

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa tanah merupakan bentuk pemanfaatan lahan yang sangat umum di Indonesia, khususnya di wilayah pedesaan yang berbasis agraris. Namun, tingginya angka sengketa yang mencapai lebih dari 13.000 perkara dalam Direktori Putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum dan implementasinya, yang sering kali dipicu oleh kurangnya pemahaman para pihak mengenai konsekuensi hukum perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran strategis Notaris sebagai pejabat umum dalam memberikan perlindungan hukum preventif serta mengkaji pertanggungjawaban Notaris berdasarkan standar etika profesi dan peraturan perundang-undangan dalam meminimalisir potensi sengketa. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis, yang memadukan kajian normatif terhadap peraturan perundang-undangan dengan penelitian lapangan. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan Notaris Fredy Mujiyanto, S.H. di Kabupaten Tegal, sementara data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memegang peran preventif yang krusial melalui mekanisme penjelasan klausul secara komprehensif, verifikasi dokumen dan identitas, serta penggunaan bahasa yang sederhana untuk memastikan pemahaman para pihak. Dalam praktiknya, Notaris Fredy Mujiyanto, S.H. menerapkan lima metode utama: memberikan kesempatan bertanya seluas-luasnya, memberikan penjelasan konkret dengan contoh nyata, meminta konfirmasi lisan, memberikan waktu untuk mempelajari *draft* perjanjian, serta menggunakan bahasa sehari-hari yang komunikatif. Terkait pertanggungjawaban, Notaris tunduk pada Pasal 65 jo. Pasal 84 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mencakup tanggung jawab administratif, perdata, dan etika profesi. Konsistensi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dan menjaga keseimbangan kepentingan para pihak terbukti efektif dalam menekan potensi sengketa pada perjanjian sewa menyewa tanah di lokasi penelitian.

Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Pencegahan Sengketa