

**Pertanggungjawaban Notaris Ppat Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Tanah  
Di Kota Medan  
(Studi Penelitian Kantor Notaris Ppat Ade Julianty S.H.MK.n)**

**Widy Astri Kintan Putri<sup>1</sup>, Tajuddin Noor<sup>2</sup>, Zulkifli AR<sup>3</sup>  
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara**

<sup>1</sup>[kintanptr123@gmail.com](mailto:kintanptr123@gmail.com), <sup>2</sup>[tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id](mailto:tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id), <sup>3</sup>[zulkifli.ar@fh.uisu.ac.id](mailto:zulkifli.ar@fh.uisu.ac.id)

**ABSTRAK**

Tanggung jawab Notaris PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah adalah, memastikan jika dokumen tersebut terbukti keabsahannya untuk ditindak lanjuti yang akan diadakan realisasi perjualbelikannya. Akta Notaris atau akta PPAT yang ternyata di dalam akta tersebut terdapat dokumen atau keterangan palsu, maka akta tersebut masih dianggap sah dan mengikat para pihak, sampai ada pihak yang menyatakan tidak sah, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Umum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif kepustakaan (*Library Research*) dan yuridis empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta yang didapat dari wawancara yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Objek penelitian ini adalah kewenangan notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikota Medan. Penelitian ini bersifat eksploratif adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh keterangan, penjelasan, data mengenai hal-hal yang belum diketahui. Pada pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini Notaris/PPAT memastikan bahwa dokumen terbukti keabsahannya agar bisa melakukan transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak yang akan melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jual beli tersebut agar jual beli tersebut sah dimata hukum sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan pada kegiatan jual beli tersebut. Disimpulkan bahwa Notaris/PPAT memiliki pertanggungjawaban dalam membuat akta jual beli tanah, tetapi Notaris/PPAT juga memilikitanggungjawabatasakta yang dibuat dan terhadap kepada para pihak yang akanmelakukan jualbelitanahserta Notaris/PPAT juga bisa memberikanpengarahan dan edukasikepada para pihaktentangaktajualbelikhususnya yang terdapat pada judulskripsi.

**Kata Kunci:** *Pertanggungjawaban, Notaris/PPAT, Akta Jual Beli Tanah*

**ABSTRACT**

*The responsibility of the PPAT Notary in making a binding deed of land sale and purchase is, to ensure that if the document is proven to be valid for follow-up, the realization of the sale and purchase will be held. Notary Deed or PPAT deed that turns out to contain false documents or information in the deed, then the deed is still considered valid and binding on the parties, until there is a party who declares it invalid, the parties who feel aggrieved can file a civil lawsuit to the General Court. The methods used in this study are normative juridical literature (Library Research) and empirical juridical, which is a legal research method that uses facts obtained from interviews conducted through direct observation. The object of this research is the authority of the notary in making a binding deed of land sale and purchase in the city of Medan. This research is exploratory is a research conducted to obtain information, explanations, and data on unknown matters. In the accountability of the Notary/PPAT in making this sale and purchase deed, the Notary/PPAT ensures that the document is proven to be valid in order to be able to carry out the sale and purchase transaction carried out by the party who will carry out the sale and purchase based on the laws and regulations that regulate the sale and purchase so that the sale and purchase is legal in the eyes of the law so that no party feels disadvantaged in the sale and purchase activity. It is concluded that the Notary/PPAT has responsibility in making the land sale and purchase deed, but the Notary/PPAT also has responsibility for the deed made and to the parties who will carry out the land sale and purchase and the Notary/PPAT can also provide direction and education to the parties about the sale and purchase act, especially those contained in the thesis title.*

**Keywords :** *Accountability, Notary/PPAT, Deed of Sale and Purchase of Land*

## 1. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Notaris ialah pejabat umum yang berhak untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang telah diartikan dalam Undang-undang tersebut. Didalam sistem hukum Latin Notaris bersifat netral tak memihak dan perlu melakukan pengawasan pada kebutuhan semua pihak. Tugas pokok PPAT ialah untuk menjalankan tindakan pendaftaran tanah dengan membuat akte sebagai bukti telah di jalankannya tindakan hukum tertentu mengenai tanah yang akan didaftarkan.<sup>1</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang- undang Jabatan Notaris (UUJN).<sup>2</sup> Selain itu penjelasan UUJN menjelaskan bahwa pentingnya profesi Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Dalam akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dalam rangka keamanan, ketertiban dan perlindungan hukum.

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak

juga ditugaskan kepada pejabat/orang lain yang ditetapkan Undang-undang.

Pada Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa “akta otentik merupakan suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”. Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai Notaris tepatnya Pasal 1 angka 1 dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014.

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli maka harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Pengikatan jual beli harus jelas agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan di Kantor Pertanahan dibutuhkan Akta Jual beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT.<sup>3</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum dalam penjualan tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lainnya, maka pada umumnya penjualan itu perlu dihubungkan dengan suatu akta otentik. Hal ini bertujuan

---

<sup>1</sup> | Komang Edy Susanto, Ida Ayu Putu Widia dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, *Kedudukan Notaris & Ppat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak*, Jurnal konstruksi Hukum, vol.1, no.2, Oktober 2020, h.380.

<sup>2</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*, Ull Press, Yogyakarta, 2009, h.13.

---

<sup>3</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Notarius, Vol 13, Nomor 2, 2020, h. 890.

agar masing-masing pihak dapat memperoleh manfaat perlindungan hukum sehubungan dengan pembelian tanah yang dilakukan .

Perjanjian pengikatan jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan tanah serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota (*lex generalis*) maka perjanjian pengikatan jual beli memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam KUHPerdota.<sup>4</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.MK.n?
2. Apa pertanggung jawaban yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH. MK.n?
3. Bagaimana hambatan dan upaya pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah di kantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH. MK.n?

---

<sup>4</sup> Subekti R dan Tjitrosudibio R, *Kitab Undang-Undang HukumPerdata*, Paradnyan Paramith, Jakarta, 1990, h. 283.

## C. METODE PENELITIAN

### 1. Objek dan Lokasi Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikota Medan dan lokasi penelitian akan dilaksanakan di kantor Notaris PPAT Ade Julianty SH.,MK.n. Dijalan Jend.Ahmad Yani VII No.24, Kesawan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara.

### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian eksploratif adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh keterangan, penjelasan dan data mengenai hal hal yang belum diketahui, penelitian ini bertujuan untuk memperdalam pengetahuan mengenai suatu gejala tertentu, atau untuk mendapatkan ide-ide baru mengenai suatu gejala itu, jadi penelitian eksploratif dilakukan jika pengetahuan tentang sesuatu gejala yang akan diselidiki masih kurang sekali atau bahkan tidak ada.<sup>5</sup>

### 3. Metode Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah Metode Pendekatan Yuridis Normatif yaitu melakukan Penelitian Lapangan (*Field Research*) dan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Pendekatan undang-undang adalah melakukan pendekatan melalui undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas pada skripsi ini.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

#### 1. Sumber Data

Pada penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data Sekunder didapat melalui mencari buku-buku

---

<sup>5</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Dan Penelitian Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Alfabeta , Bandung, 2017, h.17.

yang berhubungan dengan penelitian dan perundang-undang yang berkaitan dengan pembahasan pada penelitian ini. Data sekunder penelitian ini bersumber dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait pada penelitian ini.
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku yang ada hubungannya dengan masalah yang teliti dan hasil wawancara terhadap narasumber.
- c. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti internet, media cetak dan buku buku yang berisikan tentang permasalahan pada penelitian ini.

## 2. Alamat Pengumpulan Data

Alamat Pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

### a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Melakukan Penelitian lapangan yaitu wawancara dalam artian alat pengumpulan data berupa tanya jawab antara peneliti dengan kepada pihak narasumber atau yang dapat memberikan keterangan atau informasi mengenai objek yang diteliti dengan cara lisan.<sup>6</sup>

### b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data yang diperoleh dari literatur berupa jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan dari dokumentasi lainnya seperti internet yang berhubungan dengan objek penelitian.<sup>7</sup>

## 5. Analisis Data

<sup>6</sup> Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1998, h. 22.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah secara kualitatif yang artinya data yang sudah diperoleh dari hasil wawancara akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif.

## II. HASIL PENELITIAN

### A. Pengaturan Pertanggung Jawaban Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.,MK.n

Dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah yang bersertifikat, agar memiliki kekuatan hukum, pengalihan hak atas tanah tersebut dibuat dengan akta jual-beli (AJB) terhadap objek hak atas tanah yang bersertifikat dihadapan pejabat yang berwenang<sup>8</sup>. Serta wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, dengan demikian hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.<sup>9</sup>

Pengikatan jual beli dibuat oleh Notaris atas sebidang tanah yang telah dilakukan pengecekan sertifikat dikantor BPN setempat dan dinyatakan bersih setelah demikian para pihak dapat memenuhi kewajiban dan haknya masing-masing. Untuk dapat dikeluarkan akta pengikatan jual beli tersebut.<sup>10</sup>

<sup>7</sup>Iqbal Hasan, *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*, Bumi Aksara, Jakarta, 2008, h.5.

<sup>8</sup>Muhammad Ridwan, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertifikat*, pustaka ilmu, jakarta, 2010, h. 52

<sup>9</sup> MARIHOT PAHA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, h.7

<sup>10</sup>Wawancara Penelitian dengan Faisal staff Kantor Notaris Ade Julianty,SH., M.Kn Selasa 4 Juni 2024, Pukul 11.00 WIB.

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk itu di tempat akta itu dibuat. Prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas dalam pembuatan akta otentik harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi sedikitpun dan ini merupakan ketentuan hukum yang memaksa. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur dalam pembuatan akta otentik akan dapat membawa akibat hukum yang berdampak pada kekuatan pembuktian dari akta itu.

Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Maka, dalam hal ini, akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah akta sah yang dapat dipercaya salah satunya adalah melaksanakan akta jual beli khususnya dibidang pertanahan.<sup>11</sup>

Hal tersebut tentu tidak bertentangan dengan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Dalam Peraturan tercantum dalam Ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf UUJN, Bahwa "Notaris mempunyai wewenang dalam bidang pertanahan, sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT, oleh karena itu tidak ada sengketa kewenangan antara Notaris dan PPAT, Masing-masing mempunyai kewenangan sendiri sesuai aturan hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

Jual beli didalam KUHPerdara diatur pada Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan

bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan atau mengalihkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan. Sementara pihak pembeli berjanji menyerahkan uang sebagai pembayaran harga yang telah disetujui.<sup>13</sup>

Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris tetap memakai akta otentik dan dalam pembuatannya haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik.

Pengaturan tentang Akta Jual Beli dapat ditemukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara meliputi ketentuan-ketentuan umum; kewajiban-kewajiban penjual; kewajiban pembeli; hak membeli kembali; serta ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak-hak tak berwujud yang lain (Pasal 1533 s.d. Pasal 1540).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, maka jual

<sup>11</sup>Sudarsono, *Kamus Hukum* Cet.V, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, h.39

<sup>12</sup> Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

<sup>13</sup> Tajuddin Noor, Suhaila Zulkifli, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan*, Jurnal Hukum Kaidah, Vol. 22, No. 3, 2023, h. 474

beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan”.

#### **B. Pertanggungjawaban yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH, MK.n**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat vital dalam transaksi jual beli tanah. Mereka bertanggung jawab memastikan bahwa seluruh proses transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, tanggung jawab ini juga membawa berbagai tantangan dan risiko hukum yang harus dihadapi oleh Notaris dan PPAT. Berikut ini adalah materi skripsi yang membahas tentang pertanggungjawaban yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.

Pertanggungjawaban yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah mencakup aspek administratif, perdata, dan pidana. Hambatan dalam melaksanakan tugas mereka dapat berasal dari kompleksitas peraturan, keterbatasan sumber daya, dan kurangnya koordinasi antar lembaga. Namun melalui upaya peningkatan kompetensi, pemanfaatan teknologi, peningkatan koordinasi, edukasi masyarakat, dan audit internal, Notaris dan

PPAT dapat mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan menjalankan tugas mereka dengan lebih efisien dan akurat.

Apabila akta otentik dalam pembuatannya cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan dari Notaris/PPAT dan kemudian akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak otentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka Notaris/PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohannya, yang menyatakan apabila ada akta otentik yang mengandung cacat yuridis dalam pembuatannya, maka Notaris/PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya.

Tanggung jawab Notaris PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah adalah, memastikan jika dokumen tersebut terbukti keabsahannya untuk ditindak lanjuti yang akan diadakan realisasi perjualbelikannya. Akta Notaris atau akta PPAT yang ternyata di dalam akta tersebut terdapat dokumen atau keterangan palsu, maka akta tersebut masih dianggap sah dan mengikat para pihak, sampai ada pihak yang menyatakan tidak sah, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Umum.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Wawancara Penelitian dengan Faisal staff Kantor Notaris Ade Julianty,SH., M.Kn Selasa 4 Juni 2024, Pukul 11.00 WIB.

### **C. Hambatan Dan Upaya Pertanggung Jawaban Notaris Dan PPAT Dalam Mengatasi Hambatan Dalam Proses Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.MK.n**

Untuk membuat Akta PPAT yang harus dipenuhi adalah syarat formal yaitu identitas para pihak, objek jual beli berdasarkan dokumen, tentang bukti-bukti keadaan tanah yaitu pembayaran pajak tentang apakah tanah tersebut mempunyai hak tanggungan atau tidak tanah tersebut tidak dalam sengketa.

Hambatan Pertanggungjawab Notaris dan PPAT dalam mengatasi pembuatan akta pengikatan jual beli tanah yaitu:

1. **Komplesitas Aturan dan Regulasi:** Notaris dan PPAT sering menghadapi kesulitan dalam memahami dan mengikuti semua peraturan dan regulasi yang berlaku terkait dengan pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.
2. **Perubahan Kebijakan Pemerintah:** Perubahan kebijakan terkait proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah, sehingga Notaris dan PPAT harus selalu memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan yang berlaku.
3. **Risiko Kesalahan Administratif:** Proses administrasi yang rumit dapat menyebabkan kesalahan dalam pembuatan akta, seperti kesalahan penulisan atau kelengkapan dokumen, yang dapat mengakibatkan ketidaksahannya.

Adapun Upaya Pertanggungjawab Notaris dan PPAT dalam mengatasi hambatan dalam

proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah yaitu:

1. **Peningkatan Pendidikan dan Pelatihan:** Notaris dan PPAT dapat menghadiri seminar, workshop, atau pelatihan yang berkaitan dengan peraturan properti untuk meningkatkan pemahaman mereka tentang aturan dan regulasi yang berlaku.
2. **Konsultasi dengan Ahli:** Untuk memastikan keakuratan dokumen dan prosedur, Notaris dan PPAT dapat berkonsultasi dengan ahli hukum properti atau pihak lain yang berpengalaman dalam bidang tersebut.
3. **Audit Internal:** Notaris dan PPAT dapat melakukan audit internal secara berkala untuk memastikan bahwa proses administrasi dan dokumen telah dilakukan sesuai dengan standar yang ditetapkan

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan Hukum Pertanggung jawaban Notaris/PPAT dalam pembuat akta pengikatan jual beli tanah diatur pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2005 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Notaris, Pengaturan akta jual beli diatur juga pada pasal 1457-

- 1540 KUH Perdata dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang kini telah diganti dengan peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam pembuat akta jual beli tanah memiliki pertanggung jawaban yang sama seperti pertanggungjawaban hukum, administratif, perdata dan pidana, adapun pertanggungjawabannya juga yaitu memastikan keabsahan dokumen dan Notaris juga berhak untuk mengingatkan para pihak yang akan membuat perjanjian untuk tetap mengikuti peraturan yang berlaku tentang jual beli, memastikan keabsahan sertipikat untuk ditindaklanjuti yang akan diadakan realisasi jual beli dan PPAT juga bisa melakukan pengecekan sertipikat di kantor pertanahan itu dimana lokasi tanah tersebut yang akan diperjual belikan agar sertipikat itu bisa diketahui aman atau sedang dalam masalah jadi pengecekan sertipikat itu sangat penting dalam jual beli, jadi Notaris/PPAT memiliki tanggungjawab penuh atas pembuat akta jual beli maupun tahapan sebelum dibuatnya akta jual beli tersebut sampai selesainya akta jual beli kepada para pihak.
  3. Hambatan yang dihadapi oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah Notaris/PPAT dalam melakukan pembuatan akta jual beli tersebut adapun

hambatannya seperti contohnya yaitu keterlambatan administrasi dan kurangnya pemahaman antar pihak tentang peraturan hukum yang mengaturnya adapun upaya yang dilakukannya itu dengan cara Notaris dan PPAT dapat melakukan audit internal secara berkala untuk memastikan bahwa proses administrasi dan dokumen telah sesuai peraturan yang mengaturnya sehingga proses pembuatan akta bisa dilakukan dengan benar dan adapun upaya terhadap kurangnya pemahaman antar pihak yaitu Notaris dan PPAT harus memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai peraturan dan prosedur hukum yang berlaku kepada para pihak sehingga memberikan suatu pemahaman kepada para pihak agar tidak terjadi kesalahan pada proses pembuatan akta jual beli dan transaksi.

## **B. Saran**

1. Pengaturan UUJN dan UU perubahannya UUJN mengenai tidak adanya komulasi atau penggabungan penerapan sanksi administrasi, sanksi perdata maupun dipidana sebagai bentuk pertanggung jawaban seorang Notaris, karena pengaturan ini tentunya akan jauh lebih bisa mendisiplinkan kinerja Notaris/PPAT dan bisa memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak-pihak yang dirugikan oleh ketidak disiplin dan ketidak profesionalan Notaris/PPAT dalam menjalankan fungsi serta tanggung jawabnya.

2. Diketahui bahwa Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kepercayaan kepadanya dalam hal pembuatan akta otentik yang dimana Notaris/PPAT menjamin kepastian hukum atas hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perbuatan hukum kepadanya, maka Notaris/PPAT harus mempunyai sifat yang bertanggungjawab, jujur, tidak memihak serta bersikap profesional dan harus tetap berpatuh pada peraturan perundang-undangan dan tunduk pada kode etik profesi serta bertanggung jawab atas keabsahan akta otentik yang dibuatnya dan diharapkan ketika melakukan pengecekan terlebih dahulu harus lebih berhati-hati, dan sebelum memproses jual beli tanah Notaris/PPAT tidak boleh sembarangan dalam memproses jual beli tanah, karena pada dasarnya Notaris/PPAT harus memastikan bahwa semua kelengkapan syarat-syarat dalam suatu jual beli dan balik nama sertifikat tanah sudah dipenuhi dengan baik dan tepat, maka dengan demikian prosesnya dapat berjalan lancar dan tidakakan timbul masalah atau sengketa dikemudian hari.
3. Notaris/PPAT harus memberikan edukasi tentang peraturan hukum yang mengaturnya kepada setiap pihak yang ingin membuat baik itu akta tanah ataupun perjanjian jual beli agar tidak terjadinya hambatan-hambatan yang bisa membuat munculnya permasalahan yang terjadi dan tidak terjadinya kerugian yang dialami para

pihak-pihak yang membuat akta maupun yang berurusan pada Notaris/PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A.A. Andi Prajitno, ***Apa dan Siapa Notaris di Indonesia***, CV. Perwira Media Nusantara (PMN), Surabaya, 2015
- Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika***, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Subekti R dan Tjitrosudibio R, ***Kitab Undang-Undang HukumPerdata***, Paradnyan Paramith, Jakarta, 1990
- Early Suandy, ***Hukum Pajak***, PT. Salemba Empat, Jakarta, 2008
- Gunawan widjaja dan Kartini Muljadi, ***Jual Beli***, Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- R.subekti, ***Aneka Perjanjian***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Asri Diamitri Lestari, ***Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman***, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014
- Andri Cahayadi, ***Peran Notaris Dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris Melalui Pembuatan Keterangan Waris***, Universitas Indonesia, Jakarta, 2011
- Pitlo, ***Pembuktian dan Daluwarsa***, Internusa, Jakarta, 1986
- Sudikno Mertokusumo, ***Penemuan Hukum Sebuah Pengantar***, Liberty, Yogyakarta, 1979

- R. Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Intermasa, Jakarta, 2003
- Ishaq, **Metode Penelitian Hukum Dan Penelitian Skripsi, Tesis, Serta Disertasi**, Alfabeta, Bandung, 2017
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Sumadi Suryabrata, **Metodologi Penelitian**, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1998
- Iqbal Hasan, **Analisis Data Penelitian Dengan Statistik**, Bumi Aksara, Jakarta, 2008
- Muhammad Ridwan, **Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat**, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010
- Marihot Pahaa Siahaan, **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik**, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003
- Sudarsono, **Kamus Hukum** Cet.V, Rineka Cipta, Jakarta, 2007
- Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia** Cet XIV, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Subekti, **Hukum Perjanjian** Cet.19, Pt Intermasa, Jakarta, 2022
- Ismantoro Dwi Yuwono, **Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013
- Salim HS, **Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Rajawali Pers, Jakarta, 2016
- Salim H.S, **Hukum Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Budi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, PT. Djambatan, Jakarta, 2003
- Andi Hamizah, **Kamus Hukum**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006
- B. Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Oleh Notaris.
- Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- C. Jurnal**
- I Komang Edy Susanto, Ida Ayu Putu Widia dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, **Kedudukan Notaris & Ppat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak**, Jurnal konstruksi Hukum, vol.1, no.2, Oktober 2020
- Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, **Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Jurnal Notarius, Vol 13, Nomor 2, 2020
- Rahmad Hendra, **“TanggungJawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru”**, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.3, No.1, 2012

Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, **Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Membuat Akta Tanah**, Jurnal Notarius Vol 13 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020

I Gusti Bagus Yoga Prawira, **Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah**, Jurnal IUS, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Vol IV, No.1, 2016

Ni Kadek Septiarianti, I Nyoman Sumardika dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, **Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli**, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol 1 ,No 1, Agustus 2020

Sundari Tambunan, **Analisi Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Dengan Harga Yang Tercantum Didalam Akta Pengikatan Jual Beli Notaris**, Jurnal Fakultas Hukum USU, 2019

Tajuddin Noor, Suhaila Zulkifli, **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan**, Jurnal Hukum Kaidah, Vol. 22, No. 3, 2023

#### D. Tesis

Mamminga, Andi, **Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN**, Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008

#### E. Internet

<https://id.linkedin.com/a>