

**ANALISIS VALIDITAS DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA
OTENTIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
HUKUM INDONESIA**

***ANALYSIS OF THE VALIDITY AND PROOF OF AUTHENTIC DEEDS IN
LAND SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS BASED ON INDONESIAN
LAW***

Salsabila Ghina Luthfiah dan Siti Malikhatun Badriyah

Universitas Diponegoro

Korespondensi Penulis : salsaghinaaa0@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Luthfiah, Salsabila Ghina dan Siti Malikhatun Badriyah. *Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia*.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Peran notaris dalam memastikan keabsahan akta otentik pada transaksi jual beli tanah sangat krusial dalam sistem hukum perdata Indonesia. Notaris bertugas untuk menjamin bahwa transaksi tersebut sah secara hukum, memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan pengadilan. Salah satu aspek penting adalah memastikan bahwa para pihak memiliki kapasitas hukum untuk bertransaksi dan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki status hukum yang jelas, seperti sertifikat yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keabsahan akta notaris juga dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti kelengkapan dokumen, ketidakjelasan status hukum para pihak, serta ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk mengatasi permasalahan ini, notaris harus memastikan verifikasi dokumen yang tepat dan memberikan penjelasan yang memadai kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka. Solusi hukum yang dapat diterapkan termasuk pengecekan status hukum tanah, pemenuhan kewajiban perpajakan, serta pencegahan tindakan penipuan dalam transaksi. Dengan demikian, notaris berperan tidak hanya sebagai saksi, tetapi juga sebagai pelindung kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Keabsahan Akta, Notaris, Transaksi Jual Beli Tanah

ABSTRACT

The role of notaries in ensuring the validity of authentic deeds in land sale transactions is crucial in Indonesia's civil law system. Notaries are tasked with ensuring that these transactions are legally valid, comply with all requirements stipulated by the Civil Code (KUHPerdara), and possess strong evidentiary power in court. A key aspect of this role is to ensure that the parties have the legal capacity to engage in the transaction and that the land being sold has a clear legal status, such as a certificate registered with the National Land Agency (BPN). The validity of the notarial deed is also influenced by factors such as incomplete documentation, unclear legal status of the parties involved, and non-compliance with applicable regulations. To address these issues, notaries must ensure proper document verification and provide adequate explanation to the parties about their rights and obligations. Legal solutions to these problems include verifying the legal status of the land, fulfilling tax obligations, and preventing fraudulent actions in the transaction. Therefore, notaries act not only as witnesses but also as protectors of legal certainty in land sale transactions.

Keywords: *Land Sale Transactions, Notary, Validity of Deed*

A. PENDAHULUAN

Peran notaris dalam sistem hukum Indonesia sangat krusial, khususnya dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan akta otentik. Notaris, sebagai pejabat umum yang berfungsi untuk membuat akta otentik, memegang peranan penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah di mata hukum. Hal ini berhubungan erat dengan kedudukan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan, yang dapat diperselisihkan keabsahannya di pengadilan. Akta otentik, yang dihasilkan melalui peran notaris, berfungsi sebagai alat bukti yang sah dalam sistem peradilan Indonesia, sehingga memiliki pengaruh besar dalam memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi.¹

Transaksi jual beli tanah di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari peraturan hukum yang mengatur hak atas tanah, baik yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, maupun peraturan pelaksanaannya.

¹ M. A. Rahmawati dan S. Wahyuni, *Kontroversi Layanan PPAT dalam keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah*, Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat, Vol.3, No.01 (2025).

Dalam hal ini, proses pembuatan akta otentik oleh notaris menjadi langkah yang sangat penting dalam memastikan keabsahan transaksi jual beli tanah tersebut. Pasalnya, akta yang dibuat oleh notaris tidak hanya berfungsi sebagai bukti transaksi, tetapi juga sebagai sarana untuk menjamin bahwa hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keberadaan notaris dalam hal ini juga memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli dan penjual, agar hak mereka diakui dan terlindungi oleh negara. Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), khususnya Pasal 1868 yang mengatur tentang akta otentik, dijelaskan bahwa akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat. Akta otentik yang disusun oleh notaris berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan tidak dapat dibantah kecuali ada alasan yang sah menurut hukum, seperti pemalsuan. Hal ini berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, serta memberikan rasa aman dalam transaksi tersebut. Dalam transaksi jual beli tanah, akta otentik yang dibuat oleh notaris menjadi bukti sah bahwa peralihan hak atas tanah telah terjadi dengan persetujuan kedua belah pihak, sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh hukum.²

Namun, dalam praktiknya, meskipun keberadaan notaris sangat penting dalam mewujudkan transaksi yang sah dan sah, masih terdapat beberapa persoalan terkait dengan validitas akta otentik dalam transaksi jual beli tanah. Salah satu tantangan terbesar adalah maraknya permasalahan yang berkaitan dengan keabsahan kepemilikan tanah, yang seringkali muncul karena kurangnya pemahaman atau pengawasan yang cukup terhadap proses-proses administratif yang terjadi sebelum pembuatan akta otentik. Selain itu, terdapat juga kasus-kasus pemalsuan dokumen atau penggunaan identitas palsu oleh pihak yang tidak bertanggung jawab dalam rangka mengalihkan hak atas tanah yang seharusnya tidak mereka miliki. Dalam konteks ini, peran notaris menjadi semakin vital, karena ia tidak hanya bertugas untuk membuat akta, tetapi juga untuk melakukan verifikasi terhadap seluruh dokumen yang digunakan dalam transaksi,

² S. Faadhilah, *Penerapan PP NO. 35 Tahun 2023 Mengenai Kewajiban yang Dilematis Bagi Notaris Melaporkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kepada Badan Pendapatan Daerah*, Indonesian Notary, Vol.6, No.4 (2024).

Salsabila Ghina Luthfiyah dan Siti Malikhatun Badriyah
Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia

memastikan bahwa tidak ada unsur penipuan atau kekeliruan dalam pembuatan akta tersebut. Selain itu, dalam menjalankan tugasnya, notaris juga diharapkan untuk dapat memberikan penjelasan yang jelas dan transparan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, terutama dalam hal-hal yang berkaitan dengan ketentuan hukum yang harus dipatuhi dalam transaksi jual beli tanah. Sebagai pejabat umum, notaris memiliki kewajiban untuk memberikan nasihat hukum yang objektif dan tidak memihak kepada pihak manapun, serta memastikan bahwa tidak ada tindakan yang dapat merugikan salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, kualitas dan profesionalisme notaris dalam menjalankan tugasnya sangat mempengaruhi tingkat validitas akta otentik yang dihasilkan dan kelancaran transaksi jual beli tanah yang dilakukan.

Namun, meskipun peran notaris sangat penting dalam memastikan validitas akta otentik dalam transaksi jual beli tanah, masih terdapat tantangan lain dalam implementasinya di lapangan. Salah satunya adalah keberadaan oknum-oknum notaris yang tidak menjalankan tugasnya dengan baik, baik karena kelalaian maupun karena penyalahgunaan wewenang. Hal ini dapat menyebabkan terjadinya praktik-praktik yang merugikan pihak tertentu, seperti penipuan atau manipulasi dokumen yang merusak sistem hukum yang ada. Oleh karena itu, pengawasan terhadap notaris dan penerapan sanksi yang tegas bagi oknum notaris yang melanggar kode etik dan aturan yang ada sangat diperlukan untuk menjaga integritas profesi notaris dan keabsahan transaksi jual beli tanah di Indonesia. Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam memastikan validitas akta otentik dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Penelitian ini juga akan membahas tantangan-tantangan yang dihadapi oleh notaris dalam menjalankan tugasnya serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk meningkatkan kualitas pelayanan notaris dalam transaksi jual beli tanah. Diharapkan, penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif dalam upaya peningkatan sistem hukum di Indonesia, terutama dalam bidang hukum agraria dan transaksi properti, yang selama ini seringkali menjadi sorotan masyarakat karena berbagai permasalahan yang muncul.³

³ P. A. G. Patni dan W. D. Putro, *Peran Notaris dalam Membuat Akta Konsen Roya sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan*, Jurnal Risalah Kenotariatan, Vol.4, No.2 (2023).

B. PEMBAHASAN

1. Peran Notaris dalam Memastikan Keabsahan Akta Otentik pada Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Ketentuan Hukum Perdata Indonesia

Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam memastikan keabsahan sebuah transaksi jual beli tanah. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kedudukan yang sangat strategis dan kuat sebagai alat bukti yang sah di hadapan hukum. Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara, notaris tidak hanya berfungsi sebagai saksi dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sah menurut hukum yang berlaku, terutama dalam hal jual beli tanah. Dalam praktiknya, peran notaris ini didasarkan pada beberapa ketentuan hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta peraturan perundang-undangan lainnya. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam konteks jual beli tanah, notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagai bukti yang sah atas perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Ketentuan ini menjelaskan bahwa, untuk suatu transaksi jual beli tanah agar memiliki kekuatan hukum yang pasti, akta jual beli tersebut harus dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris, bukan sekedar akta bawah tangan. Akta jual beli yang dibuat oleh notaris menjamin bahwa seluruh prosedur dan syarat yang berlaku telah dipenuhi, dan transaksi tersebut dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.⁴

Salah satu aspek penting yang menjadi tanggung jawab notaris adalah memastikan bahwa para pihak dalam transaksi tersebut memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk transaksi jual beli tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam hal ini, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah bahwa para pihak harus memiliki kapasitas untuk membuat perjanjian.

⁴ Y. N. Muza, *Peran dan Akibat Hukum bagi Notaris terhadap Akta Autentik yang di Buat*, Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2024.

Salsabila Ghina Luthfiah dan Siti Malikhatun Badriyah
Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia

Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah memiliki identitas yang jelas dan sah, serta memahami konsekuensi hukum dari tindakan yang mereka lakukan. Lebih lanjut, untuk memastikan keabsahan transaksi jual beli tanah, notaris juga harus memeriksa status hukum dari objek tanah yang akan diperjualbelikan. Hal ini berkaitan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur sahnya perjanjian, yaitu adanya persetujuan, kecakapan para pihak, suatu hal yang tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam transaksi jual beli tanah, objek yang diperjualbelikan adalah tanah yang harus memiliki status hukum yang jelas, seperti sertifikat tanah yang sah dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Notaris berkewajiban untuk memverifikasi bahwa tanah yang akan dijual memiliki sertifikat yang sah dan tidak bermasalah dengan hak-hak lain yang mungkin ada di atas tanah tersebut, seperti hak tanggungan atau sengketa hukum.⁵

Selain itu, untuk memperkuat keabsahan akta jual beli tanah, notaris juga harus memastikan bahwa transaksi tersebut telah memenuhi semua kewajiban perpajakan yang diperlukan, seperti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang mengharuskan pembayaran BPHTB atas setiap transaksi jual beli tanah. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pembayaran tersebut dilakukan dan tercatat dengan benar. Di samping itu, notaris juga harus mengurus pengalihan hak atas tanah yang tercatat di BPN setelah akta jual beli ditandatangani oleh para pihak. Proses ini sangat penting karena pengalihan hak atas tanah hanya akan sah dan berlaku setelah terdaftar di BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian, notaris berperan dalam mengurus dan memastikan bahwa proses pendaftaran tersebut berjalan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

⁵ E. Novena, Y. Martanti dan M. Maryano, *Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik oleh Pengadilan Negeri*. Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Hukum, Vol.2, No.1 (2025), p.21-28.

Tidak hanya itu, dalam prakteknya, notaris juga bertanggung jawab untuk memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam transaksi jual beli tanah. Ini penting agar kedua belah pihak memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul, seperti kewajiban pembayaran pajak, biaya transaksi, dan pembatasan penggunaan tanah. Notaris juga dapat memberikan nasehat mengenai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan pengalihan hak atas tanah, serta membantu para pihak dalam menghindari kesalahan yang dapat merugikan mereka di masa depan. Sebagai pejabat umum yang bertugas untuk menjamin keabsahan hukum suatu transaksi, peran notaris dalam memastikan keabsahan akta otentik pada transaksi jual beli tanah sangat vital. Notaris tidak hanya sekedar membuat akta, tetapi juga berperan sebagai penjaga kepastian hukum dan pelindung bagi para pihak dalam suatu transaksi. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh notaris dalam transaksi jual beli tanah akan memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat di hadapan pengadilan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.⁶

Peran notaris dalam memastikan keabsahan akta otentik pada transaksi jual beli tanah berdasarkan ketentuan hukum perdata Indonesia sangat krusial. Notaris bertanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan dokumen, memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, dan menghindari potensi sengketa di masa mendatang. Semua ini dilakukan untuk menjamin bahwa setiap transaksi jual beli tanah yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keabsahan Akta Notaris dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia serta Solusi Hukum dalam Penyelesaiannya

Keabsahan akta notaris dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia merupakan hal yang sangat penting, mengingat kedudukan akta notaris yang otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat di hadapan pengadilan.

⁶ I. R. Auliani dan K. Roisah, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Layanan Pertanahan melalui Sertipikat Tanah Elektronik*, Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.9, No.2 (2025), p.394-407.

Salsabila Ghina Luthfiah dan Siti Malikhatun Badriyah
Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia

Namun, terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi keabsahan akta notaris tersebut, baik dari sisi administratif, hukum, maupun pelaksanaan dalam praktek transaksi jual beli tanah. Faktor-faktor ini, apabila tidak diperhatikan dengan seksama, dapat menyebabkan akta yang dibuat menjadi tidak sah atau rentan terhadap sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, penting untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi keabsahan akta notaris serta solusi hukum untuk mengatasi permasalahan tersebut, agar kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah tetap terjaga.

Salah satu faktor utama yang mempengaruhi keabsahan akta notaris adalah ketidaklengkapan dokumen yang diperlukan dalam transaksi jual beli tanah. Dokumen-dokumen tersebut mencakup bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang akan diperjualbelikan, seperti sertifikat tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi, dan dokumen lain yang relevan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah yang akan dipindahtangankan harus tercatat dan terdaftar di BPN agar dapat diproses lebih lanjut. Jika dokumen ini tidak lengkap atau tidak sah, maka akta yang dibuat oleh notaris bisa dipertanyakan keabsahannya. Untuk mengatasi masalah ini, notaris harus melakukan verifikasi dokumen secara cermat sebelum membuat akta jual beli. Notaris juga dapat meminta dokumen pendukung lain yang diperlukan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam sengketa atau hak tanggungan lainnya. Jika terdapat keraguan mengenai keabsahan sertifikat tanah, notaris harus menyarankan para pihak untuk melakukan pengecekan lebih lanjut melalui BPN.⁷

Ketidakjelasan status hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dapat mempengaruhi keabsahan akta yang dibuat. Hal ini terjadi ketika salah satu pihak tidak memiliki kapasitas hukum yang cukup untuk melakukan transaksi jual beli, seperti apabila salah satu pihak belum cukup umur, belum menikah, atau tidak memiliki kewenangan untuk bertindak atas nama pihak lain.

⁷ M. B. Naufaldy, F. Arsil dan L. Priandhini, *Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 8/PDT/2022/PT. BDG)*, Indonesian Notary, Vol.5, No.3 (2025), p.7.

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara, suatu perjanjian hanya sah apabila dibuat oleh pihak yang cakap hukum. Jika pihak-pihak yang terlibat tidak cakap hukum, maka perjanjian jual beli tanah yang dihasilkan bisa dianggap batal demi hukum. Untuk memastikan keabsahan status hukum para pihak, notaris harus melakukan pemeriksaan identitas dan status hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam kasus di mana salah satu pihak tidak cakap hukum, notaris dapat meminta bantuan dari pihak yang berwenang, seperti wali atau kuasa hukum, untuk mewakili pihak tersebut dalam transaksi. Selain itu, notaris juga harus memastikan bahwa tidak ada unsur pemaksaan atau ketidakadilan dalam transaksi jual beli yang dapat mempengaruhi keabsahannya.⁸

Faktor ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga sangat mempengaruhi keabsahan akta notaris. Dalam transaksi jual beli tanah, terdapat berbagai peraturan yang harus dipatuhi, seperti peraturan mengenai pembatasan hak atas tanah, kewajiban membayar pajak, dan prosedur pendaftaran tanah di BPN. Salah satu masalah yang sering terjadi adalah tidak dipenuhinya kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jika kewajiban pajak ini tidak dipenuhi, maka transaksi jual beli tanah tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut dan dapat menimbulkan masalah hukum. Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh kewajiban perpajakan terkait transaksi jual beli tanah telah dipenuhi oleh para pihak. Notaris harus memeriksa bukti pembayaran BPHTB dan memastikan bahwa para pihak tidak melanggar ketentuan perpajakan yang berlaku. Jika terdapat kekurangan dalam pembayaran pajak, notaris harus menangguhkan pembuatan akta jual beli hingga kewajiban perpajakan tersebut diselesaikan.

Salah satu faktor yang sering mengganggu keabsahan akta notaris adalah adanya penipuan atau tindakan pengalihan hak atas tanah yang tidak sah. Hal ini terjadi ketika pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah sebenarnya bukanlah pemilik yang sah atau tanah yang dijual masih terikat dengan hak tanggungan atau

⁸ T. Rostarum, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris di Era Digital: Implementasi dalam Mewujudkan Akta yang Sempurna*, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, Vol.24, No.3 (2024), p.2302-2307.

Salsabila Ghina Luthfiah dan Siti Malikhatun Badriyah
Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia

sengketa hukum lainnya dan terbukti pada studi kasus Putusan Nomor 466/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yakni Notaris Lusi Indriani, S.H., M.Kn dinyatakan bersalah karena terlibat dalam pemalsuan akta otentik. Tindakannya membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta telah merugikan pihak lain. Ditambah Notaris tersebut mengetahui bahwasannya Para pihak yang datang untuk penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut bukanlah pihak yang sebenarnya, melainkan orang yang berpura pura sebagai salah satu pihak. Oleh karena itu, ia dijatuhi hukuman pidana berupa pidana kurungan selama 1 tahun 6 bulan, setelah itu hukuman dikurangi menjadi pidana kurungan 7 bulan penjara.⁹

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, unsur kesepakatan dalam perjanjian harus didasarkan pada itikad baik, dan penipuan akan membatalkan suatu perjanjian. Jika terdapat unsur penipuan dalam transaksi jual beli tanah, maka akta notaris yang dibuat akan dapat dibatalkan. Untuk mengatasi masalah ini, notaris harus melakukan pengecekan yang lebih teliti terhadap status hukum tanah yang dijual, termasuk memeriksa sertifikat tanah di BPN dan memastikan bahwa tidak ada sengketa atau hak tanggungan yang membatasi penggunaan tanah tersebut. Selain itu, notaris juga dapat meminta para pihak untuk melampirkan bukti-bukti yang dapat mendukung klaim kepemilikan mereka atas tanah tersebut, seperti perjanjian jual beli sebelumnya atau bukti pembayaran pajak yang sah.¹⁰

Adapun faktor lain yang mempengaruhi keabsahan akta notaris adalah kurangnya pemahaman dari para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tentang hak dan kewajiban mereka dalam transaksi tersebut. Banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa pemahaman yang jelas tentang ketentuan hukum yang berlaku, yang dapat berisiko menyebabkan sengketa di masa depan. Hal ini bisa berkaitan dengan hal-hal seperti ketentuan tentang kewajiban pembayaran pajak, prosedur pengalihan hak atas tanah, atau hak pihak ketiga yang mungkin terpengaruh oleh transaksi tersebut. Notaris memiliki peran untuk memberikan penjelasan yang jelas dan lengkap mengenai ketentuan hukum yang berlaku kepada para pihak yang terlibat di dalam transaksi jual beli tanah.

⁹ D. A. Sukandar, E. Tarsono dan Z. Barus, *Perlindungan dan Pertanggungjawaban Hukum Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keterangan Palsu Para Pihak dalam Akta (466/PID.B/2023/PN.JKT.SEL)*, Jurnal Ilmiah Global Education, Vol.6, No.2 (2025).

¹⁰ W. Hadirman dan A. Munandar, *Studi Komparatif Kewenangan Notaris Indonesia dan Notaris Turki dalam Pembuatan Akta Autentik*, JATISWARA, Vol.40, No.1 (2025), p.23-36.

Hal ini dapat dilakukan melalui pemberian nasehat mengenai hak dan kewajiban dalam transaksi jual beli, serta mengingatkan para pihak akan akibat hukum yang mungkin timbul apabila transaksi tidak dilakukan dengan benar. Dengan demikian, notaris berfungsi tidak hanya sebagai saksi tetapi juga sebagai penasihat hukum yang membantu menjaga keabsahan transaksi.¹¹

Keabsahan akta notaris dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia dipengaruhi oleh berbagai faktor yang mencakup kelengkapan dokumen, status hukum para pihak, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, serta potensi terjadinya penipuan atau pengalihan hak yang tidak sah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, solusi hukum yang dapat diterapkan meliputi verifikasi dokumen yang lebih cermat, memastikan status hukum para pihak, memastikan pembayaran pajak yang sah, memeriksa status hukum tanah, dan memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka. Dengan demikian, notaris memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum transaksi jual beli tanah di Indonesia.

C. PENUTUP

Sebagai pejabat umum yang berwenang, notaris tidak hanya membuat akta jual beli tanah, tetapi juga bertanggung jawab untuk memverifikasi kelengkapan dokumen, memastikan bahwa para pihak memiliki kapasitas hukum yang sah, serta memastikan bahwa tanah yang dijual memiliki status hukum yang jelas dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keabsahan akta notaris sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk ketidaklengkapan dokumen, ketidaksesuaian dengan peraturan perpajakan, serta potensi adanya penipuan atau pengalihan hak yang tidak sah. Oleh karena itu, notaris harus cermat dan teliti dalam melaksanakan tugasnya untuk menghindari masalah hukum yang dapat timbul di masa depan, serta memberikan pemahaman yang jelas kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka.

¹¹ W. Rizkianti, S. M. Deborah Hutabarat, A. Adhi Nugroho, M. B. Firdaus dan A. A. Latri, *Cyber Notary di Indonesia: Tantangan, Peluang dan Kebutuhan Rekonstruksi Hukum*, Notaire, Vol.8, No.1 (2025).

Salsabila Ghina Luthfiah dan Siti Malikhatun Badriyah
Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia

Untuk mengatasi berbagai permasalahan yang dapat mempengaruhi keabsahan akta notaris dalam transaksi jual beli tanah, penting bagi notaris untuk melakukan verifikasi yang lebih mendalam terhadap dokumen dan status hukum tanah yang akan diperjualbelikan. Notaris juga sebaiknya bekerja sama dengan pihak berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak terikat sengketa atau hak tanggungan lainnya. Selain itu, notaris perlu memberikan penjelasan yang lebih rinci kepada para pihak mengenai ketentuan hukum yang berlaku, termasuk kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli tanah. Untuk mencegah terjadinya penipuan atau ketidakjelasan status hukum pihak yang terlibat, notaris dapat memperkuat langkah-langkah pencegahan dengan meminta bukti kepemilikan yang sah dan memastikan bahwa tidak ada unsur pemaksaan dalam transaksi. Dengan demikian, notaris dapat berperan lebih efektif dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan terhindar dari sengketa hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

- Auliani, I. R. dan K. Roisah. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Layanan Pertanahan melalui Sertipikat Tanah Elektronik*. Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9. No.2 (Mei-Agustus 2025).
- Faadhilah, S. *Penerapan PP NO. 35 TAHUN 2023 Mengenai Kewajiban yang Dilematis bagi Notaris Melaporkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kepada Badan Pendapatan Daerah*. Indonesian Notary. Vol.6. No.4 (Desember).
- Hadirman, W. dan A. Munandar. *Studi Komparatif Kewenangan Notaris Indonesia dan Notaris Turki dalam Pembuatan Akta Autentik*. JATISWARA. Vol.40. No.1 (Maret 2025).
- Naufaldy, M. B., F. Arsil dan L. Priandhini. *Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 8/PDT/2022/PT. BDG)*. Indonesian Notary. Vol.5. No.3 (Agustus 2024)
- Novena, E., Y. Martanti dan M. Maryano. *Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik oleh Pengadilan Negeri*. Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Hukum. Vol.2. No.1 (Februari 2025).
- Patni, P. A. G. dan W. D. Putro. 2023. *Peran Notaris dalam Membuat Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan*. Jurnal Risalah Kenotariatan. Vol.4. No.2 (Juli Desember 2023).
- Rahmawati, M. A. dan S. Wahyuni. *Kontroversi Layanan PPAT dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah*. Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat. Vol.3. No.1 (Januari 2025).
- Rizkianti, W., S. M. Deborah Hutabarat, A. Adhi Nugroho, M. B. Firdaus dan A. A. Latri. *Cyber Notary di Indonesia: Tantangan, Peluang dan Kebutuhan Rekonstruksi Hukum*. Notaire. Vol.8. No.1 (Februari 2025).
- Rostarum, T. *Prinsip Kehati-Hatian Notaris di Era Digital: Implementasi dalam Mewujudkan Akta yang Sempurna*. Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi. Vol.24. No.3 (Oktober 2024).
- Sukandar, D. A., E. Tarsono dan Z. Barus. *Perlindungan dan Pertanggungjawaban Hukum Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keterangan Palsu Para Pihak dalam Akta (466/PID.B/2023/PN.JKT.SEL)*. Jurnal Ilmiah Global Education. Vol.6. No.2 (Juni 2025).

Karya Ilmiah

- Muza, Y. N. 2024. *Peran dan Akibat Hukum Bagi Notaris terhadap Akta Autentik yang di Buat*. Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah

Salsabila Ghina Luthfiyah dan Siti Malikhatun Badriyah
Analisis Validitas dan Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Indonesia

dan Bangunan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 466/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL.