



Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah

Legal Consequences of Transfer of Rights to Land Dispute Objects

Diana Lubis*

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Darma Agung, Indonesia

Abstrak

Artikel atau tulisan ini bertujuan untuk Menganalisis tanggung jawab dan kewajiban Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, serta menilai keabsahan akta berdasarkan pemenuhan syarat materiil dan formil, serta memberikan rekomendasi untuk mencegah kesalahan dan meningkatkan kualitas layanan Notaris/PPAT. Penelitian ini bersifat deskriptif, data sekunder mencakup bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, literatur terkait, dan hasil penelitian sebelumnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis bahan hukum sekunder. Data dianalisis secara kualitatif untuk mengidentifikasi pola, kesenjangan, dan relevansi antara teori hukum dan praktiknya, menggunakan teknik analisis isi terhadap peraturan, dokumen, dan literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah memerlukan peran Notaris/PPAT untuk memastikan akta sesuai hukum. Tugasnya meliputi verifikasi dokumen, legalitas tanah, dan pencatatan kesepakatan. Kelalaian dapat menyebabkan batalnya akta, gugatan hukum, atau sanksi. Keabsahan akta bergantung pada syarat materiil dan formil. Profesionalisme Notaris/PPAT menjamin kepastian hukum dan melindungi hak para pihak.

Kata Kunci: Akibat Hukum; Peralihan; Sengketa; Tanah.

Abstract

This article or paper aims to analyze the responsibilities and obligations of a Notary/PPAT in making land sale and purchase deeds, as well as assess the validity of the deed based on the fulfillment of material and formal requirements, as well as provide recommendations to prevent errors and improve the quality of Notary/PPAT services. This research is descriptive, secondary data includes literature materials such as laws and regulations, legal documents, related literature, and the results of previous research. This study uses a normative juridical approach by analyzing secondary legal materials. The data were analyzed qualitatively to identify patterns, gaps, and relevance between legal theory and its practice, using content analysis techniques against regulations, documents, and literature. The results of the study show that the sale and purchase of land require the role of a Notary/PPAT to ensure that the deed is per the law. Its duties include document verification, land legality, and agreement recording. Negligence may lead to the invalidation of the deed, lawsuit, or sanctions. The validity of the act depends on the material and formal requirements. Notary Professionalism guarantees legal certainty and protects the rights of the parties.

Keywords: Legal Consequences; Transition; Dispute; Soil.

How to Cite: Lubis, D. (2024). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah. *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum*, 6(2): 314-321,



PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber kehidupan maupun aset berharga (J. Saragih & Zul, 2019; Sirait et al., 2021). Tingginya kebutuhan akan tanah seringkali memicu persaingan dalam penguasaan, yang salah satunya dilakukan melalui transaksi jual beli (R. Saragih, 2017; Suharyanto et al., 2019). Jual beli tanah adalah bentuk peralihan hak yang penting dalam masyarakat, karena melibatkan proses hukum yang berimplikasi pada keabsahan hak kepemilikan. Menurut Pasal 1457 KUHPPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati (Halawa & Marlina, 2012; Pulungan & Zul, 2017; Rumapea, 2017).

Jual beli tanah memiliki sifat konsensual, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPPerdata (Daulay et al., 2023; Fauzi & Hardian, 2023). Perjanjian dianggap sah setelah tercapai kesepakatan mengenai objek dan harga, meskipun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Dengan adanya kesepakatan tersebut, muncul hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Namun, untuk menjamin keabsahan dan perlindungan hukum, jual beli tanah harus memenuhi syarat formil berupa pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lumban Tobing et al., 2021; Netty Herawati Nainggolan, 2016; Saleh & Kamello, 2014).

Proses jual beli tanah tidak hanya melibatkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga memerlukan formalitas hukum (Lubis, 2018; Siregar et al., 2023). Formalitas ini meliputi pembuatan akta jual beli oleh PPAT, yang menjadi bukti otentik peralihan hak atas tanah. Selain itu, akta tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar diketahui oleh pihak ketiga dan memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran tanah memiliki sifat terbuka, sehingga melindungi hak para pihak sekaligus mencegah sengketa di kemudian hari (Anggraini et al., 2023; Fauzi & Hardian, 2023; Pranoto et al., 2023).

Dalam praktiknya, jual beli tanah sering kali menghadapi kendala, terutama jika objek tanah yang diperjualbelikan berada dalam status sengketa. Tanah yang masih dalam sengketa tidak dapat diperjualbelikan karena tidak memenuhi syarat formalitas maupun syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata (Ginting et al., 2022; Julfizar & Siregar, 2012; Putri et al., 2022). Ketidacermatan dalam memastikan status tanah dapat mengakibatkan perjanjian jual beli dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena itu, pembeli harus memastikan bahwa tanah yang akan dibeli bebas dari sengketa atau masalah hukum lainnya (Netty Herawati Nainggolan, 2016; Nugraheni et al., 2021).

Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tanah, peran PPAT sangat krusial. PPAT bertugas merumuskan perjanjian jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memastikan bahwa semua syarat materiil dan formil telah terpenuhi. Para pihak dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk menentukan ketentuan yang diperjanjikan, namun tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam hal ini, PPAT berperan sebagai pihak yang mengakomodasi kehendak para pihak dan merumuskan perjanjian yang memenuhi prinsip kehati-hatian dan keabsahan hukum.

Pada praktiknya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli sering kali didahului oleh pembuatan akta pengikatan jual beli oleh Notaris. Akta ini bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. Akta pengikatan jual beli menjadi dasar dalam pembuatan akta jual beli, sehingga *causa-causa* atau syarat-syarat perjanjian harus terpenuhi sebelum pembuatan akta tersebut. Proses ini menunjukkan pentingnya kecermatan dan kehati-hatian dalam setiap tahap transaksi jual beli tanah.

Keabsahan akta jual beli tanah tidak hanya bergantung pada pemenuhan syarat formil, tetapi juga pada kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Akta yang dibuat secara

cacat hukum, misalnya karena tidak memuat informasi yang benar atau melibatkan objek sengketa, dapat dinyatakan batal demi hukum. Hal ini tidak hanya merugikan para pihak dalam perjanjian, tetapi juga menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT atau Notaris yang terlibat dalam pembuatannya.

Dalam konteks tanggung jawab hukum, PPAT atau Notaris yang lalai dalam menjalankan tugasnya dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata, administrasi, maupun etik. Tanggung jawab ini timbul jika terbukti bahwa akta yang dibuat melanggar ketentuan hukum atau merugikan para pihak. Oleh karena itu, PPAT atau Notaris harus bekerja dengan penuh kehati-hatian, memastikan kebenaran dokumen, dan menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab dan kewajiban PPAT atau Notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah, menilai keabsahan akta berdasarkan pemenuhan syarat materiil dan formil, serta memberikan rekomendasi untuk mencegah kesalahan dan meningkatkan kualitas layanan PPAT atau Notaris. Dengan memahami aspek hukum dan peran yang diemban oleh PPAT atau Notaris, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif dan bertujuan memberikan gambaran mendalam mengenai tanggung jawab dan kewajiban Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, serta keabsahan akta berdasarkan pemenuhan syarat materiil dan formil. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang mencakup bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, literatur terkait, dan hasil penelitian sebelumnya. Data yang dikumpulkan relevan untuk menganalisis kerangka hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, dengan fokus pada akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT serta prosedur hukum yang berlaku.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis bahan hukum sekunder. Data diperoleh melalui studi literatur menggunakan sumber terpercaya, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan literatur ilmiah yang relevan. Teknik pengambilan sampel dilakukan secara purposive, fokus pada dokumen dan literatur terkait peralihan hak atas tanah serta tanggung jawab Notaris/PPAT. Variabel yang dianalisis meliputi keabsahan akta berdasarkan syarat materiil (hak penjual, itikad baik pembeli, dan status tanah) dan syarat formil (pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran tanah), serta tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap ketentuan hukum dan sanksi atas pelanggaran.

Data dianalisis secara kualitatif untuk mengidentifikasi pola, kesenjangan, dan relevansi antara teori hukum dan praktiknya, menggunakan teknik analisis isi terhadap peraturan, dokumen, dan literatur. Penelitian yuridis normatif ini fokus pada evaluasi hukum peralihan hak atas tanah, keabsahan akta berdasarkan syarat materiil dan formil, serta tanggung jawab PPAT. Hasilnya diharapkan memberikan rekomendasi untuk mencegah kesalahan, meningkatkan kualitas layanan Notaris/PPAT, dan memperbaiki kebijakan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Tanggung Jawab dan Kewajiban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian konsensual yang mengikat kedua belah pihak untuk menyerahkan objek tertentu dan membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian ini

menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli. Dalam pelaksanaannya, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran yang sangat penting. Mereka bertugas memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Kewajiban tersebut meliputi menjaga keabsahan dokumen, melaksanakan tugas secara cermat dan teliti, serta mematuhi peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan kode etik profesi.

Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk menciptakan dokumen legal yang dapat dijadikan alat bukti otentik. Dalam konteks jual beli tanah, akta yang dibuat oleh PPAT adalah syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti tertulis, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Tugas Notaris/PPAT melibatkan berbagai aspek penting, seperti memverifikasi identitas para pihak yang terlibat, memastikan legalitas tanah yang diperjualbelikan, dan mencatat kesepakatan para pihak secara akurat dalam akta. Prinsip kehati-hatian harus menjadi landasan utama dalam setiap langkah, untuk menghindari risiko cacat hukum yang dapat merugikan para pihak. Sebagai contoh, jika Notaris/PPAT tidak memeriksa dengan cermat dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, surat kuasa, atau dokumen ahli waris, akta yang dihasilkan dapat dinyatakan batal demi hukum.

Kewajiban utama Notaris/PPAT adalah menjalankan tugasnya dengan profesionalisme dan integritas. UUJN dan kode etik profesi mengatur secara tegas kewajiban-kewajiban ini. Beberapa kewajiban penting meliputi:

Memastikan Keabsahan Identitas Para Pihak Notaris/PPAT wajib memverifikasi identitas penghadap untuk memastikan bahwa mereka adalah pihak yang sah secara hukum. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan oleh saksi pengenal yang memenuhi persyaratan hukum. Langkah ini penting untuk menghindari risiko penipuan atau permasalahan hukum di kemudian hari. Memastikan Legalitas Objek Tanah Sebelum membuat akta jual beli, Notaris/PPAT harus memeriksa legalitas tanah yang diperjualbelikan. Hal ini mencakup pengecekan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, memastikan tanah tidak dalam sengketa, serta memastikan tidak ada pembebanan hak lain seperti hak tanggungan atau sewa yang dapat memengaruhi transaksi.

Mencatat Kesepakatan Para Pihak Secara Akurat Akta jual beli harus mencerminkan kesepakatan yang sebenarnya dari para pihak. Notaris/PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua rincian transaksi, seperti harga, batas tanah, dan kewajiban para pihak, dicatat dengan benar dan lengkap. Mematuhi Prinsip Kehati-hatian Prinsip kehati-hatian mengharuskan Notaris/PPAT untuk teliti dalam memeriksa dokumen pendukung dan mematuhi semua ketentuan hukum yang berlaku. Kelalaian dalam hal ini dapat mengakibatkan batalnya akta atau gugatan hukum dari pihak yang dirugikan.

Kelalaian atau pelanggaran dalam pelaksanaan tugas dapat membawa konsekuensi hukum bagi Notaris/PPAT. Pasal 1365 KUHPerdota menetapkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain mewajibkan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Dalam konteks ini, jika Notaris/PPAT melakukan kesalahan yang menyebabkan kerugian, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata.

Selain itu, UUJN dan kode etik profesi memberikan landasan untuk memberikan sanksi administratif kepada Notaris/PPAT yang melanggar. Sanksi tersebut dapat berupa teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian secara permanen dari jabatan. Dalam beberapa kasus, pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT juga dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti melibatkan unsur kesengajaan atau kecurangan.

Salah satu contoh kasus pelanggaran yang dapat terjadi adalah kelalaian dalam mencantumkan ahli waris yang sah dalam komparasi akta jual beli. Jika ahli waris yang sah tidak dicantumkan, akta tersebut dapat dianggap cacat hukum. Hal ini dapat memicu sengketa hukum yang merugikan pembeli, terutama jika pembeli telah membayar lunas tanah yang bersangkutan. Dalam situasi ini, Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pihak pembeli.

Contoh lain adalah jika Notaris/PPAT tidak memeriksa status hukum tanah secara menyeluruh, seperti memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa atau tidak dibebani hak tanggungan. Jika kemudian diketahui bahwa tanah tersebut memiliki masalah hukum, akta yang dibuat dapat dianggap tidak sah, dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan dapat ditolak.

Prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas harus diterapkan dalam setiap tahapan pembuatan akta jual beli untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Prinsip ini mencakup beberapa langkah penting. Notaris/PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah, dokumen identitas, dan surat kuasa, telah diverifikasi kebenarannya sebelum melanjutkan proses pembuatan akta. Selain itu, Notaris/PPAT perlu memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak mengenai isi dan implikasi dari akta yang akan dibuat, sehingga mereka memahami hak dan kewajibannya. Langkah berikutnya adalah mencatat setiap kesepakatan para pihak dengan teliti dalam akta, tanpa ada kesalahan dalam penulisan atau pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

Tanggung jawab Notaris/PPAT tidak hanya terbatas pada proses pembuatan akta, tetapi juga meliputi dampak hukum setelah akta tersebut dibuat. Jika akta yang dibuat menimbulkan sengketa hukum atau dinyatakan batal oleh pengadilan, Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Oleh karena itu, mereka harus memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan memenuhi standar profesionalisme yang tinggi.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris/PPAT harus menjaga kepercayaan masyarakat dengan memberikan layanan yang transparan, jujur, dan adil. Dengan demikian, akta yang dibuat tidak hanya memiliki kekuatan hukum yang kuat, tetapi juga mampu memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak yang terlibat.

Keabsahan akta berdasarkan pemenuhan syarat materiil dan formil

Keabsahan akta jual beli tanah sangat bergantung pada pemenuhan syarat materiil dan formil. Kedua aspek ini menjadi elemen penting untuk memastikan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan hukum yang sah dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Syarat materiil berkaitan dengan substansi yang harus dipenuhi oleh para pihak dan objek yang menjadi subjek transaksi. Syarat ini mencakup kelayakan pembeli, kelayakan penjual, serta status hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Pembeli harus memenuhi kriteria tertentu, yaitu memiliki itikad baik dalam melakukan transaksi dan memenuhi syarat untuk memiliki tanah sesuai dengan jenis haknya. Jenis hak tersebut meliputi hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, yang masing-masing diatur oleh undang-undang agraria.

Penjual, di sisi lain, harus merupakan pemilik sah tanah yang berwenang untuk menjualnya. Kepemilikan ini harus didukung oleh bukti-bukti hukum seperti sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Selain itu, jika tanah dimiliki secara bersama-sama, misalnya oleh lebih dari satu orang, semua pemilik harus memberikan persetujuan dalam transaksi jual beli tersebut. Ketiadaan persetujuan dari salah satu pemilik dapat menyebabkan akta batal demi hukum.

Lebih lanjut, objek tanah yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat legalitas. Tanah tersebut harus bebas dari sengketa atau pembebanan hak lain, seperti hak tanggungan atau sewa. Notaris/PPAT wajib memastikan bahwa tidak ada klaim pihak ketiga terhadap tanah tersebut sebelum melanjutkan proses pembuatan akta. Jika tanah terbukti dalam status sengketa, akta yang dibuat akan dianggap cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti otentik.

Syarat formil mengacu pada prosedur formal yang harus diikuti dalam pembuatan akta. Syarat ini mencakup pembuatan akta di hadapan PPAT yang berwenang, penggunaan format akta autentik, dan pendaftaran akta di Kantor Pertanahan. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum sebagai dokumen yang tidak dapat dibantah kebenarannya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui pengadilan.

Pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan akta autentik memberikan sifat terbuka pada dokumen tersebut. Sifat terbuka ini berarti bahwa pendaftaran tanah dapat diketahui oleh pihak ketiga, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Jika syarat formil ini tidak dipenuhi, pendaftaran tanah dapat ditolak oleh Kantor Pertanahan, yang pada akhirnya merugikan pembeli.

Ketidakpatuhan terhadap syarat materiil dan formil dapat menyebabkan akta dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta yang batal demi hukum berarti dianggap tidak pernah ada sejak awal, sedangkan akta yang dapat dibatalkan membutuhkan putusan pengadilan atas permintaan pihak yang dirugikan. Dalam kedua kasus ini, para pihak, khususnya pembeli, dapat mengalami kerugian, baik secara finansial maupun hukum.

Sebagai contoh, jika tanah yang diperjualbelikan ternyata dalam status sengketa dan Notaris/PPAT tidak memeriksa status tersebut dengan benar, akta jual beli tersebut tidak sah. Pembeli yang telah membayar lunas tanah tersebut akan kehilangan haknya, dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dapat ditolak. Hal ini tidak hanya merugikan pembeli, tetapi juga mencoreng kredibilitas Notaris/PPAT yang terlibat.

Untuk memastikan keabsahan akta, prinsip kehati-hatian harus menjadi pedoman utama dalam pelaksanaan tugas Notaris/PPAT. Prinsip ini mencakup verifikasi dokumen yang mendalam, termasuk memeriksa sertifikat tanah, surat kuasa, dan dokumen pendukung lainnya. Notaris/PPAT juga harus melakukan konsultasi dengan para pihak untuk memastikan bahwa mereka memahami isi dan implikasi dari akta yang akan dibuat.

Selain itu, pencatatan kesepakatan para pihak harus dilakukan dengan teliti dan lengkap. Kesalahan dalam penulisan, seperti tidak mencantumkan informasi ahli waris atau batas-batas tanah yang jelas, dapat menyebabkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, Notaris/PPAT harus memiliki kompetensi dan integritas yang tinggi untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab hukum, administratif, dan moral untuk memastikan bahwa akta yang dibuat sah dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Jika ditemukan bahwa akta tersebut cacat hukum akibat kelalaian Notaris/PPAT, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban. Tanggung jawab ini dapat berupa sanksi administratif, seperti teguran atau pemberhentian, hingga sanksi perdata berupa ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Contoh tanggung jawab ini terlihat dalam kasus di mana Notaris/PPAT gagal mencantumkan ahli waris yang sah dalam akta jual beli. Jika ahli waris tersebut mengajukan gugatan ke pengadilan, akta tersebut dapat dibatalkan, dan Notaris/PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pembeli. Oleh karena itu, penting bagi Notaris/PPAT untuk mematuhi semua ketentuan hukum dan menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian.

Keabsahan akta jual beli tanah ditentukan oleh pemenuhan syarat materiil dan formil yang diatur oleh hukum. Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam memastikan bahwa kedua syarat ini terpenuhi, melalui verifikasi dokumen, konsultasi dengan para pihak, dan pencatatan kesepakatan secara teliti. Ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat ini dapat menyebabkan kerugian hukum yang signifikan bagi para pihak, khususnya pembeli. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian harus menjadi pedoman utama dalam setiap tahapan pembuatan akta. Dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, Notaris/PPAT tidak hanya melindungi hak para pihak, tetapi juga menjaga integritas profesi dan memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan dalam setiap transaksi jual beli tanah.

SIMPULAN

Jual beli tanah sebagai perjanjian konsensual memerlukan peran penting dari Notaris/PPAT untuk memastikan akta yang dibuat memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT meliputi verifikasi identitas para pihak, memastikan legalitas objek tanah, mencatat kesepakatan dengan akurat, serta menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tahapan pembuatan akta. Kelalaian atau pelanggaran dalam pelaksanaan tugas dapat membawa konsekuensi hukum yang merugikan para pihak, baik dalam bentuk batalnya akta, gugatan hukum, maupun sanksi administratif dan pidana bagi Notaris/PPAT. Oleh karena itu, profesionalisme, integritas, dan kepatuhan terhadap UUPN serta kode etik profesi menjadi kunci dalam menjalankan tugas mereka. Dengan memastikan keabsahan akta dan melindungi kepentingan hukum para pihak, Notaris/PPAT tidak hanya menjaga kepercayaan masyarakat, tetapi juga berkontribusi dalam menciptakan kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah.

Keabsahan akta jual beli tanah sangat bergantung pada pemenuhan syarat materiil dan formil yang diatur oleh hukum. Syarat materiil memastikan kelayakan pembeli, penjual, dan status hukum tanah yang diperjualbelikan, sementara syarat formil mengatur prosedur formal, seperti pembuatan akta di hadapan PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat ini dapat menyebabkan akta batal demi hukum atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, yang berpotensi merugikan pembeli dan mencoreng kredibilitas PPAT. Oleh karena itu, Notaris/PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memverifikasi dokumen, melakukan konsultasi dengan para pihak, dan mencatat kesepakatan secara teliti. Dengan menjalankan tugas secara profesional dan mematuhi ketentuan hukum, Notaris/PPAT tidak hanya melindungi hak para pihak tetapi juga menjaga integritas profesi dan memberikan kepastian hukum yang diperlukan dalam setiap transaksi jual beli tanah.

REFERENSI

- Anggraini, A. Y., Azheri, B., & Mannas, Y. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2859–2873. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1746>
- Daulay, A. L., Ramadhan, M. C., & Isnaini, I. (2023). Analisis Yuridis Dampak Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dari Perbankan Pada KPKNL Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2982–2992. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1727>
- Fauzi, A., & Hardian, A. (2023). Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(3), 1932–1943. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1530>
- Ginting, S. I., Isnaini, I., & Zulyadi, R. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Pencurian Hasil Kebun Kelapa Sawit Rakyat Setelah Terbitnya Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 2. Tahun 2012. *Journal of*

- Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(2), 1310–1324. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i2.1388>
- Halawa, F., & Marlina. (2012). UPAYA PENEGAKAN HUKUM ATAS INSIDER TRADING SEBAGAI KEJAHATAN ASAL (PREDICATE CRIME) DALAM TINDAK PIDANA PENCUCIAN UANG. *Jurnal Mercatoria*, 5(2), 66–79.
- Julfizar, & Siregar, J. (2012). POLA PEMBIAYAAN BAGI HASIL TERKELOLA PADA PEMBIAYAAN MODAL (Studi pada PT . Sarana SUMUT Ventura). *Jurnal Mercatoria*, 5(2).
- Lubis, F. (2018). Profesi sebagai Pihak Pelapor atas Transaksi Keuangan yang Mencurigakan dalam Tindak Pidana Pencucian Uang. *Jupiis: Jurnal Pendidikan Ilmu-Ilmu Sosial*, 10(2), 210. <https://doi.org/10.24114/jupiis.v10i2.11438>
- Lumban Tobing, A. H., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186–1198. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- Netty Herawati Nainggolan. (2016). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK GUNA USAHA PT. EMHA DENGAN KELOMPOK TANI SEKAR RUKUN DI KECAMATAN SEI SUKA KABUPATEN BATUBARA. *Jurnal Mercatoria*, 9(1). <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Nugraheni, R. Y., Priyadi, B. P., & Kismartini, K. (2021). Inovasi Pelayanan Pertanahan Pengecekan Sertifikat online. *Perspektif*, 10(1), 47–56. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v10i1.4017>
- Pranoto, P., Isnaini, I., & Pinem, S. (2023). Kedudukan Sanksi Pidana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Undang-Undang Jabatan Notaris Atas Terjadinya Pemalsuan Akta Otentik. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2786–2801. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1701>
- Pulungan, M. T., & Zul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2).
- Putri, A., Brahmana, K. A., Tarigan, A. K., & Pakpahan, E. S. F. (2022). Implementasi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 dalam Perlindungan Hukum Karyawan CV. Husnajaya yang Dirumahkan Akibat Covid-19. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(3), 1754–1764. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i3.948>
- Rumapea, M. E. (2017). Pendidikan Komersial Dan Gaya Hidup. *JPPUMA: Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik UMA (Journal of Governance and Political Social UMA)*, 5(2), 139. <https://doi.org/10.31289/jppuma.v5i2.1209>
- Saleh, A., & Kamello, T. (2014). KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KOTA BINJAI. *Jurnal Mercatoria*, 7(1).
- Saragih, J., & Zul, M. (2019). ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Penyalahgunaan Izin Lokasi Investigation of the Act of Misuse of Location Permits. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1), 11–19. <http://jurnalmahasiswa.uma.ac.id/index.php/arbiters>
- Saragih, R. (2017). Efektivitas Kebijakan Penatausahaan Barang Milik Negara di Sekolah Tinggi Penyuluhan Pertanian Medan Effectiveness of State Property Administration Policy at Medan Agricultural Extension College Barang Milik Negara Memiliki pera. *Jurnal Administrasi Publik (Public Administration Journal)*, 7(1), 77–93.
- Sirait, R., Sinaga, R. S., & Lubis, M. S. (2021). Implementasi Undang-Undang No . 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan Implementation Of Law No . 1 Of 2011 On The Condition Of Housing F. *Strukturisasi : Jurnal Ilmiah Magister Adminisrasi Publik*, 3(1), 44–56. <https://doi.org/10.31289/strukturisasi.v3i1.524>
- Siregar, B. S., Isnaini, I., & Hartono, B. (2023). Analisis Kinerja Birokrasi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 3130–3140. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1754>
- Suharyanto, A., Harianja, R. S. H. K., Ndraha, P. W., Saragih, I. S. K., Sipayung, K. F., Harahap, N., & Nababan, R. D. (2019). Indigenous Knowledge Masyarakat Etnis Karo Terhadap Pengelolaan Tumbuhan Hutan Di Desa Lingga, Kabupaten Karo. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 1(3), 162–169. <https://doi.org/10.34007/jehss.v1i3.33>