salah satu kewenangan penting yang dimiliki notaris dalam menjalankan jabatannya. Ini diatur dalam UUJN, khususnya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e yang menyatakan bahwa, memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Alasan penolakan yang dimaksut yaitu, adanya hubungan keluarga dengan salah satu pihak, dokumen yang tidak lengkap, isi akta yang melanggar hukum, serta saksi pengenal yang tidak dikenal atau tidak jelas identitasnya.
2. Hak untuk mendapatkan honorarium atas jasa profesinya. Penetapan besarnya honorarium notaris didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuat, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 36 UUJN. Selain pada Pasal 36 UUJN, besaran honorarium juga diatur oleh INI melalui Kode Etik Notaris. Dalam Pasal 3 angka (13) Kode Etik, notaris diwajibkan untuk melaksanakan dan mematuhi ketentuan mengenai honorarium yang ditetapkan oleh perkumpulan. Dengan demikian, notaris harus mempertimbangkan kedua aspek ini dalam menentukan honorarium agar sesuai dengan standar yang berlaku dan menjaga integritas profesi.
3. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum telah diatur dalam Pasal 66 ayat (1) UUJN yang dilakukan oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Yang menyatakan bahwa untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim yang akan memanggil notaris harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari MKN.[3]
4. Hak untuk cuti. Hak untuk cuti diatur dalam Pasal 25 UUJN yang dimana notaris boleh mengambil cuti setelah menjalankan jabatannya selama dua tahun, dengan ketentuan bahwa mereka harus menunjuk seorang notaris pengganti dan mengikuti prosedur pengajuan cuti yang ditetapkan. Maksud dari ketentuan ini yaitu untuk memastikan bahwa pelayanan publik tetap berlanjut selama notaris mengambil cuti, sehingga masyarakat tetap dapat mengakses layanan notaris tanpa gangguan, sekaligus memberikan kesempatan bagi notaris untuk beristirahat dan memulihkan diri dari tugasnya yang berat.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul: tanggung jawab Notaris PPAT dalam pembuatan akta tanah dan bagaimana mana Notaris PPAT harus memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen yang diperlukan dalam pembuatan akta tanah.

[2] Adolf, J. J., & Handoko, W. 2020. *Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan*. Notarius, Vol 13. No.1, hlm 183
[3] Umbas, Felenvi Olivia dan Budi Santoso. 2022. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan PPAT Dalam Menjalankan Profesinya*. Notarius. Vol. 15, No. 2. hlm 889

Tinjuan Pustaka

Dalam Bahasa Belanda Notaris biasa disebut dengan istilah *notarius*. Notaris bersumber dari kata *Nota Literaria*, yakni *let-termerk* atau karakter [4]. Dalam kamus bahasa Indonesia Notaris yaitu seorang yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai dokumen hukum. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Kemenkum HAM. Menurut Habib Adjie dalam bukunya ia mendefinisikan Notaris merupakan seorang yang bertugas sebagai pejabat umum yang menyusun akta autentik.[5] Pengertian serupa dikemukakan oleh Tan Thong Kie, seorang Notaris merupakan pejabat publik yang melayani masyarakat dan Notaris dianggap sebagai sumber terpercaya untuk mendapatkan nasihat hukum.[6] Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang menyusun akta yang berhubungan dengan tanah. PPAT berfungsi sebagai pencatat hak atas tanah dan memiliki peran yang signifikan dalam produksi dokumen terkait tanah. PPAT diangkat dan dilantik oleh mentri dan kepala kantor pertanahan, PPAT mempunyai peranan penting dalam membuat akta tanah. Boedi Harsono mendefinisikan PPAT yaitu sebagai Pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan penyusunan suatu dokumen yang hanya terkait tentang tanah dan berdasarkan ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan.[7] Sesuai dengan tugas dan fungsinya, Notaris dan PPAT bertanggung jawab untuk memastikan setiap akta tanah yang dibuat memiliki kekuatan hukum, sesuai dengan peraturan yang berlaku serta melindungi hak-hak para pihak yang terlibat. Proses pembuatan akta tanah tidak hanya sekadar mencatatkan transaksi atau perubahan hak tanah, tetapi juga mencakup serangkaian prosedur administratif yang harus dipenuhi. Hal ini melibatkan pemeriksaan keabsahan dokumen, verifikasi data pihak terkait, serta pelaksanaan pengesahan berdasarkan hukum agraria. Namun, tanggung jawab Notaris dan PPAT tidak berhenti pada proses pembuatan saja, melainkan juga meliputi konsekuensi hukum yang timbul dari akta tanah tersebut. Hal ini menjadi krusial dalam menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa yang dapat merugikan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan empiris untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris PPAT dalam pembuatan akat tanah. Metode normatif berfokus pada pengkajian peraturan yang terkait dengan pembuatan akta, sementara pendekatan empiris dilakukan melalui data dari wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, yang memberikan penjelasan mengenai informasi yang diperoleh di lapangan, kemudian diorganisir dan disajikan dalam bentuk kalimat.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tanggung jawab Notaris PPAT dalam pembuatan akta tanah

Notaris dan PPAT memiliki peran krusial dalam proses pembuatan akta tanah, namun keduanya memiliki fungsi dan prosedur yang berbeda. Notaris berfungsi sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, memberikan jaminan hukum terhadap isi akta, serta menjamin bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Angga Mahaditama dikantornya ia mengatakan

[4] R Sugondo Notodisoerjo .2007. *Hukum Notariat di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm. 13
[5] Habib Adjie. 2009. Hukum Notaris Indonesia*. Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.* Refika Aditama. Bandung. hlm 13
[6] Tan Thong Kie.2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris.* PT Ichtiar Baru van Hoeve. Jakarta. hlm 159
[7] Boedi harsono. 2013. *Hukum agraria indonesia Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaann.* Universitas Trisakti. Jakarta. hlm 507

adanya perbedaan antara Notaris dan PPAT dalam hal tugas dan perannya. Notaris menyusun berbagai jenis akta, tidak hanya terbatas pada akta tanah, tetapi juga mencakup akta perjanjian ataupun akta Perusahaan. Proses yang dilakukan oleh Notaris melibatkan pemeriksaan mendalam terhadap dokumen yang diserahkan oleh para pihak, seperti KTP atau identitas pelengkap lainya untuk memastikan keabsahan dan keasliannya. Selain itu, Notaris juag berpera sebagai saksi dalam setiap transaksi yang menjadi pelindung hukum terhadap semua pihak yang terlibat. Sementara itu, PPAT memiliki yang lebih mengarah untuk pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah. Tugas utama PPAT mencakup penyusunan akta untuk berbagai jenis transaksi tanah, seperti jual beli, hibah dan sewa menyewa. Proses pembuatan akta tanah juga melibatkan verifikasi tanah untuk menghindari sengketa.

Notaris diangkat oleh Mentri Hukum dan HAM dan memiliki tanggung jawab untuk membuat akta tanah yang belum bersertifikat, sehingga berperan penting dalam memastikan keabsahan dan keautentikan dokumen hukum. Sedangkan, PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan dilantik oleh Kepala kantor pertanahan setempat dan hanya membuat akta yang berkaitan dengan tanah yang sudah bersertifikat. Tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta tanah mencakup beberapa hal penting yang perlu dipahami. Yaitu yang pertama, dalam hal administratif, Notaris PPAT harus memastikan bahwa identitas semua pihak yang datang untuk membuat akta sesuai dengan dokumen asli mereka. Ini berarti mereka harus memeriksa dokumen identitas, seperti KTP atau KK agar tidak terjadi penyalahgunaan identitas. Notaris PPAT juga harus memeriksa apakah para pihak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian untuk melakukan transaksi tersebut. Adapun syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu

1. kesepakatan
2. kecakapan
3. suatu pokok persoalan tertentu
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Selanjutnya, Notaris PPAT bertanggung jawab untuk membuat dan menyimpan minuta akta, yang merupakan salinan resmi dari akta yang dibuat. Penyimpanan minuta akta penting untuk keperluan hukum di masa depan. Selain itu, mereka wajib mengirimkan laporan bulanan tentang akta yang sudah dibuat kepada Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pekerjaan mereka. Dalam aspek keperdataan, Notaris PPAT harus memastikan bahwa akta yang dibuat benar dan sah secara hukum. Mereka diharuskan memberikan penjelasan tentang isi akta kepada semua pihak, sehingga semua orang memahami hak dan kewajiban yang akan timbul dari akta tersebut. Notaris juga harus memastikan tidak ada pihak yang dirugikan. Jika ada kesalahan dalam pembuatan akta, Notaris PPAT bisa diminta bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi. Di samping itu, Notaris PPAT juga memiliki tanggung jawab pidana. Mereka dilarang membuat akta yang palsu atau memasukkan informasi yang tidak benar ke dalam akta. Selain itu, mereka harus menjaga kerahasiaan informasi klien, sesuai dengan sumpah jabatan yang telah diambil. Ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris.

Notaris PPAT juga harus menghindari tindakan yang dapat merugikan negara atau pihak lain. Tindakan seperti itu bisa berakibat serius, tidak hanya bagi Notaris PPAT sendiri, tetapi juga bagi reputasi profesi notaris secara keseluruhan. Oleh karena itu, penting bagi mereka untuk selalu mengikuti prinsip etika dan profesionalisme dalam menjalankan tugas. Secara keseluruhan, tanggung jawab Notaris PPAT dalam pembuatan akta tanah sangat kompleks dan perlu perhatian serius. Dengan menjalankan tugas ini dengan baik, Notaris PPAT dapat

membantu menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, serta menjaga integritas profesi notaris di mata masyarakat. Notaris dan PPAT harus bertanggung jawab secara profesional, memastikan bahwa setiap akta yang disusun selama masa jabatannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jika di kemudian hari muncul wanprestasi dalam pembuatan akta, baik Notaris maupun PPAT tetap berkewajiban memberikan penjelasan atau melakukan koreksi jika diperlukan.

Prosedur Verifikasi Dokumen dalam Pembuatan Akta Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris PPAT bapak Angga Mahaditama prosedur verifikasi dokumen dalam pembuatan akta tanah adalah tahapan yang sangat penting dan harus dilakukan dengan cermat oleh Notaris/PPAT. Proses ini mencakup berbagai aspek yang saling terkait untuk memastikan keabsahan dan legalitas setiap dokumen yang digunakan dalam pembuatan akta tanah. Langkah pertama dalam proses verifikasi yaitu melakukan memeriksa dokumen kepemilikan tanah. Notaris/PPAT harus memeriksa sertifikat tanah asli untuk memastikan bahwa dokumen tersebut asli dan tidak palsu. Ini termasuk pengecekan nomor sertifikat, nama pemilik, lokasi tanah, dan semua data fisik yang tertera dalam sertifikat. Penting juga untuk melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut tidak dalam status blokir atau sita jaminan. Jika sertifikat tanah tidak valid atau bermasalah, ini dapat menghambat proses pembuatan akta dan merugikan semua pihak. Selanjutnya, Notaris/PPAT harus melakukan verifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi. Ini meliputi pemeriksaan keaslian Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari penjual dan pembeli. Notaris/PPAT harus mencocokkan foto di KTP dengan wajah asli yang bersangkutan untuk memastikan bahwa identitas yang diajukan adalah benar. Selain itu, Kartu Keluarga juga perlu diperiksa untuk memverifikasi status perkawinan dan hubungan keluarga yang mungkin mempengaruhi transaksi. Dengan cara ini, Notaris/PPAT dapat mencegah potensi penipuan yang dapat terjadi dalam transaksi pertanahan.

Notaris/PPAT juga harus memastikan bahwa semua pajak terkait telah dibayar. Ini termasuk memeriksa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pajak. Selain itu, bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan transaksi juga harus diverifikasi. Adapun dokumen pendukung lainnya, seperti surat keterangan jual beli dari desa atau kelurahan, juga perlu diverifikasi. Dokumen ini penting untuk memastikan bahwa transaksi telah mendapat persetujuan dari pemerintah tingkat lokal. Dengan memverifikasi surat-surat ini, Notaris/PPAT dapat memastikan bahwa tidak ada masalah dengan status tanah di tingkat desa atau kelurahan, yang bisa mengganggu proses pembuatan akta. Dalam proses verifikasi, Notaris/PPAT juga harus memperhatikan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Jika salah satu pihak bertindak sebagai kuasa, maka surat kuasa yang digunakan harus diperiksa keabsahannya. Jika transaksi melibatkan badan hukum, dokumen seperti anggaran dasar dan legalitas perusahaan juga harus diverifikasi. Ini penting untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memiliki hak yang sah untuk melakukan transaksi yang dimaksud. Setelah semua dokumen diverifikasi dan dinyatakan lengkap serta sah, Notaris/PPAT akan membuat akta sesuai dengan format dan ketentuan yang berlaku dalam peraturan. Dalam proses pembuatan akta, Notaris/PPAT harus memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam akta sesuai dengan dokumen yang telah diverifikasi. Kesalahan dalam pembuatan akta bisa berakibat fatal, baik untuk para pihak maupun untuk Notaris/PPAT itu sendiri.

Proses pembuatan akta tanah oleh Notaris PPAT dimulai dengan persiapan, di mana pemohon mengumpulkan dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah, identitas para

pihak, surat keterangan jual beli, dan bukti pembayaran pajak. Setelah dokumen terkumpul, pemohon mengajukan permohonan pembuatan akta kepada Notaris PPAT, yang kemudian memverifikasi keabsahan dan kelengkapan dokumen tersebut. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, Notaris PPAT menyusun draf akta sesuai ketentuan hukum yang berlaku setelah akta sudah selesai dibuat selanjutkan pembacaan isi akta di depan semua pihak dan minimal 2 orang saksi untuk memastikan pemahaman dan persetujuan terhadap isi akta. Setelah semua pihak setuju, akta ditandatangani di hadapan Notaris PPAT dan saksi, menandai kesepakatan resmi. Selanjutnya, Notaris PPAT memberikan salinan akta yang telah ditandatangani kepada setiap pihak, sementara minuta akta disimpan sebagai bagian dari tanggung jawab profesional. Untuk melakukan verifikasi dokumen, Notaris/PPAT harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dan ketelitian. Jika ditemukan ketidaksesuaian atau kejanggalan dalam dokumen, Notaris/PPAT berhak untuk meminta klarifikasi atau dokumen tambahan dari para pihak sebelum melanjutkan proses pembuatan akta. Keputusan untuk tidak melanjutkan proses jika terdapat keraguan adalah langkah yang bijak untuk melindungi semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Pembuatan akta tanah yang meliputi beberapa langkah yaitu mulai dari persiapan dan verifikasi dokumen, lalu pembacaan isi Akta serta Penandatanganan Akta. P
2. rosedur verifikasi dokumen yang dilakukan dengan baik akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari dan adapun tentang Tanggung jawab seorang Notaris PPAT, terhadap akta yang telah dibuat berlaku seumur hidup. Artinya, walaupun sudah pensiun masih tetap bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya jika terjadi perkara dikemudian hari. Jika Notaris atau PPAT sudah berakhir masa jabatannya maka diharuskan untuk menunjuk Notaris pengganti atau PPAT yang masih aktif untuk menyerahkan minuta akta yang disimpan sebagai protokol.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijelaskan diatas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya seluruh anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) untuk senantiasa selalu memperhatikan apa yang di amanahkan oleh Perundang-Undangan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dalam Pasal 1868 KUHPerdata pada hususnya, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya dalam menyangkut pembuatan Akta Otentik penulis sarankan agar cermat dan teliti dalam melaksanakan tugas jabatannya sebagai Notaris.
2. Sesama Notaris untuk senantiasa saling mengingatkan dan saling menasihati dalam menjalankan tugas sebagai Pejabat Umum untuk selalu memperhatikan Peraturan Perundang-Undangan dan Kode Etik Notaris agar tidak terjadi kesalahan dalam pembuatan Akta sehinga Akta yang di buatnya tidak di batal kerana hukum dan dibatalkan oleh Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Adolf, J. J., & Handoko, W. 2020. *Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan*. Notarius, Vol 13. No.1.

Boedi harsono. 2013. *Hukum agraria indonesia Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaann.* Universitas Trisakti. Jakarta.

Erlina B, Intan N.S. 2024*. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Obscuur Libel Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Jual Beli*, Vol. 4, No. 1.

Habib Adjie. 2009. Hukum Notaris Indonesia*. Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.* Refika Aditama. Bandung.

Nabila Mazaya Putri, Henny Marlyna. 2020. *Kewajiban Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan Dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama,* Palar. Vol 7, No 2.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

R Sugondo Notodisoerjo .2007. *Hukum Notariat di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Tan Thong Kie.2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris.* PT Ichtiar Baru van Hoeve. Jakarta.

Umbas, Felenvi Olivia dan Budi Santoso. 2022. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan PPAT Dalam Menjalankan Profesinya*. Notarius. Vol. 15, No. 2.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria