

PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Rifky Astriansyah 

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Indonesia

220202110032@student.uin-malang.ac.id

Habieb Ahmad Al Musyaddady 

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Indonesia

220202110094@student.uin-malang.ac.id

Article History:

Received : 27/12/2025

Revised : 26/01/2026

Published : 30/03/2026

Keywords:

Legal Certainty; Land Deed Official; Land Rights Transfer; Notary.

Correspondence e-mail:

220202110032@student.uin-malang.ac.id

©author 2025



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Abstract: The transfer of land rights is a cornerstone of Indonesian land law, designed to guarantee legal certainty and protect the rights of the community. This process, whether facilitated through sales, grants, or inheritance, relies heavily on the expertise of notaries and Land Deed Officials (PPAT), who are tasked with ensuring the legitimacy of these transactions. Notaries are responsible for drafting authentic deeds and offering legal counsel, while PPATs specialize in creating land rights transfer deeds and overseeing administrative compliance, including the payment of the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB). This study employs a qualitative approach with descriptive analysis, drawing on a comprehensive review of existing literature and regulations. By analyzing these sources, the research highlights the pivotal role notaries and PPATs play in fostering a land system that is transparent, accountable, and less prone to disputes. The findings underscore that the responsibilities of notaries and PPATs extend beyond deed creation to include land status verification, abuse prevention, and adapting to digital administration systems. Professionalism, integrity, and technological adaptability are essential in ensuring that land rights transfers are legally sound, efficient, and offer certainty to all stakeholders.

PENDAHULUAN

Proses peralihan hak atas tanah di Indonesia termasuk aspek penting dalam hukum pertanahan yang melibatkan berbagai prosedur administratif dan hukum. Salah satu tujuan utama dalam sistem hukum pertanahan adalah memastikan adanya kepastian hukum yang menyangkut hak atas tanah individu atau badan hukum. Peralihan tersebut, baik itu lewat jual beli, warisan, hibah, maupun mekanisme yang lain, membutuhkan peran serta pihak yang memiliki otoritas hukum dalam menegakkan keabsahan setiap transaksi tersebut (Kurnia et al., 2023). Dalam konteks ini, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peranan krusial. Notaris berfungsi sebagai pihak yang mengesahkan dokumen atau akta otentik, sementara PPAT memiliki peran khusus dalam membuat akta yang berkaitan dengan transaksi tanah, seperti jual beli dan hibah (Amal

& Yunanto, 2024). Keberadaan kedua profesi ini tidak hanya untuk memastikan sahnyanya transaksi, tetapi juga untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Mereka berperan sebagai penghubung antara aturan undang-undang dengan praktek pelaksanaan di lapangan, sekaligus menjaga transparansi dan mencegah penyalahgunaan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah pada prosesnya di Indonesia secara umum perlu memenuhi persyaratan sebagaimana dalam berbagai peraturan, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan turunan yang mengatur tata cara administrasi pertanahan (Maulidi et al., 2017). Seluruh dari peralihan hak atas tanah harus ini termuat pada buku tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan ini sebatas bisa dilaksanakan menggunakan akta sah dan otentik, yang dibuat oleh notaris atau PPAT. Dalam banyak kasus, khususnya yang melibatkan transaksi jual beli tanah, peran PPAT menjadi sangat vital karena mereka bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tersebut dilakukan dengan memenuhi semua ketentuan yang berlaku. Tidak hanya itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan status tanah yang akan dipindah tangankan, serta mengurus pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagai kewajiban bagi pihak yang menjalankan transaksi peralihan hak (Eva Husnun Nabila Octavyani, 2025).

Tugas yang diemban oleh notaris dan PPAT terkait transaksi peralihan hak atas tanah bukan hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab yang lebih luas dalam menjamin legalitas dan mencegah potensi sengketa di masa depan. Notaris, dengan kewenangannya dalam pembuatan akta otentik, memiliki peran untuk memastikan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan bukan sebatas sah secara hukum saja, namun pula memenuhi ketentuan yang berlaku dalam perundang-undangan (Rahayu, 2018). Selain itu, peran notaris juga dalam memberi nasihat hukum pada klien mengenai berbagai implikasi hukum yang mungkin timbul dari transaksi tersebut (Khesly, 2025). Begitu pula dengan PPAT, yang dalam menjalankan tugasnya haruslah memastikan bila dokumen yang disusun sejalan akan prosedur hukum, serta memperhatikan aspek administratif lainnya, seperti pembayaran BPHTB yang menjadi bagian dari proses peralihan hak atas tanah.

Dalam prakteknya, peran notaris dan PPAT tidak hanya penting dalam hal kepastian hukum, tetapi juga dalam menjaga integritas sistem pertanahan di Indonesia (Saputri et al., 2024). Ini karena proses peralihan hak atas tanah yang melibatkan notaris dan PPAT berpotensi menimbulkan berbagai masalah hukum jika tidak dilakukan dengan benar. Misalnya, bila satu pihaknya tidak memenuhi kewajiban, atau jika ada kesalahan dalam verifikasi status tanah yang akan dialihkan, maka hal tersebut dapat berujung pada sengketa yang berlarut-larut. Maka dari hal tersebut, penting untuk notaris dan PPAT memahami dengan baik peraturan yang ada dan bertindak dengan profesionalisme tinggi dalam setiap transaksi yang mereka fasilitasi (Ariesta Rahman, 2018).

Melihat pentingnya peran dari PPAT dan notaris dalam peralihan hak atas tanah, berbagai studi yang ada menunjukkan bahwa pemahaman yang mendalam mengenai

tugas dan tanggung jawab mereka dapat memperkecil potensi terjadinya sengketa atau masalah hukum yang berkaitan dengan tanah. Sebagai contoh, penelitian oleh Sucelaw (2023) mengungkapkan bagaimana PPAT di Kota Ambon menjalankan tugasnya dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah tercatat dengan baik dan tidak memicu permasalahan hukum ke depannya. Selain hal tersebut, penelitian oleh Sintya (2024) juga menunjukkan bagaimana notaris dan PPAT dapat mencegah masalah hukum terkait hibah tanah, serta bagaimana mereka memfasilitasi peralihan hak yang sah sesuai prosedur. Terkait ini, keberadaan notaris dan PPAT menjadi jaminan untuk menciptakan sistem pertanahan yang transparan dan bebas dari potensi penyalahgunaan.

Berdasarkan uraian di atas, notaris dan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah memiliki peran sangatlah strategis. Keduanya tidak hanya sebagai pihak yang menyusun dan mengesahkan akta, tetapi juga sebagai pengontrol yang memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan secara sah dan benar berdasarkan hukum. Dengan demikian, mereka memainkan peran kunci dalam mewujudkan kepastian hukum yang diharapkan oleh setiap pihak terkait peralihan hak atas tanah di Indonesia. Sebagai profesi yang memiliki kewenangan besar dalam hal hukum pertanahan, notaris dan PPAT harus selalu memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan yang berlaku, serta menjaga etika dan integritas dalam melaksanakan tugas mereka.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *deskriptif-analitis*. Metode ini dipilih karena tujuan penelitian adalah memberikan pemahaman mendalam (Sugiyono, 2014) mengenai peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah di Indonesia. Melalui pendekatan ini, penelitian berusaha menggambarkan realitas praktik hukum pertanahan secara sistematis serta menganalisis keterkaitannya dengan aspek kepastian hukum, perlindungan hak masyarakat, dan penerapan peraturan perundang-undangan.

Jenis penelitian ini merupakan studi kepustakaan (*library research*), dengan data yang bersumber dari literatur sekunder (Novita Sari, 2022). Sumber data meliputi buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan hasil penelitian terdahulu, serta regulasi yang relevan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya terkait tata cara administrasi pertanahan. Pemilihan sumber dilakukan berdasarkan relevansi dengan topik, validitas, serta kontribusinya terhadap pemahaman mengenai tugas dan tanggung jawab notaris serta PPAT dalam praktik peralihan hak atas tanah.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan studi literatur, sedangkan teknik analisis data menggunakan analisis isi (*content analysis*). Proses analisis dilakukan dengan cara (Creswell & Creswell, 2018): mengidentifikasi, mengklasifikasikan, dan menginterpretasi informasi yang terkumpul, untuk menemukan pola peran strategis notaris dan PPAT, termasuk tantangan serta adaptasi yang mereka hadapi dalam praktik. Hasil analisis kemudian disusun secara sistematis agar dapat menggambarkan kontribusi

penting profesi notaris dan PPAT dalam mewujudkan sistem pertanahan yang transparan, akuntabel, dan menjamin kepastian hukum di Indonesia.

HASIL TEMUAN DAN DISKUSI

Peran Sentral Notaris dan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Proses peralihan hak atas tanah termasuk salah satu aspek yang krusial dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Hal ini dikarenakan tanah termasuk sumber daya alam dan tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga berperan besar dalam kehidupan sosial dan budaya masyarakat (Khair & Assyahri, 2024). Peralihan hak atas tanah bisa timbul dalam beragam bentuk, misalnya hibah, jual beli, warisan, atau tukar menukar. Dalam konteks ini, profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan sangat vital, karena dua-duanya mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang sah yang mengesahkan transaksi peralihan hak atas tanah sesuai aturan undang-undang (Wonte et al., 2022). Keberadaan mereka bertujuan dalam rangka memastikan bahwa pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah secara sah, sebagaimana prosedur hukum, dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.

Notaris, dalam hal ini, berfungsi sebagai pihak yang memberikan legalitas pada dokumen-dokumen yang dibuat. Akta yang dikeluarkan oleh notaris tidak hanya berfungsi sebagai bukti yang sah, tetapi juga memberi kepastian hukum untuk seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi (Klau et al., 2024). Di sisi lain, PPAT memiliki kewenangan khusus dalam peralihan hak atas tanah yang menyangkut transaksi tanah, seperti jual beli, hibah, serta lainnya. Tugas PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta yang sah, tetapi juga memastikan bahwa seluruh persyaratan administrasi terkait dengan tanah yang akan dialihkan sudah terpenuhi, termasuk pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban pada setiap transaksi jual beli tanah (Limbong et al., 2022). Dengan demikian, peran notaris dan PPAT sangat penting untuk menghindari potensi terjadinya sengketa pertanahan, yang sering kali bermula dari ketidaksesuaian administrasi dan tidak sahnya transaksi tanah.

Pentingnya peran notaris dan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah telah mendapatkan perhatian yang signifikan dalam berbagai kajian hukum. Sintya (2024) mengungkapkan bahwa dalam proses hibah tanah, notaris memainkan peran yang krusial guna memastikan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Proses hibah yang melibatkan notaris tidak hanya membuat akta hibah saja, namun juga memberi nasihat hukum kepada para pihak yang bersangkutan hak-hak mereka atas tanah yang akan dihibahkan. Dalam konteks ini, notaris bertindak sebagai penengah yang memastikan bahwa tidak ada unsur paksaan atau penipuan dalam transaksi tersebut, dan bahwa proses hibah berlangsung secara transparan dan sah. Peran notaris di antaranya juga memastikan seluruh prosedur administratif yang dibutuhkan sudah dilakukan dengan benar, seperti verifikasi status tanah, persetujuan pihak yang berhak, serta pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Nadilatunnisa, 2025).

Di sisi lain, PPAT memainkan peran yang sangat vital dalam hal transaksi jual beli tanah. Sebagaimana dijelaskan oleh Sucelaw (2023), PPAT bertanggung jawab dalam pembuatan akta jual besebagai bukti sah peralihan hak atas tanah antara pihak yang menjual dan pihak yang membeli. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus memastikan bahwa dokumen yang diterbitkan sudah sesuai dengan aturan dan memastikan bahwasanya tanah yang akan dipindahtangankan bebas dari sengketa atau masalah hukum lainnya. Salah satu kewajiban penting PPAT adalah memverifikasi status hukum tanah yang akan dipindahtangankan, termasuk keabsahan sertifikat tanah dan tidak adanya masalah terkait hak atas tanah tersebut (Chandra et al., 2024). Proses verifikasi ini sangat penting dalam rangka mencegah masalah hukum ke depannya yang bisa menjadikan pihak yang terlibat dalam transaksi merugi.

Proses peralihan hak atas tanah lewat jual beli turut pula melibatkan kewajiban pembayaran BPHTB, dimana ini adalah pengenaan pajak kepada seluruh peralihan hak atas tanah (Prihandini & Cahyarini, 2023). Limbong, Dewi, dan Sitompul (2022) menyoroti peran PPAT dalam memastikan bahwa BPHTB dibayar oleh pihak yang melakukan peralihan hak. Pembayaran BPHTB menjadi bagian dari tanggung jawab PPAT, yang harus memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memenuhi kewajiban perpajakan yang ada. Pentingnya hal ini sebab pembayaran BPHTB yang tidak dilakukan dengan benar dapat berujung pada sengketa atau masalah hukum terkait dengan kewajiban perpajakan di kemudian hari. Oleh karena itu, PPAT haruslah memastikan bahwa seluruh dokumen terkait pembayaran pajak dan peralihan hak atas tanah dilaksanakan dengan benar dan sebagaimana aturan yang ada.

Tantangan dan Adaptasi dalam Pelaksanaan Tugas

Pentingnya integritas dalam pelaksanaan tugas oleh notaris dan PPAT juga ditekankan oleh Hidayat, Muda, dan Bakry (2022), yang mengungkapkan bahwa salah satu tantangan besar dalam proses peralihan hak atas tanah yaitu potensi pemalsuan dokumen ataupun bukti yang terkait dengan transaksi tanah. Oleh karena itu, notaris dan PPAT dituntut untuk memiliki kehati-hatian dan kewaspadaan tinggi dalam melaksanakan tugas mereka. Mereka harus mampu memverifikasi keabsahan dokumen, serta memastikan semua pihak terkait transaksi memiliki hak yang sah untuk menjalankan peralihan hak atas tanah. Tujuannya untuk menghindari terjadinya praktik penipuan atau pemalsuan yang dapat merugikan pihak yang terlibat, serta menjaga agar proses peralihan hak atas tanah berjalan dengan transparan dan sejalan dengan aturan yang ada.

Selain itu, kemajuan teknologi juga mempengaruhi cara kerja notaris dan PPAT dalam melakukan transaksi peralihan hak atas tanah. Seiring dengan berkembangnya teknologi, beberapa daerah di Indonesia mulai mengimplementasikan sistem elektronik dalam pembuatan dan pendaftaran akta tanah (Dewi & Susantio, 2024). Fahrurrozie dan Priyono (2023) menyoroti bagaimana peran notaris dan PPAT dalam menghadapi revolusi industri 4.0, yang turut membawa perubahan dalam cara proses administrasi

pertanahan dilakukan. Sistem elektronik memungkinkan pendaftaran tanah dan transaksi peralihan hak dilakukan dengan lebih cepat, efisien, dan transparan. Namun, perubahan ini juga menuntut notaris dan PPAT untuk terus memperbarui pengetahuan dan keterampilan mereka dalam menggunakan teknologi informasi agar dapat memberikan layanan yang optimal dan menghindari kesalahan yang dapat berujung pada masalah hukum.

Tidak hanya itu, peran notaris dan PPAT juga mencakup pencegahan sengketa pertanahan yang sering kali terjadi karena ketidaktahuan atau kesalahan dalam proses administrasi (Abdillah, 2023). Tarigan, Suprpti, Jaya, dan Tarsono (2024) menyarankan aplikasi prinsip mengenali pengguna jasa (PMPJ) oleh notaris dan PPAT sebagai langkah untuk mengantisipasi timbulnya sengketa pertanahan. Prinsip ini menuntut notaris dan PPAT untuk lebih teliti dalam memeriksa identitas pihak yang terlibat dalam transaksi, dan juga memastikan bahwasanya pihak tersebut sungguh-sungguh memiliki hak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Dengan menerapkan prinsip PMPJ, notaris dan PPAT dapat mengurangi potensi terjadinya sengketa pertanahan yang disebabkan oleh penyalahgunaan atau ketidaksesuaian data.

Secara keseluruhan, peran dari PPAT dan notaris pada konteks peralihan hak atas tanah sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa. Keduanya memiliki tanggung jawab yang besar dalam memastikan bahwasanya seluruh dari transaksi peralihan hak atas tanah dijalankan sah dan sesuai aturan hukum. Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan tugasnya haruslah senantiasa mengedepankan profesionalisme, integritas, dan kehati-hatian, serta terus memperbarui pengetahuan mereka supaya bisa melaksanakan tugasnya secara baik. Dengan begitu, mereka dapat menciptakan sistem pertanahan yang transparan, adil, dan bebas dari potensi penyalahgunaan.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia pada prosesnya melibatkan banyak pihak yang saling terkait dalam rangka memastikan bahwasanya transaksi ini sah secara hukum serta memiliki kepastian hukum untuk semua pihak terlibat (Redhawati & Roza, 2025). Oleh karena itu, tidak bisa dipungkiri bahwa peran notaris dan PPAT memiliki kedudukan yang sangat sentral. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, peran keduanya sangat esensial untuk menjaga kelancaran dan transparansi dalam proses administrasi pertanahan, serta untuk mencegah adanya potensi masalah yang mungkin muncul di masa depan. Tanpa adanya pengawasan yang tepat dan prosedur yang benar, peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan sengketa atau ketidakpastian hukum yang merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Notaris dan PPAT bukan hanya sekadar pelaksana administratif dalam transaksi tanah, tetapi mereka juga menjalankan fungsinya sebagai penghubung antar pihak yang terlibat dalam transaksi, baik itu pembeli dan penjual maupun pihak ketiga lainnya. Oleh karena itu, selain memahami regulasi yang berlaku, mereka juga diharuskan mempunyai kemampuan berkomunikasi secara efektif dengan semua pihak yang terlibat, termasuk pula memberi pemahaman jelas mengenai hak-hak mereka dalam transaksi yang

bersangkutan. Pentingnya hal ini dalam rangka memastikan bahwasanya transaksi peralihan hak atas tanah bukan sebatas sah secara hukum, namun pula dilakukan dengan penuh kesadaran dan persetujuan dari pihak yang terlibat.

Penting untuk diperhatikan bahwa peralihan hak atas tanah tidak hanya menyangkut perubahan nama pemilik pada sertifikat tanah, tetapi juga mencakup berbagai hak dan kewajiban hukum terkait tanah tersebut (Lubis, 2021). Misalnya, hak atas penggunaan, kewajiban pajak, dan bahkan potensi sengketa atau masalah hukum yang kemungkinan muncul ke depannya. Maka dari hal tersebut, peralihan hak atas tanah harus melewati beberapa tahapan yang sudah ditetapkan dalam hukum, untuk memastikan bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dan dipertanggungjawabkan. Di sinilah peran notaris dan PPAT menjadi sangat vital. Tanpa adanya akta yang sah serta proses yang benar, maka pemindahtanganan hak atas tanah bisa saja menimbulkan masalah lebih besar ke depannya.

Selain dari hal tersebut, perlu dicatat bahwa dalam praktiknya, banyak pihak terlibat pada aktivitas peralihan hak atas tanah. Tidak hanya pembeli dan penjual, tetapi juga lembaga-lembaga yang mengawasi proses ini, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta beberapa instansi lain yang berhubungan dengan administrasi pertanahan. Maka dari hal tersebut, proses peralihan hak atas tanah tidak bisa berlangsung lancar tanpa kerjasama notaris, PPAT, dan lembaga-lembaga tersebut secara baik. Misalnya, proses verifikasi status tanah yang akan dialihkan sangat bergantung pada data yang tercatat di BPN. Tanpa adanya koordinasi yang baik antara BPN dan PPAT, proses peralihan hak atas tanah bisa mengalami hambatan atau bahkan terhambat sama sekali.

Dalam hal ini, PPAT memiliki tugas yang tidak kalah berat. Sebagai pejabat dengan kewenangan membuat akta peralihan hak atas tanah, tanggung jawab dari PPAT adalah memastikan bahwasanya seluruh prosedur terkait peralihan hak atas tanah sudah dilaksanakan secara benar. Sebagaimana diungkapkan Sucelaw (2023), PPAT dalam menjalankan tugasnya harus memiliki pengetahuan yang cukup tentang prosedur dan persyaratan hukum yang berlaku dalam peralihan hak atas tanah. Tidak hanya itu, PPAT juga harus memperhatikan aspek-aspek administratif lainnya, seperti verifikasi status tanah, persyaratan pajak, dan persetujuan dari pihak-pihak yang berhak. Tujuannya memastikan bahwasanya akta yang diterbitkan oleh PPAT berkekuatan hukum sah serta dapat dipertanggungjawabkan.

Di sisi lain meskipun notaris tidak selalu terlibat langsung dalam transaksi jual beli tanah, namun mereka tetap memegang peran penting dalam memberikan nasihat hukum dan menyusun akta yang diperlukan. Sebagaimana diuraikan oleh Sintya (2024), notaris dalam hal ini berfungsi sebagai pihak yang memastikan bahwa semua dokumen yang disiapkan telah memenuhi persyaratan hukum dan tidak ada cacat hukum dalam proses penyusunan akta. Hal ini sangat penting, karena kesalahan dalam penyusunan akta atau tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum yang berlaku dapat mengakibatkan batalnya transaksi atau bahkan menimbulkan sengketa yang merugikan salah satu pihak.

Dalam peralihan hak atas tanah, kewajiban yang tidak bisa diabaikan di antaranya yaitu pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Ariyanti, 2006). BPHTB adalah pajak yang wajib pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah bayarkan, baik itu lewat hibah, jual beli, atau warisan. Limbong, Dewi, dan Sitompul (2022) menekankan bahwa PPAT bertanggung jawab memastikan BPHTB dibayar oleh pihak terlibat dalam transaksi. Dalam praktiknya, PPAT akan memverifikasi bahwa pembayaran BPHTB telah dilakukan dan kemudian melaporkan transaksi tersebut kepada otoritas pajak untuk memastikan bahwa kewajiban perpajakan telah dipenuhi dengan benar. Tidak hanya itu, PPAT juga berfungsi sebagai penghubung antara pihak-pihak yang terlibat dengan otoritas pajak, untuk memastikan bahwa proses administrasi perpajakan berjalan lancar (Maghribi & Ispriyarso, 2022).

Namun, proses peralihan hak atas tanah sering kali tidak lepas dari tantangan. Salah satunya adalah masalah kepemilikan tanah yang tumpang tindih atau tanah yang terlibat dalam sengketa. Peran notaris dan PPAT dalam hal ini sangatlah krusial guna memastikan bahwa tanah yang akan dialihkan benar-benar bebas dari sengketa dan tidak ada pihak lainnya yang mempunyai klaim atas tanah tersebut. Sebagaimana dijelaskan oleh Hidayat, Muda, dan Bakry (2022), PPAT dan juga notaris harus teliti memeriksa status hukum tanah yang akan dipindahtangankan, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut tercatat dengan jelas di BPN dan tidak sedang dalam sengketa. Hal ini untuk menghindari masalah di masa depan yang bisa merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Selain itu, melalui berkembangnya teknologi informasi, proses administrasi pertanahan kini semakin dipermudah dengan penggunaan sistem elektronik. Beberapa daerah di Indonesia telah mengimplementasikan sistem pendaftaran tanah secara elektronik yang memungkinkan transaksi peralihan hak atas tanah dilakukan secara lebih efisien. Dalam hal ini, notaris dan PPAT dituntut untuk menguasai teknologi dan memanfaatkan sistem elektronik tersebut dalam menjalankan tugasnya (Fahrurrozie & Priyono, 2024). Sebagaimana pemaparan Fahrurrozie dan Priyono (2023), sistem elektronik tidak hanya membuat proses peralihan hak atas tanah menjadi lebih cepat dan efisien, tetapi juga membantu mengurangi risiko kesalahan administrasi dan potensi penyalahgunaan dokumen. Oleh karena itu, peran notaris dan PPAT dalam era digital ini sangat krusial untuk menjaga keamanan dan transparansi dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

Secara keseluruhan, meskipun terdapat berbagai tantangan pada proses peralihan hak atas tanah, peran notaris dan PPAT tetap sangat penting guna memastikan bahwa proses tersebut berjalan dengan lancar dan sah secara hukum. Mereka berdua bertanggung jawab secara besar untuk menjaga kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, tidak hanya keahlian dalam bidang hukum yang dibutuhkan oleh notaris dan PPAT, tetapi juga keterampilan dalam berkomunikasi, berkoordinasi dengan pihak

terkait, dan memanfaatkan teknologi untuk mempermudah proses administrasi pertanahan.

Dengan demikian, keberhasilan dalam peralihan hak atas tanah sangat bergantung pada profesionalisme dan integritas notaris serta PPAT. Keduanya harus terus memperbarui pengetahuan dan keterampilan mereka supaya bisa mel

aksanakan tugasnya secara baik serta memberi layanan yang optimal pada khalayak luas. Dalam hal ini, pemerintah juga memiliki peran penting dalam menyediakan pelatihan dan pembaruan regulasi yang sesuai dengan perkembangan zaman untuk mendukung kinerja notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas mereka. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan proses peralihan hak atas tanah dapat berlangsung lebih efisien, transparan, serta bebas dari sengketa, sehingga bisa membentuk kepastian hukum untuk pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Peran notaris dan PPAT sangat sentral dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia. Keduanya tidak hanya berfungsi sebagai pejabat yang membuat akta sah, tetapi juga bertanggung jawab memastikan bahwa seluruh prosedur hukum, administrasi, dan kewajiban perpajakan terpenuhi dengan benar. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa pertanahan, serta melindungi hak semua pihak yang terlibat.

Selain itu, integritas, profesionalisme, dan kemampuan adaptasi terhadap perkembangan teknologi menjadi kunci utama dalam menjalankan tugas mereka. Dengan adanya sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik, notaris dan PPAT dituntut terus meningkatkan pengetahuan serta keterampilan agar layanan yang diberikan lebih efisien, transparan, dan akuntabel. Dukungan regulasi dan pembinaan dari pemerintah juga sangat diperlukan agar peralihan hak atas tanah dapat terlaksana dengan baik, adil, serta mampu membentuk sistem hukum pertanahan yang lebih modern dan bebas dari potensi penyalahgunaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, S. (2023). Batasan Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 51 KUHP. *Journal of Education Research*, 4(1), 67–72. <https://doi.org/10.37985/jer.v4i1.125>
- Amal, H. L., & Yunanto, Y. (2024). Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta yang Berhubungan dengan Pertanahan. *Notarius*, 17(3), 1836–1854. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.65741>
- Ariesta Rahman, F. (2018). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap. *Jurnal Lex Renaissance*, 3(2), 423–440. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art11>
- Ariyanti, S. (2006). *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Tanah Danatau Bangunan di Kota Semarang* [Universitas Diponegoro Semarang]. https://eprints.undip.ac.id/18266/1/SRI_ARIYANTI.pdf
- Chandra, I., Salim, A., & Isnaeni, B. (2024). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran

- Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5), 3747. <https://doi.org/https://doi.org/10.56799/jceki.v3i5.4770>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches. In *Writing Center Talk over Time* (5th ed.). SAGE Publication. <https://doi.org/10.4324/9780429469237-3>
- Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382–3392. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9.1441>
- Eva Husnun Nabila Octavyani. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Perumahan yang Menjadi Objek Sengketa. *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora*, 2(2), 21–31. <https://doi.org/10.62383/progres.v2i2.1585>
- Fahrurrozie, M. A., & Priyono, E. A. (2024). Peranan Notaris Dan PPAT Dalam Perjanjian Melalui Media Elektronik (Menghadapi Revolusi Industri 4.0). *Notarius*, 17(1), 531–546. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.45534>
- Khair, V. M., & Assyahri, W. (2024). Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum. *JPAMS: Journal of Public Administration and Management Studies*, 2(2), 55–62. <https://journal.umnyarsi.ac.id/index.php/JPAMS/article/view/114>
- Khesly, S. (2025). Peran Notaris dalam Mencegah dan Melaporkan Tindak Pidana Pencucian Uang dalam Transaksi Keuangan Mencurigakan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(3), 2629–2638. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.3586>
- Klau, R. G., Muhammad Saiful Fahmi, & Andi Ervin Novara Jaya. (2024). Kepastian Hukum Akta Notaris Pengganti: Tinjauan Atas Legalitas Dan Keabsahan. *Collegium Studiosum Journal*, 7(1), 96–101. <https://doi.org/10.56301/csj.v7i1.1301>
- Kurnia, I., Fernandha, R. D., & Goldwen, F. (2023). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dalam Hukum Islam. *Jurnal Serina Abdimas*, 1(3), 1089–1093. <https://doi.org/https://doi.org/10.24912/jsa.v1i3.26151>
- Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Law Jurnal*, 3(1), 57–69. <https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.2297>
- Lubis, D. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemilikny. *Recital Review*, 3(1), 106–121. <https://doi.org/10.22437/rr.v3i1.10654>
- Maghribi, M. F., & Ispriyarso, B. (2022). Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Notarius*, 15(1), 105–119. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46027>
- Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin, K. (2017). Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(3), 414. <https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.504>
- Nadilatunnisa, N. (2025). Peran Notaris Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar. *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(2), 232–242. <https://doi.org/10.31933/83h87g61>
- Novita Sari, I. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. UNISMA Press. <https://www.researchgate.net/profile/Supriyono-Supriyono->

- 10/publication/369906887_METODE_PENELITIAN_KUALITATIF/links/6432c74520f25554da1d3649/METODE-PENELITIAN-KUALITATIF.pdf
- Prihandini, A. D., & Cahyarini, L. L. (2023). Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum. *Notarius*, 16(3), 1294–1308. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41297>
- Rahayu, A. (2018). Pengaturan Kewenangan Pembuatan Akta Pertanahan Antara Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Recital Review*, 1(1), 96–107. <https://doi.org/10.22437/rr.v1i1.6111>
- Redhawati, D., & Roza, D. (2025). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum. *Ekasakti Legal Science Journal*, 2(2), 152–163. <https://doi.org/10.60034/qc446855>
- Saputri, D. A., Aribie, D. C., & Hartono, F. (2024). Jurnal Tata Kelola Hukum. *Jurnal Tata Kelola Hukum*, 8(4), 1–3. <https://law.ojs.co.id/index.php/jtkh/article/view/171>
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, R&D*. Alfabeta.
- Wonte, A. F., Sondakh, J., & Muaja, H. S. (2022). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Lex Administratum*, 10(2), 1–11. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/40467>