

## **TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI PERALIHAN JAMINAN HUTANG (Studi putusan No.3617 I C/Pdt/2016)**

Alex Safri Laia <sup>1)</sup>, Tommy Chandra <sup>2)</sup>, Fefri Butarbutar <sup>3)</sup>, Widodo Ramadhana <sup>4)</sup>, Ardina Khoirun Nisa <sup>5)</sup>

Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia <sup>1,2,3,4,5)</sup>

Corresponding Author :

[alexlaia1211@gmail.com](mailto:alexlaia1211@gmail.com) <sup>1)</sup>, [tommy.chandragui@gmail.com](mailto:tommy.chandragui@gmail.com) <sup>2)</sup>,  
[butarbutarfeфри@gmail.com](mailto:butarbutarfeфри@gmail.com) <sup>3)</sup>, [widodoramadhana@unprimdn.ac.id](mailto:widodoramadhana@unprimdn.ac.id) <sup>4)</sup>,  
[ardinas88@gmail.com](mailto:ardinas88@gmail.com) <sup>5)</sup>

### **History:**

Received : 25 Mei 2023  
Revised : 10 Juni 2023  
Accepted : 23 Agustus 2023  
Published : 25 September 2023

**Publisher:** Fakultas Hukum Universitas Darma Agung

**Licensed:** This work is licensed under Attribution-NonCommercial-ShareAlikeCCBY-NC-SA



### **Abstrak**

Riset ini bertujuan untuk mengkaji aspek yuridis dalam proses jual beli tanah yang dilakukan di hadapan notaris sebagai bentuk peralihan jaminan hutang. Jual beli tanah ialah salah satu transaksi yang kompleks dan memerlukan perlindungan hukum yang kuat, terutama dalam hal peralihan hak kepemilikan tanah dan pengamanan hak kreditur melalui jaminan hutang. Metode yang digunakan dalam riset ini ialah pendekatan yuridis normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum yang relevan. Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder yang terkait dengan jual beli tanah di hadapan notaris sebagai peralihan jaminan hutang. Hasil riset menunjukkan bahwa proses jual beli tanah di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam peralihan hak kepemilikan. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang memiliki peran penting dalam melindungi kepentingan kedua belah pihak dalam transaksi tersebut. Selain itu, jaminan hutang juga menjadi faktor penting dalam proses jual beli tanah, karena memberikan kepastian dan perlindungan kepada kreditur dalam hal pelunasan hutang. Namun, terdapat beberapa tantangan dan permasalahan dalam pelaksanaan jual beli tanah di hadapan notaris sebagai peralihan jaminan hutang. Salah satunya ialah adanya potensi penyalahgunaan wewenang dari pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang ketat dan penegakan hukum yang efektif untuk mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan. Kesimpulannya, proses jual beli tanah di hadapan notaris sebagai peralihan jaminan hutang memiliki kekuatan hukum yang penting dalam melindungi hak dan kepentingan kedua belah pihak. Namun, perlu adanya upaya dalam meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum guna mengatasi tantangan dan permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan transaksi tersebut. Diharapkan riset ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan rekomendasi yang bermanfaat dalam pengembangan sistem hukum terkait jual beli tanah di hadapan notaris sebagai peralihan jaminan hutang.

**Kata kunci : Aspek Yuridis, Peralihan Jaminan Hutang, Notaris PPAT, Tanggungjawab, Akibat Hukum**

### **Abstract**

*This study aims to examine the juridical aspects of the process of buying and selling land carried out before a notary as a form of transfer of debt security. Land sale and purchase is one of the complex transactions and requires strong legal protection, especially in terms of transferring land ownership rights and securing creditors' rights through debt guarantees. The method used in this*

*study is a normative juridical approach by referring to laws and regulations, court decisions, and relevant legal literature. The data used is sourced from primary and secondary legal materials related to buying and selling land before a notary as a transfer of debt security. The results showed that the process of buying and selling land before a notary has strong legal force in transferring ownership rights. Notaries as authorized general officials have an important role in protecting the interests of both parties in the transaction. In addition, debt security is also an important factor in the process of buying and selling land, because it provides certainty and protection to creditors in terms of debt repayment. However, there are several challenges and problems in the implementation of land sale and purchase before a notary as a transfer of debt security. One of them is the potential for abuse of authority from the parties involved in the transaction. Therefore, strict supervision and effective law enforcement are needed to prevent harmful practices from occurring. In conclusion, the process of buying and selling land before a notary as a transfer of debt security has important legal force in protecting the rights and interests of both parties. However, efforts are needed to improve supervision and law enforcement to overcome challenges and problems that arise in the implementation of these transactions. It is hoped that this research can contribute useful thoughts and recommendations in the development of the legal system related to buying and selling land before a notary as a transfer of debt security.*

**Keywords: Juridical Aspect, Transfer of Debt Guarantee, Notary PPAT, Responsibility, Legal Effects**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa Indonesia, yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, ialah negara hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap warga negara Indonesia mendapatkan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum. Salah satu cara untuk mencapai tujuan ini ialah melalui pembuatan akta otentik oleh seorang Notaris (Lieberto, 2021).

UUJN secara khusus menekankan pentingnya peran Notaris dalam pembuatan akta otentik sebagai alat untuk menciptakan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Menurut Abdul Ghofur Anshori, akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak hanya penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat secara luas.

Pasal 15 UUJN memberikan wewenang kepada Notaris untuk membuat akta otentik tentang berbagai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh hukum atau diminta oleh pihak yang berkepentingan. Notaris juga bertanggung jawab untuk mencatat tanggal pembuatan akta, menyimpan akta tersebut, memberikan grosee, salinan, dan kutipan dari akta tersebut. Penting untuk dicatat bahwa Notaris, meskipun ialah pejabat umum, tidak dapat dianggap sebagai pegawai negeri sipil sesuai dengan peraturan perundang-undangan kepegawaian yang berlaku.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 1753K/Pid/1990 menetapkan bahwa Notaris ialah pegawai negeri, namun hal ini menimbulkan kebingungan apakah Notaris diatur berdasarkan aturan hukum pegawai negeri atau aturan hukum yang mengatur jabatan Notaris. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan bahwa seseorang harus memiliki status sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik, dan ini tidak hanya

berlaku untuk Notaris tetapi juga untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang serupa dalam konteks akta tanah.

Kekuatan pembuktian akta Notaris menjadi sangat penting dalam persidangan. Jika ada pihak yang meragukan keabsahan isi akta Notaris dan menginginkan pembatalan akta tersebut, hakim memiliki kewenangan untuk menilai apakah akta tersebut dapat dibatalkan atau tidak. Notaris yang melakukan tindakan di luar wewenangnya dapat mengakibatkan akta yang dibuatnya tidak memiliki kekuatan hukum, dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 juga mengatur sanksi terhadap Notaris yang melanggar hukum atau kode etik jabatan Notaris, termasuk sanksi perdata, administratif, atau kode etik. Pelanggaran yang melibatkan unsur penipuan atau pemalsuan dapat berujung pada sanksi keperdataan bahkan tindak pidana, tergantung pada keparahan pelanggaran tersebut.

Dalam konteks ini, Notaris memainkan peran penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan memastikan tercapainya kepastian dan ketertiban hukum. Oleh karena itu, riset yang mengkaji aspek hukum jual beli tanah di hadapan Notaris sebagai alat untuk memindahkan jaminan hutang menjadi relevan dan penting. Hal ini mencerminkan kompleksitas peran Notaris dalam sistem hukum Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

### **A. Jenis Riset**

Dalam melaksanakan cara riset butuh terdapatnya metode-metode yang menarangkan mengenai metode penanganan kasus. Oleh sebab itu periset memakai tata cara riset selaku selanjutnya:

#### **1. Pendekatan Riset**

Pada riset ini memakai tipe riset Yuridis Sosiologis, Yuridis Sosiologis. Dibilang yuridis sosiologis sebab pendekatan dengan ilmu hukum yang memakai dorongan ilmu sosial yang lain. Bagi pendekatan ini kalau riset tidak cuma berdasar pada yuridis saja tetapi dengan memandang realitas yang ada pada warga serta dengan memakai ilmu ilmu masyarakat.

#### **2. Spesifikasi Riset**

Tipe riset hukum yang dipakai dalam riset ini ialah Riset deskriptif kualitatif ialah riset mengenai studi yang bertabiat deskriptif serta mengarah memakai analisa. Cara serta arti( perspektif poin) lebih ditonjolkan dalam riset kualitatif. Alas filosofi digunakan selaku pembimbing supaya fokus riset cocok dengan kenyataan di lapangan. Tidak hanya itu alas filosofi pula berguna buat membagikan cerminan biasa mengenai kerangka riset serta selaku materi ulasan hasil riset.

### **B. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam riset hukum ini periset memakai tehnik pengumpulan informasi selaku selanjutnya:

#### **a) Riset Kepustakaan**

Ialah informasi yang didapat dengan metode mengakulasi materi-materi dari buku-buku serta materi pustaka yang lain yang terdapat ikatannya dengan permasalahan yang diawasi.

b) Riset Lapangan

Ialah dengan metode tanya jawab dengan cara tertata ataupun leluasa dengan responden dengan kasus riset yang terjalin. Tanya jawab dimaksudkan melaksanakan Pertanyaan jawab dengan cara langsung dengan responden ataupun pelapor ataupun informan buat memperoleh data yang cuma didapat dengan menanya dengan cara langsung pada responden, pelapor ataupun informan.

### **C. Teknik Analisis Data**

Riset ini memakai tehnik analisa informasi inferior, ialah informasi yang didapat dari materi daftar pustaka serta hukum dan dianalisis dengan cara kualitatif, ialah dengan menganalisa dari materi-materi hukum setelah itu disusun dengan cara analitis serta diimplementasikan buat menanggapi kasus yang diawasi (Fitrah, 2018)

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Tinjauan Yuridis**

#### **1. pengertian tinjauan yuridis**

Tinjauan yuridis terdiri dari dua kata, yaitu "tinjauan" dan "yuridis". Kata "tinjauan" merujuk pada tindakan mempelajari dengan seksama, sedangkan akhiran "an" menunjukkan bahwa itu ialah suatu perbuatan atau tindakan dan kata "yuridis" berasal dari kata "yuridich" yang berarti sesuai dengan hukum atau dari segi hukum. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa "tinjauan yuridis" merujuk pada analisis atau penilaian terhadap suatu masalah atau situasi dari sudut pandang hukum.

Dalam konteks hukum, tinjauan yuridis mencakup penelaahan terhadap aspek hukum yang relevan yang terkait dengan suatu peristiwa, peraturan, keputusan, atau kasus tertentu. Tinjauan yuridis melibatkan identifikasi dan penelaahan terhadap berbagai norma hukum, aturan, prinsip-prinsip hukum, dan putusan pengadilan yang relevan yang berlaku dalam konteks masalah yang sedang dianalisis dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana implikasi hukum, konsekuensi, hak, kewajiban, atau prosedur yang terkait dengan peristiwa atau situasi yang sedang ditinjau.

Dalam tinjauan yuridis, biasanya terfokus pada beberapa hal berikut saat melakukan pengkajian terhadap peraturan hukum; Analisis terhadap undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah, atau instrumen hukum lain yang relevan dengan masalah yang sedang dianalisis. Ini melibatkan riset dan pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang terkait dengan permasalahan yang sedang ditinjau. Riset terhadap prinsip-prinsip hukum yang berlaku, seperti prinsip keadilan, kepastian hukum, atau kebebasan berkontrak, dan mempertimbangkan bagaimana prinsip-prinsip tersebut memengaruhi situasi yang sedang dianalisis. Pemeriksaan terhadap putusan pengadilan sebelumnya yang memiliki relevansi dengan masalah yang sedang ditinjau. Hal ini dilakukan untuk memahami pendekatan hukum dan

preseden yang ada dalam kasus serupa, dan bagaimana hal tersebut dapat diterapkan pada kasus yang sedang dianalisis. Evaluasi terhadap implikasi hukum yang mungkin timbul dari suatu peristiwa atau situasi. Ini mencakup identifikasi hak dan kewajiban pihak yang terlibat dalam kasus tersebut, serta prosedur hukum yang harus diikuti dalam penyelesaiannya.

Dalam tinjauan yuridis, fokusnya ialah untuk menganalisis secara seksama aspek-aspek tersebut guna mendapatkan pemahaman yang komprehensif mengenai peraturan hukum yang terkait dengan masalah yang sedang ditinjau. Dalam praktiknya, tinjauan yuridis sering dilakukan oleh ahli hukum, penasihat hukum, atau akademisi untuk memberikan analisis dan nasihat hukum yang tepat terkait dengan suatu masalah atau keputusan yang harus diambil. Tinjauan yuridis membantu dalam pemahaman terhadap konsekuensi hukum suatu tindakan atau keputusan, serta memastikan kepatuhan terhadap peraturan dan prinsip hukum yang berlaku.

Dalam tinjauan yuridis, jual beli tanah dihadapan notaris dapat berfungsi sebagai peralihan jaminan hutang antara pihak yang menjual tanah (pihak penjual) dan pihak yang membeli tanah (pihak pembeli). Berikut ialah beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam konteks peralihan jaminan hutang melalui transaksi jual beli tanah dihadapan notaris:

- a) Akta Jual Beli sebagai Bukti Hukum: Transaksi jual beli tanah yang dicatat dalam akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat. Akta tersebut menjadi bukti tertulis tentang peralihan kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Dengan demikian, akta jual beli dapat digunakan sebagai dasar untuk membuktikan adanya peralihan hak dan tanggung jawab antara pihak-pihak yang terlibat.
- b) Jaminan Hutang dan Penggunaan Tanah sebagai Jaminan: Dalam konteks peralihan jaminan hutang, penjual tanah dapat menggunakan hasil penjualan tanah untuk melunasi hutang yang dimiliki olehnya. Dalam akta jual beli tanah, notaris memastikan bahwa pembeli menyetujui penggunaan hasil penjualan untuk membayar hutang penjual yang menjadi jaminan.
- c) Pendaftaran Hak Tanggungan: Jika penjual tanah memberikan hak tanggungan atas tanah kepada kreditur sebagai jaminan hutang, notaris dapat memastikan bahwa hak tanggungan tersebut diakui dan dicatat dalam akta jual beli. Pendaftaran hak tanggungan ke badan pertanahan nasional atau lembaga pendaftaran tanah yang berwenang ialah langkah yang penting untuk melindungi kepentingan pihak kreditur.
- d) Penghapusan Jaminan: Setelah pembayaran hutang oleh pembeli dilakukan, notaris juga dapat berperan dalam penghapusan jaminan hutang yang terdapat dalam akta jual beli. Notaris dapat mengatur dan memastikan bahwa hak tanggungan dicatat sebagai telah terhapus atau dicabut dari catatan pendaftaran tanah.

Dalam semua hal ini, peran notaris sebagai pejabat yang independen dan netral sangat penting. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam peralihan jaminan hutang tersebut.

## **2. Tanah sebagai objek jaminan hutang**

Pratik jual beli tanah kerap kita temukan dalam masyarakat yang dimana tanah ialah suatu kebutuhan yang tidak dapat terlepas dari berbagai aspek kehidupan manusia. Pada era sekarang ini kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat sedangkan ketersediaan dari sisi luas tanah semakin terbatas hal inilah yang menjadi salah satu pemicu timbulnya sengketa jual beli tanah dalam masyarakat. Tidak sedikit masyarakat menggunakan berbagai cara untuk mendapatkan tanah sekalipun melanggar prosedur keabsahan jual beli tanah menurut hukum. Dari perspektif hukum, akar permasalahan dalam sektor pertanahan di Indonesia melibatkan sejumlah isu penting. Pertama, administrasi pertanahan di masa lalu kurang teratur dan tertib. Kedua, terdapat ketidakseimbangan dalam kepemilikan dan penguasaan tanah. Ketiga, sistem publikasi pendaftaran tanah memiliki dampak negatif. Keempat, meningkatnya permintaan akan tanah telah mengakibatkan harga tanah yang tidak terkendali karena campur tangan kelompok mafia tanah. Kelima, ada tumpang tindih dalam peraturan perundang-undangan, baik secara horizontal maupun vertikal, dan hal yang sama berlaku untuk substansi yang diatur. Keenam, masih banyak tanah yang tidak dimanfaatkan dengan baik atau dibiarkan terlantar. Ketujuh, kurangnya ketelitian dalam tugas yang dilakukan oleh notaris dan pejabat pembuat akta tanah. Delapan, belum ada interpretasi yang konsisten dari para penegak hukum, terutama hakim, terhadap peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan. Terakhir, para penegak hukum belum sepenuhnya berkomitmen untuk menjalankan peraturan perundang-undangan secara transparan dan konsisten.

Tanah juga sering digunakan sebagai objek jaminan dalam transaksi hutang. Dalam konteks ini, tanah menjadi aset yang dijadikan jaminan oleh pihak yang meminjam uang atau mengajukan pinjaman. Dengan menggunakan tanah sebagai jaminan, pihak pemberi pinjaman memperoleh kepastian bahwa jika pihak peminjam gagal membayar hutang, mereka memiliki hak untuk mengambil alih kepemilikan tanah tersebut. Pemberian tanah sebagai jaminan hutang biasanya melibatkan pembuatan perjanjian atau akta jaminan, seperti hipotek atau gadai tanah. Melalui perjanjian ini, hak kepemilikan tanah secara sementara dialihkan kepada pemberi pinjaman sebagai jaminan atas hutang yang diberikan. Jika peminjam gagal membayar hutang sesuai dengan kesepakatan, pemberi pinjaman memiliki hak untuk menjual atau melikuidasi tanah tersebut guna mendapatkan pembayaran dari hasil penjualan.

Penggunaan tanah sebagai objek jaminan hutang memberikan perlindungan kepada pemberi pinjaman dan memberikan insentif bagi pihak peminjam untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutang secara tepat waktu. Namun, penting bagi kedua belah pihak untuk memahami dan mematuhi peraturan hukum yang berlaku terkait dengan jaminan tanah, serta menjalankan proses penilaian dan pendaftaran yang diperlukan untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum jaminan tersebut.

## **3. Notaris Dan Ppat**

Perlu ditegaskan bahwa terdapat perbedaan dalam kewenangan antara Notaris dan PPAT, keduanya ialah pejabat umum. Notaris, sesuai dengan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 (Pasal 1 Angka 1 UUJN), memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan berbagai kewenangan lainnya yang terkait. Peran Notaris lebih luas daripada itu. Di sisi lain, PPAT ialah pejabat umum yang memiliki kewenangan dan kepercayaan untuk membuat akta otentik terkait dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 Angka 1 PP 37/1998). Kewenangan PPAT lebih spesifik dalam hal tersebut.

Menurut Rubianti S.H, seorang Notaris dapat menjalankan profesinya sebagai Notaris setelah diangkat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. Sementara itu, PPAT diangkat secara langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pengalihan hak atas tanah melalui jual beli bukanlah tugas Notaris, melainkan tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Terkait dengan tugas dan wewenang Notaris yang diatur oleh Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), kewenangan tersebut ialah bagian dari kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki tanggung jawab terhadap akta-akta yang dia buat. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian seperti perjanjian jual beli.

Untuk memastikan sahnya suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia, terdapat empat syarat yang harus dipenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Keempat syarat tersebut ialah: 1) kesepakatan, 2) kecakapan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang tidak terlarang (causa halal). Perjanjian dapat dibatalkan jika terdapat cacat kehendak seperti paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan dalam kesepakatan tersebut.

Penting untuk mencatat bahwa tujuan utama dari semua tindakan hukum, termasuk pembuatan akta-akta oleh Notaris dan PPAT, ialah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan, sesuai dengan prinsip bahwa Indonesia ialah negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945).

### **B. Tanggungjawab Notaris PPAT terhadap akta jual beli tanah**

Sebagai seorang Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanggung jawabnya terhadap akta jual beli tanah ialah sangat penting. Berikut ialah beberapa tanggung jawab utama Notaris PPAT terkait akta jual beli tanah:

1. Verifikasi Dokumen: Notaris PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa dan memverifikasi semua dokumen yang terkait dengan transaksi jual beli tanah. Ini termasuk memeriksa sertifikat tanah, identitas para pihak yang terlibat, dan dokumen pendukung lainnya.
2. Pemeriksaan Legalitas: Notaris PPAT harus memastikan bahwa penjual memiliki hak yang sah untuk menjual tanah tersebut. Hal ini melibatkan

pemeriksaan status hukum tanah, seperti apakah ada sengketa atau beban hukum yang menghalangi penjualan.

3. Pembuatan Akta: Notaris PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta jual beli tanah yang sah dan mengikat antara penjual dan pembeli. Akta ini harus mencantumkan semua persyaratan hukum yang diperlukan dan berisi informasi yang lengkap dan akurat tentang transaksi tersebut.
4. Penyimpanan Dokumen: Notaris PPAT harus menyimpan akta jual beli tanah serta dokumen terkait lainnya dengan aman dan rapi. Ini penting untuk menjaga keotentikan dan keabsahan dokumen tersebut serta memudahkan akses bagi pihak yang berkepentingan di masa depan.
5. Pendaftaran Akta: Notaris PPAT bertanggung jawab untuk mendaftarkan akta jual beli tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait lainnya. Proses ini penting agar perubahan kepemilikan tanah dapat tercatat secara resmi.
6. Memberikan Penjelasan dan Nasihat Hukum: Notaris PPAT juga memiliki tanggung jawab memberikan penjelasan yang jelas dan akurat kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Mereka juga dapat memberikan nasihat hukum yang bersifat umum terkait dengan transaksi tersebut.

Tanggung jawab Notaris PPAT ini penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan dengan cara yang sah, mengikat, dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Notaris PPAT memiliki peran sebagai pejabat yang independen dan netral dalam transaksi ini, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

### **C. Akibat hukumnya terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan**

Akibat hukumnya terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan dapat bervariasi tergantung pada alasan pembatalan dan ketentuan hukum yang berlaku di negara yang bersangkutan. Namun, secara umum, jika suatu akta jual beli tanah dibatalkan oleh putusan pengadilan, beberapa hal yang mungkin terjadi ialah sebagai berikut:

- a) Kedudukan hukum akta: Dengan pembatalan oleh pengadilan, akta jual beli tanah tersebut kehilangan kekuatannya. Artinya, akta tersebut tidak lagi memiliki dampak atau keabsahan secara hukum.
- b) Restitusi: Putusan pengadilan dapat memerintahkan restitusi atau pengembalian kepada pihak-pihak yang terkena dampak pembatalan tersebut. Restitusi bisa berupa pengembalian dana yang telah dibayar atau pengembalian hak kepemilikan tanah kepada pemilik sebelumnya.
- c) Kewajiban pihak terkait: Pembatalan akta jual beli tanah oleh pengadilan dapat mengakibatkan kewajiban bagi pihak-pihak terkait. Misalnya, penjual mungkin diwajibkan mengembalikan pembayaran yang telah diterima dari pembeli, atau pembeli mungkin harus mengembalikan tanah kepada pemilik sebelumnya.
- d) Akibat hukum lainnya: Pembatalan akta jual beli tanah juga dapat berdampak pada transaksi atau perjanjian lain yang terkait. Misalnya, jika transaksi jual beli dilakukan untuk tujuan tertentu seperti pengajuan



pinjaman, pembatalan akta tersebut dapat berdampak pada perjanjian kredit yang terkait.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Simpulan**

Tinjauan yuridis dijelaskan sebagai suatu analisis atau penilaian terhadap suatu masalah atau situasi dari sudut pandang hukum. Dalam konteks jual beli tanah dihadapan notaris, tinjauan yuridis dapat membantu dalam memahami aspek-aspek hukum yang terkait dengan peralihan jaminan hutang antara penjual dan pembeli. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat digunakan sebagai bukti peralihan kepemilikan. Oleh karena itu notaris harus menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik dan benar yang berlandaskan Pancasila dan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945). Notaris PPAT bertanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya. Jika akta jual beli tanah dibatalkan oleh putusan pengadilan, hal tersebut memiliki akibat hukum yang signifikan, termasuk kehilangan kekuatan hukum, pemulihan hak kepemilikan, pembatalan hak tanggungan, kewajiban restitusi, dan dampak terhadap pihak ketiga yang terlibat.

### **B. Saran**

1. Meningkatkan Ketertiban Administrasi Pertanahan: Pemerintah perlu meningkatkan kegiatan administrasi pertanahan dan melakukan pengawasan yang ketat terhadap pendaftaran tanah untuk mencegah terjadinya ketidaktertiban administrasi pertanahan di masa lalu.
2. Penguatan Sistem Pendaftaran Tanah: Sistem pendaftaran tanah perlu diperkuat agar lebih transparan dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta memberikan akses yang mudah kepada masyarakat.
3. Penegakan Hukum yang Tegas: Diperlukan penegakan hukum yang tegas terhadap praktik-praktik ilegal, seperti mafia tanah, yang merugikan masyarakat. Kerja sama antara instansi terkait perlu ditingkatkan, sistem pengawasan diperkuat, dan sanksi yang tegas diberikan terhadap pelanggaran hukum.
4. Peningkatan Kesadaran Hukum: Pendidikan hukum dan kesadaran hukum masyarakat perlu ditingkatkan agar masyarakat memahami pentingnya mematuhi peraturan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Penyuluhan, kampanye, dan pembentukan lembaga yang memberikan informasi dan bimbingan hukum kepada masyarakat dapat dilakukan untuk mencapai hal ini.
5. Peningkatan Profesionalisme: Profesionalisme dalam praktik notaris perlu ditingkatkan. Notaris harus menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Dengan beberapa saran di atas diharapkan dapat membantu meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap proses jual beli tanah dan menjaga kepastian hukum dalam peralihan jaminan hutang.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Amir, M. (2010). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT.
- Chamdani, A. (2016). Kontradiksi berlakunya undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).
- Dedy Mulyana, S. H. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Fitrah, M. (2018). *Metodologi penelitian: penelitian kualitatif, tindakan kelas & studi kasus*. CV Jejak (Jejak Publisher).
- Grahamedia Press, (2020) syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian yang sah KUHPer 1320 halaman 282-283
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239-255.
- Lieberto, S. (2021). Trias Politika Dalam Hubungannya Dengan Kemandirian Dan Ketidakberpihakan Profesi Notaris. *Indonesian Notary*, 3(2), 39.
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2010). Dualisme riset hukum: normatif & empiris. Pustaka pelajar.
- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Nurdin, M. (2018). Akar Konflik Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Positum*, 3(2), 126-141.
- Pratama, W. (2016). Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Doctoral dissertation, Tadulako University).
- Prenada Media, 2018. Ghansham Anand, S. H., & Kn, M. (2018). Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia.
- Salsabila, F. D., Muntaqo, F., & Elmadiantini, E. (2022). Penerapan hukum terhadap notaris yang melakukan pelanggaran kode etik melalui platform media sosial (Doctoral dissertation, Sriwijaya University).
- Susanto, H. (2010). Peranan notaris dalam menciptakan kepatutan dalam kontrak. FH UII Press.