

---

**PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PENGALIHAN  
PEMILIKAN TANAH DENGAN ALAS HAK SURAT DARI CAMAT**

**Rizki Ramadhan<sup>1</sup>, Tamaulina Br Sembiring<sup>2</sup>**

[rizki07112002@gmail.com<sup>1</sup>](mailto:rizki07112002@gmail.com)

**Universitas Pembangunan Panca Budi**

**Abstrak**

Peran notaris dalam pengalihan kepemilikan real estat sangatlah penting. Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang disahkan untuk berbagai transaksi hukum, termasuk pengalihan harta tak bergerak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui lebih jauh peranan Notaris dalam mempersiapkan dokumen peralihan kepemilikan harta benda berdasarkan akta harta benda dari wakil bangsal. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan status tanah yang tercatat dalam sertifikat camat sebagai Pejabat Pendaftaran Akta Tanah Sementara (PPATS). Metode penelitian yang digunakan adalah tinjauan literatur, dengan menggunakan sertifikat tanah dari camat dari berbagai sumber seperti jurnal penelitian, buku, surat kabar, majalah, dll untuk mengetahui keterlibatan notaris dalam pengalihan tanah. Temuan ini menyoroti pentingnya peran notaris dalam transaksi real estat, termasuk menyiapkan dokumen pengalihan tanah, memverifikasi transaksi, dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Namun keabsahan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh camat harus sangat diperhatikan karena bergantung pada kewenangan camat sebagai PPATS dan harus ditinjau secara menyeluruh.

**Kata Kunci:** Notaris, Pengalihan pemilikan tanah, Alasi hak surat dari camat, Surat keterangan tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

**Abstract**

*The role of a notary in the process of transferring land ownership is immensely important. Notaries are authorized to create authentic documents for various legal transactions, including land transfers. This study aims to explore further the function of notaries in drafting land ownership transfer documents using land rights certificates from district heads. Additionally, it seeks to evaluate the legitimacy of the land status recorded in these certificates issued by district heads acting as Temporary Land Deed Making Officers (PPATS). The research methodology utilized is a literature review, involving the analysis of pertinent information on the participation of notaries in land ownership transfers using land rights certificates from district heads sourced from a variety of outlets such as research journals, books, newspapers, and magazines. Research findings highlight the substantial role of notaries in property transactions, encompassing the preparation of land transfer documents, validation of transactions, and safeguarding the interests of all involved parties. However, meticulous attention must be paid to the validity of land certificates issued by district heads, as it hinges on the district head's authority as PPATS and can undergo thorough evaluation. Furthermore, adherence to the requirements for a valid agreement, as outlined in Article 1320 of the Civil Code, is paramount in property transactions.*

**Keywords:** Notary, Land ownership transfer, Certificate of land rights from the district head, Land certificate, Temporary Land Deed Making Officer.

**PENDAHULUAN**

Sistem hak milik di Indonesia didasarkan pada asas hukum positif sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberi tata cara dan peraturan terkait

kepemilikan, pengalihan, dan pendaftaran tanah di Indonesia [1].

Kepemilikan atas lahan memiliki signifikansi yang besar bagi negara, masyarakat, dan individu sebagai bagian dari proses pembangunan ekonomi. Lahan merupakan kebutuhan esensial manusia namun dihadapkan pada tantangan seperti keterbatasan baik dalam jumlah maupun kualitasnya. Di satu sisi, lahan menjadi aset ekonomi yang penting dan bahkan menjadi objek spekulasi, sementara di sisi lain harus dimanfaatkan dengan optimal untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. [2].

Cara paling umum untuk memperoleh kepemilikan real estat adalah dengan mengalihkan kepemilikan properti tersebut. Pengalihan kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain melalui transaksi jual beli, transaksi barter, kontrak pengalihan hak, keringanan, keringanan, lelang, hibah, atau cara-cara lain yang disepakati oleh para pihak di luar penyertaan pemerintah. Tujuan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Pengambilalihan atau pengalihan kepemilikan real estat merupakan proses yang melibatkan berbagai aspek hukum dan administrasi. Transaksi pengalihan real estat harus dilakukan dengan hati-hati dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencegah masalah di kemudian hari. Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pengalihan harta benda, sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan akta-akta yang telah disahkan. Notaris memegang peranan penting dalam pengalihan kepemilikan harta benda. Tugas mereka adalah menyusun dokumen yang mengatur transaksi real estat, memastikan validitas dan kejelasan hak terkait, dan mendaftarkan transaksi pada otoritas terkait [3].

Khususnya, saat terjadi pengalihan kepemilikan tanah menggunakan surat hak dari Camat, peran notaris mengamankan legitimasi tanah dan menjadi semakin penting dalam keberlakuan hukum dari transaksi tersebut. Camat adalah pejabat yang berwenang dalam mengeluarkan dokumen administratif, termasuk dalam hal pengalihan kepemilikan tanah. Mereka memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Alas Hak yang merupakan salah satu dokumen penting dalam proses pengalihan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh camat sebagai sertifikat hak milik sementara adalah dokumen dasar dalam pembuatan akta pengalihan kepemilikan tanah [4].

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, formulir Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional hanya boleh digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana transaksi jual beli tanah atau rumah berlangsung. PPAT diangkat oleh Pemerintah dengan tugas khusus memberikan pelayanan yang berkaitan dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah, akta hipotek hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa hipotek sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku [5].

Dalam peralihan hak atas tanah, formalitas hukum tersebut harus dilakukan secara formal di hadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk menjamin keabsahan alat bukti yang sah. Hal ini dapat dicapai dengan membuat akta yang asli. Proses ini biasanya dilakukan di hadapan PPAT, khususnya dalam hal properti bersertifikat atau properti yang telah berpindah hak milik. Namun demikian, transaksi penjualan real estat juga dapat dilakukan di hadapan notaris, yang sering disebut dengan perjanjian jual beli atau perjanjian jual beli. Dalam mengambil langkah hukum peralihan hak atas tanah, penting untuk dilakukan di hadapan notaris/PPAT agar diperoleh bukti yang kuat dan sah berupa akta asli. Khusus untuk tanah yang bersertifikat atau tanah yang telah dialihkan hak miliknya, proses ini biasanya dilakukan di hadapan PPAT, meskipun ada keadaan yang memungkinkan dilakukannya transaksi jual beli di hadapan notaris. Ini disebut menjual dan menjual. Penjualan Kontrak penjualan atau pembelian.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka artikel ini bertujuan untuk :

1. Penetapan peran Notaris dalam peralihan hak milik atas tanah dengan menggunakan akta hak milik camat.
2. Menetapkan keabsahan status tanah atas sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Camat selaku Sertifikat Tanah Sementara (PPATS).

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian dalam studi ini menggunakan tinjauan literatur. Proses pengumpulan data melibatkan penyaringan informasi relevan tentang peran notaris dalam pembuatan dokumen transfer kepemilikan tanah berdasarkan sertifikat dari kepala distrik dari berbagai sumber, termasuk artikel penelitian domestik dan internasional, buku, publikasi koran, dan majalah. Tujuan utama tinjauan literatur ini adalah untuk menyampaikan informasi tentang temuan penelitian terdahulu, menjalin keterkaitan dengan penelitian saat ini, dan mengidentifikasi serta mengatasi kesenjangan penelitian sebelumnya. Dalam tinjauan literatur tersebut, peneliti memberikan analisis, ringkasan, dan penilaian pribadi terhadap sumber literatur, termasuk artikel, buku, presentasi, sumber internet, serta bantuan visual seperti gambar dan grafik. Keseluruhan tujuan dari tinjauan literatur adalah mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang peran notaris dalam pembuatan dokumen pengalihan kepemilikan tanah [6].

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki peran krusial dalam proses pengalihan pemilikan tanah. Mereka memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dalam berbagai transaksi hukum, termasuk pengalihan tanah. Notaris bertanggung jawab untuk menyusun akta-akta yang mengatur transaksi properti, memastikan keabsahan dan kejelasan hak-hak yang terlibat, serta mendaftarkan transaksi tersebut ke instansi yang berwenang. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris adalah autentik sehingga mempunyai keabsahan hukum yang tinggi dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan [1].

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris adalah autentik sehingga mempunyai keabsahan hukum yang tinggi dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan [7]:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Mempunyai gelar sarjana hukum
3. Menyelesaikan pendidikan profesi Notaris
4. Lulus ujian notaris
5. Memiliki pengalaman kerja di bidang hukum
6. Memiliki integritas dan etika profesional yang tinggi

Notaris diberi wewenang oleh negara untuk menandatangani dokumen pengesahan dan melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Republik Indonesia. Tahun 2004 Perubahan Status Notaris Mengenai Notaris. Sebagai pegawai negeri, Notaris mempunyai tanggung jawab yang besar dalam menjalankan tugasnya.

### **A. Peran Notaris**

Fungsi Notaris dalam proses pengalihan kepemilikan lahan dengan dasar hukum surat keputusan dari camat adalah sebagai berikut [1] :

#### **a. Penyusunan Akta Pengalihan Tanah**

Notaris bertanggung jawab untuk membuat akta real estat yang mengatur transaksi antara penjual dan pembeli. Akta ini mencatat semua detail penting transaksi, termasuk identitas pihak-pihak yang terlibat, deskripsi tanah yang dialihkan, harga jual, dan syarat-syarat lainnya yang disepakati. Tugas notaris dalam menyusun akta pengalihan tanah merupakan tahap krusial dalam proses transaksi properti. Sebagai pejabat yang diberi kuasa

oleh negara., notaris memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa akta yang disusunnya mencakup semua detail penting yang terkait dengan transaksi jual beli tanah.

Pertama-tama, notaris harus memastikan bahwa akta pengalihan tanah mencatat dengan jelas identitas lengkap dari semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Ini meliputi identitas penjual dan pembeli, termasuk nama lengkap, alamat, nomor identitas, dan informasi lain yang relevan. Identifikasi pihak-pihak ini penting untuk memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai dengan kehendak kedua belah pihak dan agar dapat diidentifikasi secara jelas oleh pihak berwenang di kemudian hari.

Kedua, notaris juga harus menyertakan deskripsi tanah yang akan dialihkan secara rinci dalam akta pengalihan tanah. Deskripsi ini mencakup informasi tentang lokasi tanah, batas-batasnya, luas tanah, dan detail geografis lainnya yang relevan. Deskripsi yang akurat dan jelas tentang tanah yang dialihkan sangat penting untuk mencegah terjadinya kebingungan atau perselisihan di masa depan terkait dengan properti yang diperjualbelikan. Harga jual tanah juga merupakan informasi yang wajib dicatat dalam akta pengalihan tanah. Harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli harus dicatat dengan jelas oleh notaris. Ini penting untuk memastikan bahwa kesepakatan harga telah dicapai secara sah oleh kedua belah pihak dan untuk tujuan pembuktiannya di masa mendatang.

Notaris harus memastikan bahwa akta pengalihan harta yang dibuatnya mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku. Memastikan bahwa semua persyaratan administratif dan legal telah terpenuhi, termasuk persyaratan pembayaran pajak dan biaya administrasi lainnya.

Ketiga, Ketika suatu akta real estat dibuat, notaris akan meminta penjual dan pembeli untuk menandatangani akta tersebut, yang menunjukkan bahwa mereka menyetujui syarat-syarat akta tersebut. Penandatanganan ini dilakukan di hadapan Notaris untuk menjamin keabsahan dan kekuatan akta. Setelah ditandatangani, kemudian bertanggung jawab untuk mendaftarkan akta pengalihan tanah ke kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini penting untuk memastikan bahwa peralihan kepemilikan tanah secara resmi tercatat dan diakui oleh pihak berwenang.

#### b. Verifikasi Kepemilikan Tanah

Notaris melakukan verifikasi terhadap kepemilikan tanah yang akan dialihkan. Mereka memeriksa keabsahan dokumen-dokumen yang disediakan oleh penjual, termasuk sertifikat tanah dan surat-surat lainnya, untuk memastikan bahwa tanah tersebut dimiliki dengan sah dan bebas dari sengketa. Setelah akta pengalihan tanah disusun, notaris bertanggung jawab untuk mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini penting untuk memastikan bahwa pengalihan pemilikan tanah secara resmi tercatat dan diakui oleh pihak berwenang. Notaris juga harus memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak tentang konsekuensi hukum dari transaksi yang dilakukan. Hal ini memastikan semua pihak memahami hak dan kewajibannya dalam transaksi serta risiko yang mungkin timbul di kemudian hari.

#### c. Perlindungan Kepentingan Para Pihak

Notaris bertindak sebagai pihak netral yang berada di antara penjual dan pembeli. Mereka berupaya melindungi kepentingan kedua belah pihak dengan memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Notaris menyimpan salinan akta pengalihan tanah yang telah dibuat secara aman dan terpercaya. Dokumen ini dapat menjadi bukti yang penting di masa depan jika terjadi sengketa atau permasalahan terkait dengan transaksi tersebut.

Notaris memiliki beberapa kewenangan yang meliputi [8]:

1. Memvalidasi tandatangan dan menetapkan tanggal pada tulisan manual dengan mencatatnya dalam buku.

2. Menentukan tanggal pasti surat dan mencatatnya dalam buku catatan yang khusus.
3. Menyimpan dan mendaftarkan surat-surat tangan dalam buku yang khusus.
4. Menghasilkan salinan resmi dari surat-surat tangan, mencatatnya dalam buku catatan, dan memeriksa kesesuaian dengan dokumen aslinya
5. Memberikan panduan hukum terkait pembuatan akta.
6. Menyiapkan akta yang berkaitan dengan properti atau tanah.
7. Menyiapkan akta risalah lelang.
8. Selain tugas-tugas tersebut, notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dalam hukum yang berlaku.

#### **B. Keabsahann Status Tanah Surat Keterangan Tanah**

Pentingnya keabsahan kepemilikan tanah yang tercermin dalam sertifikat tanah yang diterbitkan oleh camat selaku Pejabat Pendaftaran Akta Tanah Sementara (PPATS) sangat penting dalam transaksi pertanahan dimana camat memegang peranan penting. Berperan dalam memfasilitasi transaksi penjualan tanah di Indonesia. Namun, keabsahan dokumen ini perlu diperhatikan dengan seksama oleh pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Pada dasarnya, surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh camat sebagai PPATS adalah dokumen resmi yang menunjukkan status kepemilikan atau informasi tentang tanah tertentu. Namun, keabsahan dokumen ini bergantung pada berbagai faktor, termasuk kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku dan kewenangan camat sebagai PPATS [9].

Keabsahan dokumen, penting untuk mempertimbangkan kewenangan camat sebagai PPATS. Camat memiliki kewenangan tertentu dalam hal administrasi tanah, termasuk penerbitan surat keterangan tanah. Namun, kewenangan ini tidak selalu identik dengan kewenangan seorang notaris dalam membuat akta autentik. Sementara camat dapat mengeluarkan surat keterangan tanah sebagai bentuk pengakuan administratif terhadap status tanah, keabsahan hukum dokumen ini mungkin tidak setara dengan akta autentik yang disusun oleh notaris.

Dalam praktiknya, Keaslian sertifikat tanah yang diterbitkan oleh camat sebagai PPATS mungkin masih perlu diperdebatkan dan dievaluasi secara cermat. Hal ini disebabkan karena akta real estate belum tentu mempunyai perlindungan hukum yang sama dengan akta yang dibuat oleh Notaris. Oleh karena itu, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi real estat harus mempertimbangkan dengan cermat keabsahan dokumennya, serta mempertimbangkan untuk mendapatkan jasa notaris untuk memastikan keabsahan dan keamanan transaksi properti. Proses peralihan hak atas tanah dengan menggunakan Sertifikat Tanah Bupati seringkali memerlukan verifikasi tambahan, seperti: Pengecekan kepemilikan tanah pada kantor pendaftaran pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk memastikan transaksi real estat dilakukan secara sah dan tidak menimbulkan masalah hukum.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar suatu kontrak dianggap sah.

Pertama, Kedua pihak yang terlibat dalam suatu kontrak harus menyepakati hal-hal penting yang ditentukan dalam kontrak. Artinya, mereka harus memiliki kesamaan pandangan dan keinginan terkait dengan isi perjanjian yang dibuat.

Kedua, setiap individu harus memiliki kapasitas hukum yang memadai untuk membuat perjanjian, sehingga tidak ada larangan hukum yang menghalangi mereka untuk melakukan perjanjian tersebut.

Ketiga, perjanjian harus mencakup suatu hal yang spesifik, yang secara jelas diidentifikasi dalam perjanjian.

Terakhir, perjanjian harus memiliki alasan yang sah atau halal untuk dilakukan, yang

dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan memenuhi syarat-syarat ini, suatu perjanjian dapat dianggap sah dan berlaku sesuai dengan hukum yang berlaku.:

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas, maka dapat kita simpulkan sebagai berikut.

1. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh camat kini berfungsi sebagai surat resmi tanah (PPATS) dan sangat penting. Notaris berperan penting dalam menyusun akta pengalihan harta, menjamin keabsahan transaksi dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.
2. Keabsahan surat keterangan tanah dari camat perlu diperhatikan dengan seksama karena bergantung pada kewenangan camat sebagai PPATS dan dapat menjadi subjek penilaian yang teliti. Pemenuhan syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, juga menjadi pertimbangan penting dalam transaksi properti. Dengan demikian, pemahaman yang mendalam tentang peran notaris, keabsahan dokumen administratif, dan syarat sahnya perjanjian menjadi kunci dalam menjalankan transaksi properti yang sah dan aman secara hukum.

Penelitian ini dapat diperluas dengan melakukan analisis perbandingan antara peran notaris dalam transaksi properti di Indonesia dengan praktik yang ada di negara lain. Hal ini dapat memberikan wawasan tambahan tentang praktik terbaik dalam pengalihan kepemilikan tanah dan cara mengoptimalkan peran notaris dalam proses tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] F. A. D, Y. Pujiwati, and B. Rubiati, "Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan," *Acta Diurnal J. Ilmu Huk. Kenotariatan dan ke-PPAT-an*, vol. 2, no. 2, p. 226, 2019, doi: 10.24198/acta.v2i2.278.
- [2] L. Chindy F, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan," *Lex Priv.*, vol. 2, no. 4, pp. 92–101, 2014, [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6162>.
- [3] L. Nuraini and Y. Yunanto, "Peralihan Hak Atas Tanah melalui Putusan Pengadilan: Implikasi Yuridis dan Tantangan dalam Pelaksanaan," vol. 6, no. 1, pp. 34–47, 2024.
- [4] A. Amir, "Peralihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repert. J. Ilm. Huk. Kenotariatan*, vol. 8, no. 1, pp. 1–5, 2019, [Online]. Available: <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/download/311/166>
- [5] T. Hidayati and Y. T. Tanjung, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris," *All Fields Sci. J. Liaison Acad. Society*, vol. 2, no. 2, pp. 402–412, 2022, doi: 10.58939/afosj-las.v2i2.271.
- [6] D. Sweetman, M. Badiee, and J. W. Creswell, "Use of the transformative framework in mixed methods studies," *Qual. Inq.*, vol. 16, no. 6, pp. 441–454, 2010, doi: 10.1177/1077800410364610.
- [7] M. S. Borman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Prespektif UUJN," pp. 1–23, 2021.
- [8] D. Agung Prastomo, "Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris," *J. Akta*, vol. 4, no. 4, pp. 727–738, 2017.
- [9] T. Ferna and R. Mella Ismelina Farma, "TUGAS DAN KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP KEABSAHAN DOKUMEN PADA LEGALISASI WAARMERKING DAN LEGALISIR DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG," *Syntax Lit. J. Ilm. Indones.*, vol. 7, no. 10, pp. 5–24, 2022, doi: 10.36418/syntax-literate.v7i10.13139.