

PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI HADAPAN NOTARIS
BERDASARKAN UU NO. 2 TAHUN 2014Septiyan Dwi Anggara¹, Valiant Jundy Mahardika²

Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo Madura

¹210111100003@student.trunojoyo.ac.id, ²210111100368@student.trunojoyo.ac.id**Abstrak**

Dalam praktik peralihan hak atas tanah, akta jual beli memegang peranan penting sebagai alat bukti yang otentik dan sah. Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik berperan penting dalam menjamin kepastian hukum serta perlindungan hak-hak para pihak dalam transaksi jual beli. Artikel ini mengkaji secara yuridis normatif mengenai pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan notaris berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ditekankan pula mengenai kendala- kendala yang dihadapi notaris dalam praktik serta implikasi hukum dari akta yang dibuat. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif terhadap fungsi dan tanggung jawab notaris serta urgensi pembentukan akta otentik dalam setiap transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Notaris, akta jual beli, akta otentik, UU No. 2 Tahun 2014, perlindungan hukum

Abstract

In the practice of land rights transfer, a deed of sale and purchase plays a crucial role as an authentic and legally valid means of evidence. A notary, as a public official authorized by the state to draw up authentic deeds, holds a vital role in ensuring legal certainty and the protection of the rights of the parties involved in the transaction. This article normatively and juridically examines the implementation of the making of a deed of sale and purchase before a notary, based on the provisions of Law Number 2 of 2014 concerning the Amendment to Law Number 30 of 2004 on the Position of Notary. It also emphasizes the practical challenges faced by notaries and the legal implications of the deeds they produce. This study is expected to provide a comprehensive understanding of the notary's functions and responsibilities, as well as the urgency of authentic deeds in every land transaction.

Keywords: Notary, deed of sale and purchase, authentic deed, Law No. 2 of 2014, legal protection

Article History

Received: June 2025

Reviewed: June 2025

Published: June 2025

Plagiarism Checker No. 234

Prefix DOI : Prefix DOI :

10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Dalam praktik hukum perdata, transaksi jual beli tanah atau bangunan tidak cukup hanya dengan kesepakatan para pihak. Diperlukan bukti hukum yang kuat dalam bentuk akta otentik sebagai sarana pembuktian dan jaminan kepastian hukum. Akta otentik dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah notaris. Notaris menjadi figur sentral dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli karena ia memiliki kapasitas untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis yang sah menurut hukum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan legitimasi kuat terhadap tugas dan kewenangan notaris, yang salah satunya adalah membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan ketentuan hukum yang dikehendaki oleh para pihak.¹ Dalam pelaksanaannya, notaris tidak hanya menulis isi perjanjian, melainkan juga bertanggung jawab memastikan bahwa isi dan bentuk akta telah sesuai dengan ketentuan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.²

Akta jual beli menjadi sangat penting dalam konteks pertanahan karena merupakan syarat formil untuk perubahan data hak atas tanah di Kantor Pertanahan.³ Dalam prosesnya, notaris harus menjalankan prinsip kehati-hatian, objektif, dan independen agar akta yang dibuat tidak cacat hukum dan dapat dijadikan alat bukti sah di pengadilan jika terjadi sengketa.

Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.⁴ Fungsi utama akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna mengenai apa yang dimuat di dalamnya bagi para pihak dan ahli waris atau pihak yang mendapat hak daripadanya.

Akta jual beli adalah bentuk akta otentik yang berisi perjanjian antara pihak penjual dan pembeli mengenai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Akta ini menjadi dasar dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.⁵ Notaris memiliki kedudukan sebagai pejabat umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Pasal 15 ayat (1) menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik, menyimpan akta, memberikan salinan dan kutipan dari akta tersebut, serta melakukan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan yang bertumpu pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta asas-asas hukum yang relevan. Fokus utama dalam metode ini adalah pengkajian terhadap norma-norma hukum tertulis yang mengatur tentang kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta otentik, khususnya dalam konteks akta jual beli tanah.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data sekunder, yang terdiri atas:

1. Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan.
2. Bahan hukum sekunder, seperti buku, jurnal hukum, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat para ahli hukum yang mendukung analisis.
3. Bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta indeks hukum yang digunakan untuk memperkuat pemahaman terhadap konsep-konsep hukum yang dikaji.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka (*library research*), dengan menelaah dan menginterpretasikan isi dari peraturan perundang-undangan dan literatur hukum. Analisis data dilakukan secara kualitatif-deskriptif, yaitu dengan mendeskripsikan dan mengkaji secara sistematis mengenai peran notaris, prosedur pembuatan akta jual beli, hambatan-hambatan dalam praktik, serta implikasi hukumnya, dengan merujuk pada norma dan prinsip hukum yang berlaku.

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

² Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2006.

⁴ KUH Perdata, Pasal 1868 dan 1870.

⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2009.

⁶ Djumhana, Muhammad dan R. Djubaedillah, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Notaris merupakan pejabat publik yang ditugaskan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain yang ditetapkan dalam undang-undang. Dalam hukum perdata, notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi atau perjanjian. Akta yang dibuat oleh notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sah di hadapan hukum⁷. Kedudukan Notaris dalam Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Reglement op het Notaris-ambt in Indonesia), sebagai pejabat publik. Pejabat publik adalah seseorang yang berwenang untuk mengurus kepentingan umum.

Berikut ini adalah peran utama notaris dalam hukum perdata:

1. Membuat Akta Autentik Notaris berwenang untuk membuat dan mengesahkan dokumen hukum yang dianggap autentik, seperti perjanjian jual beli, akta pendirian perusahaan, surat wasiat, dan lain-lain.
2. Memberikan Konsultasi Hukum Notaris juga berfungsi untuk memberikan nasihat hukum kepada klien tentang hak dan kewajibannya dalam suatu perjanjian atau transaksi.
3. Memelihara Arsip dan Dokumen Notaris memiliki tanggung jawab untuk menyimpan dan memelihara arsip dokumen hukum yang dibuatnya, menyediakan salinannya yang sah apabila diperlukan oleh pihak yang berwenang.
4. Menjamin Kepastian Hukum Akta notaris menjamin para pihak dalam perjanjian tersebut memperoleh kepastian hukum, sehingga mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.⁸

1. Tahapan Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli melalui beberapa tahapan, yaitu:

1. Pemeriksaan Dokumen Legalitas

Notaris wajib melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak, termasuk sertifikat tanah, bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta KTP para pihak.⁹

2. Verifikasi Status tanah

Notaris harus memastikan status tanah yang akan dijual bebas dari sengketa, tidak dalam jaminan, dan tidak sedang diblokir oleh pihak ketiga. Untuk keperluan ini, notaris dapat melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan (BPN).¹⁰

3. Pembuatan Draft dan Pembacaan Akta

Setelah dokumen lengkap dan diverifikasi, notaris menyusun akta jual beli dan membacakannya di hadapan para pihak dan saksi sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris.¹¹

4. Penandatanganan dan Pendaftaran

Setelah dibacakan, akta ditandatangani oleh para pihak dan saksi, kemudian disimpan dan dicatat dalam protokol notaris. Salinan akta digunakan sebagai dasar balik nama di Kantor Pertanahan.¹⁰

2. Kewajiban Notaris dalam Menjamin Keabsahan Akta

Notaris memiliki tanggung jawab hukum terhadap keotentikan dan keabsahan akta yang dibuat. Akta jual beli yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jika notaris lalai, ia dapat dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana.¹¹ Oleh karena itu, notaris tidak boleh sekadar menjadi "tukang tulis", tetapi juga harus bersikap proaktif memeriksa aspek substantif dari perjanjian jual beli yang dibuat.

⁷ Bunga Mentari Paskadwi, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terkait Pengenalan Penghadap Serta Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 366/PID.B/2021/PN.JKT.SEL)," *Indonesian Notary* 4 (2022)

⁸ Fachria and Wahyu Prawesthi, "The Ratio Legis Liabilities and Repudiation Rights of Land Deed Officers Based on Criminal Code Perspectives," *Journal Of Law Theory And Law Enforcement* 2, no. 1 (February 24, 2023): 22–34

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

¹⁰ Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia, 2018.

¹¹ Tim Pokja Kementerian ATR/BPN, *Pedoman Pelaksanaan PPAT*, Jakarta: Kementerian ATR, 2020.

3. Tantangan dan Permasalahan dalam Pelaksanaan

Beberapa tantangan yang kerap dihadapi notaris antara lain:

- Pemalsuan identitas atau Dokumen
Pihak yang mengajukan pembuatan akta kadang menggunakan identitas palsu atau dokumen yang telah direkayasa. Jika notaris lalai, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.
- Dualisme Kewenangan dengan PPAT
Sebagian masyarakat belum memahami perbedaan kewenangan notaris dan PPAT, yang menyebabkan tumpang tindih atau kebingungan dalam praktik.
- Keterlambatan Administratif
Sistem pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi secara digital membuat proses validasi dan balik nama menjadi lambat.

4. Kepastian Hukum Melalui Akta Jual Beli

Akta jual beli yang dibuat oleh notaris memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Jika di kemudian hari terjadi sengketa, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata.^[13] Oleh karena itu, pelaksanaan pembuatan akta jual beli tidak hanya berfungsi sebagai bentuk perjanjian hukum, tetapi juga sebagai perlindungan hak-hak sipil para pihak dalam jangka panjang.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan notaris merupakan instrumen penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum atas peralihan hak. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan legitimasi terhadap peran notaris dalam menyusun akta yang sah, otentik, dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun demikian, masih banyak tantangan yang harus dihadapi, baik dari sisi teknis, regulatif, maupun perilaku para pihak yang kurang memahami hukum. Oleh karena itu, dibutuhkan upaya berkelanjutan dari pemerintah, organisasi notaris, dan masyarakat untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan literasi hukum demi terwujudnya pelaksanaan akta jual beli yang ideal.

KESIMPULAN

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan notaris merupakan instrumen penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum atas peralihan hak. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan legitimasi terhadap peran notaris dalam menyusun akta yang sah, otentik, dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun demikian, masih banyak tantangan yang harus dihadapi, baik dari sisi teknis, regulatif, maupun perilaku para pihak yang kurang memahami hukum. Oleh karena itu, dibutuhkan upaya berkelanjutan dari pemerintah, organisasi notaris, dan masyarakat untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan literasi hukum demi terwujudnya pelaksanaan akta jual beli yang ideal.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Djumhana, Muhammad dan R. Djubaedillah. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Habib Adjie. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- KUH Perdata, Pasal 1868 dan 1870.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia, 2018.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2006.
- Bunga Mentari Paskadwi, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terkait Pengenalan Penghadap Serta Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 366/PID.B/2021/PN.JKT.SEL)," *Indonesian Notary* 4. 2022
- Fachria and Wahyu Prawesthi, "The Ratio Legis Liabilities and Repudiation Rights of Land Deed Officers Based on Criminal Code Perspectives," *Journal Of Law Theory And Law Enforcement* 2, no. 1 (February 24, 2023): 22-34. 2023
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2005.
- Tim Pokja Kementerian ATR/BPN. *Pedoman Pelaksanaan PPAT*. Jakarta: Kementerian ATR, 2020.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.