JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 17 Desember 2025 | **Revised:** 12 Januari 2026 | **Accepted:** 24 Januari 2026

Analisis Yuridis Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah *Overlapping* Hak Atas Tanah

Hayyu Tyaranissa[1], Ana Silviana[2]
[1] Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, hayyutyaranissa@gmail.com
[2] Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, anasilviana@lecturer.undip.ac.id

Corresponding Author: hayyutyaranissa@gmail.com

Abstract: The problem of overlapping land rights still frequently occurs in Indonesia and has serious consequences, such as legal uncertainty, financial losses for the parties involved, and the emergence of prolonged land disputes. This situation demonstrates that the land administration system still has weaknesses, thereby requiring a more active role from authorized officials, particularly Notaries and Land Deed Officials (PPAT). Both officials play a central function in ensuring that every process of land transfer and encumbrance is carried out in accordance with applicable legal provisions, while also providing legal certainty for the community.This study aims to juridically analyze the role of Notaries and PPAT in preventing the occurrence of overlapping land rights, as well as to examine their responsibilities in ensuring document validity, legal protection, and the prevention of potential disputes. The research method applied is a normative juridical approach by reviewing laws and regulations, legal doctrines, and case studies of relevant court decisions.The results of this study indicate that Notaries and PPAT are obliged to conduct a thorough examination of land subjects and objects, including certificate verification at the Land Office, and to apply the principle of prudence in drafting authentic deeds. Thus, their role is not limited to deed-making officials but also as guardians of legal certainty who perform a preventive function in avoiding overlapping land rights and strengthening legal protection for the parties involved.

Keyword: *Notary, PPAT, Overlapping Land rights*

Abstrak: Permasalahan *overlapping* hak atas tanah masih kerap terjadi di Indonesia dan membawa dampak serius berupa ketidakpastian hukum, kerugian bagi para pihak, serta memicu timbulnya sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa sistem administrasi pertanahan masih memiliki kelemahan, sehingga menuntut adanya peran yang lebih aktif dari pejabat berwenang, khususnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua pejabat ini memiliki fungsi sentral dalam menjamin agar setiap proses peralihan maupun pembebanan hak atas tanah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis peran Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, serta menelaah tanggung jawab mereka dalam memastikan keabsahan dokumen, perlindungan hukum, dan pencegahan potensi sengketa. Metode penelitian yang

digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta studi kasus putusan pengadilan yang relevan.Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris dan PPAT berkewajiban melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap data subjek dan objek tanah, termasuk pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, serta menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik. Dengan demikian, keduanya tidak hanya bertindak sebagai pejabat pembuat akta, melainkan juga sebagai penjaga kepastian hukum yang berfungsi preventif dalam mencegah *overlapping* hak atas tanah, sekaligus memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Notaris, PPAT, *Overlapping* Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun hukum. Tanah bukan hanya dipandang sebagai sumber daya alam yang berfungsi memenuhi kebutuhan dasar manusia, melainkan juga sebagai aset ekonomi yang memiliki nilai tinggi serta sering dijadikan objek perjanjian dan transaksi hukum. Dalam konteks pembangunan nasional, keberadaan tanah juga berhubungan erat dengan kepastian investasi, pertumbuhan infrastruktur, serta keberlanjutan kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, kejelasan status hukum tanah serta kepastian mengenai hak-hak yang melekat padanya menjadi suatu kebutuhan yang fundamental dan tidak dapat diabaikan.

Realitas di lapangan menunjukkan bahwa sistem pertanahan di Indonesia masih menghadapi berbagai persoalan serius. Salah satu persoalan yang menonjol adalah terjadinya *overlapping* hak atas tanah, yakni adanya klaim tumpang tindih atau perbenturan kepemilikan dan penguasaan atas bidang tanah yang sama oleh lebih dari satu pihak. Permasalahan ini muncul akibat berbagai faktor, antara lain lemahnya sistem administrasi pertanahan, ketidakakuratan data dalam pendaftaran tanah, kelalaian aparat dalam verifikasi dokumen, serta rendahnya kepatuhan masyarakat terhadap prosedur hukum yang berlaku. Keadaan tersebut mengakibatkan ketidakpastian hukum, menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bertransaksi, bahkan tidak jarang berkembang menjadi sengketa pertanahan yang berkepanjangan dan sulit diselesaikan. Sengketa akibat *overlapping* tanah tidak hanya menimbulkan kerugian ekonomi, tetapi juga dapat menurunkan rasa keadilan di masyarakat, menghambat kegiatan pembangunan, serta berpotensi menimbulkan instabilitas sosial.

Untuk mengantisipasi dan mencegah timbulnya masalah tersebut, keberadaan pejabat yang berwenang dalam urusan pertanahan menjadi sangat penting. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik terkait peralihan maupun pembebanan hak atas tanah. Peran keduanya tidak hanya sebatas sebagai pembuat akta formal, melainkan juga sebagai penjaga keabsahan dokumen hukum serta pengawal terciptanya kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Dalam menjalankan fungsinya, Notaris dan PPAT dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, antara lain dengan melakukan penelitian mendalam terhadap identitas para pihak, memeriksa kesesuaian dokumen, serta melakukan pengecekan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa objek yang dimaksud tidak sedang dalam sengketa ataupun tumpang tindih hak dengan pihak lain.

Dengan demikian, tanggung jawab yuridis Notaris dan PPAT dalam mencegah *overlapping* hak atas tanah menjadi hal yang sangat krusial. Mereka bukan hanya bertugas mencatat dan mengesahkan kehendak para pihak dalam bentuk akta, tetapi juga bertindak sebagai pejabat publik yang berperan memberikan perlindungan hukum, menjamin kepastian status tanah, serta mengurangi potensi timbulnya sengketa di kemudian hari. Tanpa adanya peran aktif Notaris dan PPAT dalam menegakkan prinsip kehati-hatian serta verifikasi data,

besar kemungkinan praktik *overlapping* hak atas tanah akan terus berulang dan mengganggu tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini difokuskan untuk mengkaji dua permasalahan pokok, yaitu:

a) Bagaimana peran yuridis Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya *overlapping* hak atas tanah di Indonesia?
b) Apa bentuk tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap keabsahan dokumen serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses peralihan maupun pembebanan hak atas tanah?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif**,** yaitu suatu metode yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan maupun doktrin hukum yang berkembang. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang diteliti berhubungan erat dengan kedudukan dan tanggung jawab Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah terjadinya *overlapping* hak atas tanah, sehingga lebih tepat dianalisis melalui kerangka hukum positif yang berlaku. Dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini tidak melakukan pengumpulan data empiris di lapangan, melainkan menekankan pada kajian pustaka dengan menguraikan dan menafsirkan aturan hukum serta praktik yurisprudensi yang relevan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas tiga jenis. Pertama, bahan hukum primer, yaitu ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar analisis, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris, serta berbagai peraturan pelaksana yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Kedua, bahan hukum sekunder**,** berupa doktrin atau literatur yang membahas secara teoritis mengenai kewenangan Notaris dan PPAT, prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik, serta teori kepastian hukum dalam praktik pertanahan. Ketiga, bahan hukum tersier**,** yaitu kamus hukum, ensiklopedia, maupun sumber penunjang lainnya yang memberikan penjelasan tambahan atas konsep-konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menelaah berbagai peraturan, buku, jurnal ilmiah, artikel, dan putusan pengadilan yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif**,** yakni dengan cara menguraikan dan menafsirkan bahan hukum yang ada, kemudian menghubungkannya dengan praktik kenotariatan dan pertanahan yang terjadi di masyarakat. Analisis kualitatif ini memungkinkan penulis untuk menarik kesimpulan yang logis, sistematis, dan sesuai dengan tujuan penelitian, yakni memberikan gambaran mengenai bagaimana peran yuridis Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, sekaligus menguraikan bentuk tanggung jawab mereka dalam menjamin kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A) Peran Yuridis Notaris dan PPAT dalam mencegah terjadinya *Overlapping* Hak Atas Tanah di Indonesia

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat vital dalam sistem pertanahan Indonesia, terutama dalam mencegah terjadinya overlapping atau tumpang tindih hak atas tanah. Peran ini bersifat yuridis, administratif, dan preventif**,** sehingga memastikan setiap transaksi tanah memiliki kepastian hukum dan terhindar dari

konflik kepemilikan di kemudian hari. Overlapping hak atas tanah adalah salah satu permasalahan klasik di Indonesia, yang sering terjadi akibat lemahnya verifikasi dokumen, pencatatan yang tidak lengkap, atau transaksi tanah yang dilakukan sebelum proses sertifikasi selesai. Tanah yang tumpang tindih ini tidak hanya berpotensi menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan, tetapi juga berdampak pada ketidakpastian hukum dan kerugian ekonomi yang signifikan.

Secara yuridis, notaris bertindak sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, termasuk akta jual beli, hibah, perjanjian pengikatan jual beli, dan akta terkait peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna di muka hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sehingga transaksi tanah yang dilakukan melalui notaris diakui sah oleh hukum dan memiliki kekuatan eksekutorial. Salah satu kewajiban pokok notaris adalah melakukan *due diligence***,** yaitu pemeriksaan kelengkapan dokumen tanah, identitas pihak yang terlibat, serta status hukum tanah tersebut. Notaris harus memastikan bahwa tanah yang menjadi objek transaksi tidak sedang disengketakan, tidak dijadikan jaminan hak tanggungan, dan tidak mengalami konflik kepemilikan dengan pihak lain. Prosedur ini berfungsi sebagai garis pertahanan pertama dalam mencegah overlapping hak atas tanah.

Di sisi lain, PPAT memiliki fungsi administratif yang sangat strategis**,** terutama dalam pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen yang diajukan sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak. PPAT memeriksa sertifikat tanah, batas fisik, status hukum tanah, serta memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang menjadi objek sengketa atau hak pihak lain. Dengan demikian, PPAT tidak hanya berperan sebagai pejabat administratif, tetapi juga sebagai mekanisme kontrol yang menjamin kepastian hukum dan legalitas pendaftaran hak atas tanah. Melalui proses ini, PPAT membantu mencegah pencatatan ganda atau duplikasi yang dapat menyebabkan overlapping hak.

Dalam praktiknya, kolaborasi antara notaris dan PPAT menjadi mekanisme ganda yang efektif untuk mencegah overlapping hak atas tanah. Misalnya, di beberapa kota besar seperti Jakarta dan Surabaya, terdapat kasus di mana developer menjual kavling tanah sebelum sertifikat hak milik selesai diterbitkan. Jika transaksi tersebut tidak melalui proses verifikasi notaris dan pendaftaran oleh PPAT, kemungkinan terjadi tumpang tindih hak sangat tinggi. Dalam kasus ini, notaris bertanggung jawab memastikan bahwa akta jual beli sah dan tanah yang dijual tidak sedang disengketakan. Sementara itu, PPAT melakukan verifikasi administratif dan memastikan pencatatan hak dilakukan secara resmi di BPN, sehingga tanah tersebut memiliki status hukum yang jelas dan tidak dapat diklaim ganda.

Secara integratif**,** notaris dan PPAT menjalankan fungsi preventif yang saling melengkapi. Notaris berfokus pada aspek yuridis transaksi, memastikan semua persyaratan hukum terpenuhi dan akta otentik dapat digunakan sebagai alat bukti sah di pengadilan. PPAT berfokus pada aspek administratif dan legalitas pendaftaran hak, memastikan bahwa data tanah tercatat dengan benar dalam sistem pertanahan nasional. Kolaborasi ini secara langsung mendukung asas legalitas, kepastian hukum, dan transparansi dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Tanpa peran kedua profesi ini, risiko sengketa tanah, overlapping hak, dan klaim ganda akan meningkat, yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian finansial bagi para pihak.

Selain itu, peran notaris dan PPAT juga mendukung keberlanjutan sistem pertanahan nasional. Pencatatan tanah yang rapi dan sah secara hukum menjadi dasar bagi

pemerintah dalam pengelolaan tata ruang, pembangunan infrastruktur, dan pengaturan kepemilikan properti. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 UUPA, yang menegaskan pentingnya pencatatan hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik. Kewajiban PPAT dalam melakukan verifikasi sebelum pendaftaran hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997, memastikan bahwa data tanah di BPN valid dan dapat dipercaya.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa peran notaris dan PPAT jauh lebih dari sekadar formalitas atau administratif semata. Mereka berfungsi sebagai garda terdepan dalam pencegahan overlapping hak atas tanah melalui prosedur verifikasi dokumen, pemeriksaan status hukum tanah, dan pencatatan resmi di BPN. Keberadaan kedua profesi ini tidak hanya menjaga kepastian hukum dan stabilitas kepemilikan tanah, tetapi juga mendukung iklim investasi properti yang aman dan transparan di Indonesia. Mekanisme ini menjadi salah satu faktor penting dalam menciptakan tata kelola pertanahan yang tertib, efisien, dan berkeadilan bagi seluruh masyarakat.

B) Bentuk Tanggung Jawab Notaris dan PPAT terhadap Keabsahan Dokumen derta Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Proses Peralihan maupun Pembebanan Hak Atas Tanah

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam sistem pertanahan di Indonesia, khususnya dalam menjaga keabsahan dokumen dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam peralihan maupun pembebanan hak atas tanah. Tanggung jawab mereka bersifat yuridis, administratif, preventif, dan kuratif**,** yang secara simultan menjamin kepastian hukum, transparansi transaksi, dan perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi. Keberadaan kedua pejabat ini sangat diperlukan karena tanah sebagai objek hukum memiliki nilai strategis dan ekonomi yang tinggi, sehingga sengketa atau overlapping hak dapat menimbulkan kerugian besar bagi pemilik maupun pihak yang bertransaksi.

Secara yuridis**,** notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang sah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna di muka hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hal ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena akta tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam setiap proses hukum. Dalam melaksanakan tugasnya, notaris berkewajiban melakukan *due diligence*, yakni pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen dan status hukum tanah, termasuk sertifikat hak atas tanah, identitas pihak, bukti pembayaran pajak, serta memastikan tanah tidak sedang disengketakan atau dijaminkan kepada pihak lain. Notaris juga wajib menilai kesesuaian transaksi dengan hukum yang berlaku, memastikan tidak terjadi penipuan, paksaan, atau penyalahgunaan hak. Melalui mekanisme ini, notaris berperan sebagai pelindung hukum para piha**k** dan garda terdepan dalam pencegahan sengketa tanah.

PPAT memiliki tanggung jawab administratif yang tidak kalah penting. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PPAT wajib melakukan verifikasi dan validasi dokumen sebelum pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak atas tanah dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT memeriksa keabsahan sertifikat tanah, batas fisik, status hukum tanah, dan memastikan tanah tersebut tidak menjadi objek sengketa. Setelah verifikasi selesai, PPAT mendaftarkan hak baru atau perubahan hak di BPN, sehingga tanah memiliki status hukum yang jelas, resmi, dan diakui secara legal. Mekanisme ini sangat penting untuk mencegah *overlapping* hak**,** pencatatan ganda, dan konflik kepemilikan di masa depan.

Tanggung jawab notaris dan PPAT juga meliputi perlindungan hukum bagi para pihak**.** Notaris berkewajiban memberikan penjelasan secara lengkap dan transparan mengenai isi akta, konsekuensi hukum, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta risiko yang mungkin timbul akibat transaksi. Penjelasan ini memberikan dasar bagi pihak untuk membuat keputusan hukum yang sadar dan sah. PPAT, melalui pencatatan resmi di BPN, memberikan perlindungan administratif sehingga hak atas tanah yang dimiliki tercatat secara legal dan tidak dapat digugat secara sepihak. Dengan demikian, tanggung jawab kedua pejabat ini mencakup aspek preventif, melalui verifikasi dokumen dan prosedur legal formal, serta aspek kuratif, dengan memberikan dasar hukum yang kuat jika terjadi sengketa atau klaim di kemudian hari.

Dalam praktiknya, tanggung jawab ini diterapkan melalui serangkaian prosedur yang ketat. Misalnya, dalam proses jual beli tanah, notaris terlebih dahulu memeriksa sertifikat tanah, identitas pihak penjual dan pembeli, dan memastikan tanah tidak sedang dibebani hak tanggungan. Notaris kemudian membuat akta jual beli yang sah secara yuridis, dengan mencantumkan seluruh klausul penting, termasuk harga, cara pembayaran, dan tanggal pengalihan hak. Setelah itu, PPAT melakukan verifikasi administratif dan mendaftarkan hak baru di BPN, sehingga pembeli memperoleh kepastian hak yang tercatat secara resmi. Proses berlapis ini memastikan perlindungan hukum menyeluruh, meminimalkan risiko konflik, dan menghindari kemungkinan overlapping hak.

Selain itu, tanggung jawab profesional kedua pejabat ini juga mencakup kode etik dan prinsip kerahasiaan**.** Notaris dan PPAT wajib menjaga kerahasiaan data dan informasi para pihak, bertindak netral, dan mematuhi ketentuan profesional. Setiap kelalaian dalam menjalankan tugas, baik dari sisi yuridis maupun administratif, dapat berakibat pada sanksi administratif, perdata, maupun pidana, sesuai dengan ketentuan UUJN dan peraturan pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab notaris dan PPAT tidak sekadar formalitas, tetapi mencerminkan integritas, profesionalisme, dan akurasi dalam transaksi pertanahan.

Kolaborasi antara notaris dan PPAT juga menjadi kunci dalam menciptakan kepastian hukum yang menyeluruh. Notaris menjaga validitas akta dan perlindungan yuridis para pihak, sementara PPAT memastikan legalitas administratif dan kepastian pendaftaran hak. Sinergi ini tidak hanya mencegah overlapping hak, tetapi juga mendukung stabilitas hukum pertanahan, menjamin keamanan transaksi, serta membangun kepercayaan masyarakat dan investor terhadap sistem pertanahan Indonesia. Selain itu, mekanisme ini mendukung keberlanjutan tata kelola pertanahan nasional, termasuk dalam pengaturan tata ruang, investasi properti, dan perlindungan hak-hak hukum warga negara.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab notaris dan PPAT bersifat mencakup aspek yuridis, administratif, preventif, kuratif, dan perlindungan hukum. Melalui mekanisme verifikasi dokumen, pemeriksaan status hukum tanah, pembuatan akta otentik, dan pencatatan resmi di BPN, notaris dan PPAT menjamin kepastian hukum bagi semua pihak, meminimalkan risiko sengketa, dan menghindari overlapping hak. Peran mereka sangat penting dalam menciptakan sistem pertanahan yang tertib, aman, transparan, dan berkeadilan di Indonesia.

KESIMPULAN

Peran notaris dan PPAT dalam mencegah overlapping hak atas tanah di Indonesia memiliki landasan yuridis yang kuat dan bersifat komplementer, preventif, serta kuratif. Notaris berfungsi menjaga keabsahan akta melalui pembuatan akta otentik serta verifikasi dokumen dan status hukum tanah, sehingga transaksi terlindungi secara yuridis dan risiko sengketa dapat diminimalkan. Sementara itu, PPAT memastikan legalitas administratif dengan

memverifikasi dokumen, memeriksa status hak, dan melakukan pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga kepastian hak atas tanah bagi para pihak terjamin. Sinergi antara notaris dan PPAT ini menciptakan mekanisme ganda yang efektif dalam mencegah tumpang tindih hak, memberikan perlindungan hukum, dan menciptakan sistem pertanahan yang aman, transparan, tertib, serta berkeadilan, sekaligus mengurangi risiko konflik atau sengketa kepemilikan tanah di Indonesia.

REFERENSI

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Semarang: Sinar Grafika, 2011.

Akbar Karisma, Muhammad Syaifuddin, dan Amin Mansur, "Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Tanah", Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, 2023,

Arief Budiono. *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022.

B.F. Sihombing. *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Heppy Trio Ananda, Iwan Permadi, dan Supriyadi Supriyadi, "Overlapping Authority to Make Land Deeds in Indonesia: A Critical Review of the Realisation of Legal Order", *Negrei: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2023): 10268,

I Gusti Ngurah Gede Susila. *Kejahatan Sertifikat Ganda Dalam Perspektif Modus, Akibat Hukum, dan Solusi Kritis Penyelesaian Masalah*. Malang: Universitas Brawijaya Press, 2014.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia, 1997.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia, 2014.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia, 1960.