

Akibat Hukum Kesesuaian Praktik Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Yang Dilakukan Sebelum Kelengkapan Dokumen Terpenuhi

Imas Syahni Aisyah¹, Ahmad Fajar Herlani²

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Islam Syekh Yusuf
e-mail: 2302010027@students.unis.ac.id

Abstrak

Praktik pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebelum seluruh kelengkapan dokumen terpenuhi masih kerap ditemukan dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa hukum karena berkaitan langsung dengan keabsahan akta, kepastian hukum para pihak, serta tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian praktik pembuatan AJB sebelum terpenuhinya dokumen dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengkaji akibat hukum terhadap keabsahan AJB, serta menelaah bentuk pertanggungjawaban notaris atas tindakan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi pustaka melalui penelaahan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuatan AJB tanpa kelengkapan dokumen tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif dan prinsip kehati-hatian dalam jabatan notaris. Praktik tersebut dapat memengaruhi keabsahan AJB sehingga akta berpotensi dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan. Selain itu, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun etik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi notaris. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum kenotariatan serta menjadi bahan pertimbangan bagi notaris agar lebih cermat, teliti, dan mematuhi prosedur hukum dalam proses pembuatan AJB. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak dan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan dapat terjamin secara optimal dan berkelanjutan nasional

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Keabsahan, Notaris, Tanggung Jawab.

Abstract

The practice of drafting Sale and Purchase Deeds (Akta Jual Beli/AJB) before all required documents are fully completed is still frequently found in notarial and land transaction practices in Indonesia. This condition has the potential to create legal disputes because it is directly related to the validity of the deed, legal certainty for the parties, and the responsibility of the notary as a public official authorized to produce authentic deeds. This study aims to analyze the conformity of the practice of drafting AJB before the completion of documents with applicable legal provisions, examine the legal consequences on the validity of the AJB, and review the forms of notary liability arising from such actions. The research method used is qualitative research with a literature study approach through the examination of laws and regulations, legal doctrines, and relevant literature. The results of the study indicate that drafting AJB without complete documents is inconsistent with positive legal provisions and the precautionary principle in notarial practice. Such practice may affect the validity of the AJB, causing the deed to potentially be declared null and void or voidable by disadvantaged parties. In addition, notaries may be held administratively, civilly, and ethically

liable in accordance with statutory regulations and the notarial code of ethics. This study is expected to contribute to the development of notarial legal studies and serve as a consideration for notaries to act more carefully and comply with legal procedures in drafting AJB, thereby ensuring legal protection and legal certainty in land transactions optimally and sustainably.

Keywords: Sale And Purchase Deed (AJB), Liability, Legal Validity

PENDAHULUAN

Kebutuhan tentang kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah adalah hal yang sangat penting dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Salah satu bentuk peralihan hak tersebut dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti autentik. AJB memiliki peran krusial karena menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Indonesia, 1997) Dalam praktiknya, pembuatan AJB seharusnya dilakukan setelah seluruh persyaratan administrasi dan dokumen pendukung terpenuhi secara lengkap guna menjamin keabsahan dan kekuatan hukum dari akta tersebut. (Boedi Harsono, 2008)

Namun demikian, dalam praktik di lapangan masih sering ditemukan pembuatan AJB yang dilakukan sebelum kelengkapan dokumen terpenuhi. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti desakan para pihak, kelalaian administratif, maupun kurangnya kehati-hatian dari PPAT. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, baik terkait keabsahan akta, perlindungan hukum bagi para pihak, maupun kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari. (Dm, n.d.) Oleh karena itu, penting untuk mengkaji akibat hukum dari praktik pembuatan AJB yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, khususnya dalam kaitannya dengan kepastian dan perlindungan hukum.

Dalam menganalisis permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan beberapa kerangka teori, di antaranya teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keabsahan perjanjian. Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan dan dapat diprediksi dalam penerapannya. Sementara itu, teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon menekankan pentingnya perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum dari tindakan yang merugikan. (Li & Hukum, 2024) Di sisi lain, teori keabsahan perjanjian merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagai syarat sah suatu perjanjian.

Selain itu, konsep akta autentik juga menjadi landasan penting dalam penelitian ini. Akta yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi ketentuan formil dan materiil agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka akta tersebut berpotensi mengalami degradasi kekuatan pembuktian atau bahkan batal demi hukum. Dengan demikian, teori-teori tersebut digunakan untuk menganalisis apakah praktik pembuatan AJB sebelum kelengkapan dokumen terpenuhi masih dapat dianggap sah dan bagaimana akibat hukumnya.

Permasalahan dalam penelitian ini terletak pada adanya kesenjangan antara praktik di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Meskipun secara normatif pembuatan AJB harus memenuhi seluruh persyaratan terlebih dahulu, dalam praktik sering kali terjadi penyimpangan. Hal ini menjadi penting untuk diteliti karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari pembuatan AJB sebelum kelengkapan dokumen terpenuhi serta memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implikasi hukumnya dibandingkan dengan penelitian

sebelumnya yang umumnya hanya membahas prosedur pembuatan AJB secara normatif.(Kekuatan et al., 2019)

Metode penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka (library research), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai sumber tertulis seperti buku, jurnal ilmiah, dan referensi lain yang relevan dengan topik penelitian. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari literatur terpercaya, baik dalam bentuk publikasi ilmiah maupun sumber akademik lainnya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan membaca, mencatat, dan mengolah informasi dari berbagai sumber tersebut. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan, membandingkan, dan mensintesis berbagai pendapat para ahli untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis dan sesuai dengan tujuan penelitian.

Hasil dan Pembahasan

1. Kesesuaian Praktik Pembuatan AJB sebelum Dokumen Lengkap

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen penting dalam proses jual beli properti yang berfungsi sebagai dasar untuk mengubah nama pemilik pada sertifikat tanah atau rumah. Penggunaan AJB untuk pengurusan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan agar data pemilik yang tercantum dalam sertifikat tanah mencerminkan pemilik baru. Dokumen Utama untuk Perubahan Data Pemilik, setelah transaksi jual beli tanah atau rumah selesai, AJB menjadi syarat utama untuk mengajukan permohonan perubahan nama pemilik di sertifikat tanah(Murni, 2021). Proses ini penting untuk memastikan bahwa kepemilikan yang terdaftar secara resmi di BPN sesuai dengan kenyataan hukum. (Rumadanu & Djajaputra, 2025) Proses dalam membuat akta autentik seperti akta jual beli tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) sudah seharusnya memperhatikan adanya dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam pembuatan akta tersebut.

Dokumen-dokumen tersebut memiliki peranan yang sangat penting sebagai alat bukti yang mendukung keabsahan transaksi serta proses pemindahan hak atas tanah. Keberadaan dokumen yang lengkap dan sesuai ketentuan menjadi dasar utama bagi PPAT dalam membuat akta agar transaksi yang dilakukan memiliki kekuatan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak(Aulia, 2022). Dokumen-dokumen tersebut juga berfungsi untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak bermasalah, para pihak yang melakukan transaksi memiliki kewenangan hukum, serta seluruh kewajiban administrasi dan perpajakan telah dipenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hal ini dikarenakan apabila seorang PPAT membuat akta tanah tanpa memperhatikan atau memeriksa dokumen-dokumen yang seharusnya menjadi dasar maupun pendukung dalam pembuatan akta, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak lain. Ketidacermatan dalam memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen dapat menyebabkan akta yang dibuat mengandung cacat hukum, sehingga keabsahan transaksi menjadi dipertanyakan. Akibatnya, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan atau gugatan hukum karena menganggap hak dan kepentingannya telah dilanggar.

Dengan adanya pihak yang merasa dirugikan tersebut, maka sangat mungkin timbul perselisihan hukum yang berlanjut hingga ke tingkat pengadilan. Perselisihan tersebut pada umumnya berkaitan dengan kedudukan dan keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, termasuk mengenai sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan. Dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan, akta jual beli yang sebelumnya dianggap sebagai alat bukti otentik dapat dipersoalkan apabila terbukti terdapat kesalahan, kelalaian, atau ketidaksesuaian prosedur dalam pembuatannya(Navisa, 2023). Oleh karena itu, ketelitian dan

kehati-hatian PPAT dalam memeriksa seluruh dokumen pendukung menjadi hal yang sangat penting guna mencegah timbulnya sengketa serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Syarat-syarat yang wajib dipenuhi pada saat jual beli tanah adalah syarat materil dan syarat formil, hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Yurisprudensi MA Nomor 123/K/Sip/1970 yaitu :

1. "Syarat Materil seperti pembeli memiliki hak untuk membeli tanah yang telah disepakati, penjual memiliki hak untuk menjual tanah, dan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa.
 2. Syarat Formil, jika syarat materil telah dipenuhi maka PPAT dapat membuat akta jual beli. Kepala Kantor Pertanahan bertugas dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah yang juga dibantu oleh PPAT. Oleh karena itu untuk membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum itu dibuatlah akta yang dijadikan dasar untuk pendaftaran tanahnya." (Suci, 2025)
- Legalitas AJB berakar dari prinsip dasar hukum perjanjian, di mana setiap peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak yang cakap hukum dan dilakukan sesuai prosedur yang sah (Amal, 2024). AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan autentik karena pejabat tersebut ditunjuk secara resmi oleh negara untuk menjalankan sebagian kewenangan publik dalam bidang pertanahan. Dengan demikian, AJB menjadi dokumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap isi dan kebenaran formilnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. (Boedi Harsono, 2018) Kedudukan AJB sebagai akta autentik membedakannya dari akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui oleh para pihak dan tidak memiliki nilai autentik di hadapan hukum pertanahan. (Habib Adjie, 2020) Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang dilakukan menggunakan akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan peralihan hak, serta berisiko menimbulkan sengketa kepemilikan di masa mendatang. (Ryar et al., 2025)

Permasalahan mengenai pembuatan AJB tanpa didahului kelengkapan dokumen tidak dapat dilepaskan dari pentingnya pemenuhan syarat administratif yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, perlu dikaji lebih lanjut mengenai dokumen apa saja yang wajib dipenuhi dalam proses jual beli tanah. Secara normatif, dokumen yang harus dilengkapi sebelum AJB meliputi:

A. Dokumen Subjek (Penjual & Pembeli)

1. Fotokopi atau scan KTP dan Kartu Keluarga (KK) yang masih berlaku untuk melengkapi data identitas dan alamat. Pastikan data terlihat jelas dan sesuai dengan dokumen asli.
2. Fotokopi atau scan NPWP sebagai pelengkap data administrasi dan perpajakan sesuai kebutuhan pengajuan.
3. Surat persetujuan pasangan untuk yang sudah menikah, sebagai bukti bahwa pasangan mengetahui dan menyetujui proses pengajuan yang dilakukan. Surat ditandatangani di atas materai dan dilampirkan bersama fotokopi KTP pasangan

B. Dokumen Objek Tanah

Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan sah atas sebidang tanah.

Jenis sertifikat antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM)
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Sertifikat Hak Pakai

4. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU)**Surat Ukur / Gambar Situasi**

Surat ukur atau gambar situasi adalah dokumen yang memuat hasil pengukuran tanah secara resmi oleh petugas pertanahan.

Isi dokumen:

1. Letak dan batas-batas tanah
2. Panjang sisi tanah
3. Luas tanah
4. Denah bidang tanah

Bukti Pelunasan PBB

Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menunjukkan bahwa pemilik tanah atau bangunan telah memenuhi kewajiban pembayaran pajak.

Dokumen yang biasanya dilampirkan:

1. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)
2. STTS/Bukti pembayaran PBB terbaru

IMB (Izin Mendirikan Bangunan) / PBG

Apabila di atas tanah terdapat bangunan, maka diperlukan dokumen izin bangunan.

Saat ini IMB telah digantikan dengan:

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diatur oleh pemerintah melalui sistem perizinan terbaru. Fungsi:

1. Legalitas bangunan
2. Menjamin bangunan sesuai tata ruang dan standar teknis
3. Menjadi syarat jual beli dan pengajuan kredit

Dokumen yang biasanya diperlukan:

1. Gambar bangunan
2. Sertifikat tanah
3. Identitas pemilik
4. Bukti pembayaran retribusi

Informasi layanan resmi dapat diakses melalui:

Kementerian ATR/BPN dan [Sistem OSS Indonesia](#)

C. Dokumen Pendukung Transaksi**Bukti Pembayaran BPHTB**

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pihak yang wajib membayar adalah Pembeli atau pihak yang memperoleh hak

Bukti Pembayaran PPh

PPh (Pajak Penghasilan) dalam transaksi tanah dan bangunan merupakan pajak atas penghasilan yang diperoleh dari penjualan tanah atau bangunan. Pihak yang wajib membayar adalah Penjual atau pihak yang mengalihkan hak

Surat Keterangan Tidak Sengketa

Surat keterangan tidak sengketa adalah surat yang menyatakan bahwa tanah atau bangunan yang diperjualbelikan tidak sedang dalam masalah hukum atau perselisihan.

Surat ini biasanya diterbitkan oleh:

1. Kelurahan atau desa setempat
2. Kecamatan

3. Pejabat berwenang lainnya

Izin Pemindahan Hak (Jika Diperlukan)

Izin pemindahan hak adalah persetujuan dari instansi tertentu untuk mengalihkan hak atas tanah, terutama pada jenis hak tertentu atau lokasi tertentu.

Biasanya diperlukan pada:

1. Tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB)
2. Hak Pakai
3. Tanah instansi atau kawasan tertentu

Akibat Hukum terhadap Keabsahan AJB

Proses jual beli di dalamnya menghubungkan antar pihak, sehingga dimungkinkan terjadinya itikad tidak baik yang dilakukan oleh para pihak tersebut. Karena proses jual beli terus mengalami perkembangan, dan dimungkinkan adanya itikad tidak baik dari para pihak, maka dibutuhkan perlindungan yang mampu menjaga agar hak-hak dari para pihak tetap terlindungi dan terpenuhi (Prihandini & Cahyarini, 2023). Hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku hadir untuk memberikan perlindungan bagi para pihak dalam proses jual beli. Untuk memperkuat lagi maka proses jual beli tersebut harus dilandasi oleh adanya perjanjian jual beli yang dibentuk menjadi akta otentik oleh Notaris. Berikut prosedur yang harus dipenuhi agar jual beli tanah dinyatakan sah menurut hukum dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari:

- a. Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB: Diperlukannya pengecekan terkait keabsahan sertifikat bahwa tidak dalam sengketa, dijaminkan, atau dalam penyitaan. Pengecekan dapat dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional akan memberi informasi apakah sertifikat tersebut bersih atau dalam sengketa.² Pengecekan tersebut dapat dibantu melalui Notaris atau PPAT.
- b. Disetujui Semua Pihak: Jika penjual sudah menikah dan obyek yang akan dijual termasuk dalam harta bersama maka penjual harus melampirkan akta perkawinan.
- c. Penyelesaian Pajak: Penjual dan pembeli wajib menyelesaikan pembayaran pajak, penjual membayar PPh (Pajak Penghasilan) sementara pembeli membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).
- d. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB): Akta jual beli wajib dibacakan oleh PPAT serta dijelaskan mengenai isi dari akta tersebut kepada para penghadap yakni penjual dan pembeli bahwa mereka setuju mengenai isi akta tersebut.
- e. Proses Penyerahan Dokumen dan Balik Nama: PPh selesai di validasi dan BPHTB selesai di verifikasi, maka proses selanjutnya adalah penyerahan dokumen-dokumen dan proses balik nama di Kantor Pertanahan. (Airlangga, 2025)

Selanjutnya, hubungan hukum tersebut timbul dari peristiwa hukum, yaitu suatu kejadian yang diatur oleh hukum dan yang oleh karenanya dapat menimbulkan, mengubah, atau menghapus hubungan hukum. Peristiwa hukum dapat bersifat alami, seperti kelahiran dan kematian, maupun buatan manusia, seperti perjanjian atau pelanggaran hukum. Peristiwa hukum ini terdapat dalam berbagai cabang hukum, baik hukum publik (seperti hukum pidana dan hukum tata negara), maupun hukum privat (seperti hukum perdata dan hukum dagang).

Contohnya, dalam hukum privat, perjanjian jual beli antara dua orang menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban menyerahkan barang dan hak untuk menerima pembayaran. Dalam hukum publik, tindak pidana pencurian menimbulkan akibat hukum berupa sanksi pidana. Autentitas akta dapat terwujud apabila gebruik in de vorm (syarat-syarat bentuk) atau syarat-syarat formal yang telah tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terlengkapi, dan autentitas ini tidak diatur oleh peraturan perundang-undangan yang lainnya. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan bermakna bahwa akta autentik yang dirancang haruslah sesuai

dan tidak boleh berlawanan dengan Undang-Undang yang berlaku, baik yang termuat di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di peraturan perundang-undangan lainnya. Pasal 41 UUN-P menyebutkan bahwa akta notaris yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 38 UUN-P merupakan suatu pelanggaran yang mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Dalam hal terdapat para pihak atau penghadap yang merasa atau mengetahui bahwa akta notaris yang dibuat melanggar ketentuan Pasal 38 UUN-P, maka para pihak tersebut harus dapat membuktikan melalui proses peradilan atau gugatan kepada notaris dan notaris wajib memberikan perlawanan atau penjelasan.

Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan tetap memiliki kekuatan pembuktian selama tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak atau para pihak mengakuinya. Jika para pihak mengakuinya, akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta autentik. Namun, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Officium Notarium, "Akibat Hukum Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Hanifah Indriyani Anhar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia , Yogyakarta , Indonesia Pasal 38 UUN-P. September 2023 (2025): 316–39.

Tanggung Jawab Hukum PPAT dan Para Pihak

Penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT, baik yang berkaitan dengan syarat materil maupun syarat formal, dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Penyimpangan terhadap syarat materil berkaitan dengan terpenuhinya ketentuan mengenai pihak-pihak yang berhak melakukan perbuatan hukum jual beli, yaitu penjual dan pembeli, serta berkaitan dengan status objek tanah yang diperjualbelikan. Dalam hal ini, penjual harus merupakan pihak yang sah dan memiliki kewenangan atas tanah yang akan dialihkan, sedangkan pembeli harus memenuhi persyaratan sebagai pihak yang berhak menerima hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, objek tanah yang menjadi objek jual beli juga harus berada dalam kondisi yang jelas, tidak sedang menjadi sengketa, tidak dalam sita, dan tidak terdapat permasalahan hukum lain yang dapat menghambat proses peralihan hak. Pembeli sebagai penerima hak wajib memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya, khususnya apabila tanah tersebut berstatus hak milik, karena hak milik hanya dapat dimiliki oleh subjek hukum tertentu sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan. Apabila syarat-syarat materil tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat oleh PPAT berpotensi dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak serta mengurangi kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

PPAT juga wajib untuk meminta bukti pembayaran pajak sebelum akta ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan PPAT tersebut,¹³ sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah. Hal tersebut diatur juga dalam Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), yang menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang harus dibayar oleh pembeli), Praktik pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebelum seluruh kelengkapan dokumen terpenuhi masih kerap ditemukan dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia (Aulia, 2022). Kondisi ini berpotensi

menimbulkan sengketa hukum karena berkaitan langsung dengan keabsahan akta, kepastian hukum para pihak, serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian praktik pembuatan AJB sebelum terpenuhinya dokumen dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengkaji akibat hukum terhadap keabsahan AJB, serta menelaah bentuk pertanggungjawaban PPAT atas tindakan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan studi pustaka melalui penelaahan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT, baik yang menyangkut syarat materil maupun formal, dapat mengakibatkan akta menjadi cacat hukum. Penyimpangan syarat materil berkaitan dengan subjek yang berhak melakukan jual beli dan objek tanah yang tidak dalam sengketa. Selain itu, PPAT wajib memastikan pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah serta meminta bukti pembayaran pajak sebelum akta ditandatangani, sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 dan Pasal 24 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000. Apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, AJB dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, serta PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, dan etik sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli bagi pihak yang beritikad baik adalah timbulnya kerugian yang dapat bersifat materil maupun immateril. Kerugian materil dapat berupa hilangnya sejumlah uang yang telah dibayarkan dalam transaksi, biaya pengurusan administrasi, pajak, maupun biaya lain yang telah dikeluarkan selama proses jual beli berlangsung (Dm, n.d.). Sementara itu, kerugian immateril dapat berupa terganggunya rasa aman, ketidaknyamanan, tekanan psikologis, serta hilangnya kepercayaan akibat batalnya transaksi yang sebelumnya diyakini sah menurut hukum. Pihak yang beritikad baik pada dasarnya telah melakukan transaksi sesuai prosedur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum dalam objek maupun proses jual beli tersebut, sehingga pembatalan akta dapat menempatkannya pada posisi yang dirugikan.

Begitu pula terhadap pihak ketiga yang memiliki hubungan hukum dengan objek jual beli tersebut, pembatalan akta jual beli dapat menimbulkan dampak kerugian baik secara materil maupun immateril. Misalnya, pihak ketiga yang telah menerima pengalihan hak, memberikan pinjaman dengan jaminan tanah, atau melakukan perjanjian lain atas objek tersebut dapat kehilangan kepastian hukum atas hak dan kepentingannya. Kerugian tersebut dapat berupa kerugian finansial, terhambatnya pelaksanaan perjanjian, hingga timbulnya sengketa baru yang memerlukan penyelesaian hukum lebih lanjut.

Selain para pihak dan pihak ketiga, PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) juga dapat mengalami kerugian akibat kurang teliti dan kurang cermat dalam menjalankan tugasnya. Ketidaktelitian PPAT dalam memeriksa kelengkapan dokumen, status hukum tanah, identitas para pihak, maupun syarat-syarat sahnya peralihan hak dapat menyebabkan akta yang dibuat menjadi cacat hukum dan berujung pada pembatalan. Akibatnya, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, tuntutan ganti rugi, bahkan sanksi hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, PPAT juga dapat mengalami kerugian immateril berupa menurunnya reputasi, kredibilitas, dan kepercayaan masyarakat terhadap profesionalitasnya dalam menjalankan jabatan.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat dipahami bahwa praktik pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebelum seluruh dokumen persyaratan dinyatakan lengkap masih ditemukan dalam pelaksanaannya di lapangan. Kelengkapan dokumen bukan hanya formalitas administratif, tetapi merupakan bagian penting yang memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta benar-benar telah memenuhi syarat sahnya suatu peralihan hak. Selain itu, tanggung

jawab tersebut juga menunjukkan bahwa jabatan notaris bukan sekadar formalitas dalam pembuatan akta, melainkan memiliki konsekuensi hukum yang nyata apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugas. Hal ini penting untuk menjadi perhatian, mengingat akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dan sering menjadi dasar dalam berbagai hubungan hukum.

Daftar Pustaka

- Airlangga, U. (2025). *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol.6. No.4 (2025) Tema/Edisi : Hukum Perdata (Bulan Keempat) <https://Jhlg.Rewangrencang.Com/>. 6(4), 1–26.
- Amal, B. (2024). *Pembaharuan Hukum Tanah Nasional Dalam Rangka Memberikan Perlindungan Dan Kepastian Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik*. 06(November), 1–16.
- Assikin, Y. C., Padjadjaran, U., Abubakar, L., Padjadjaran, U., Lubis, N. A., & Padjadjaran, U. (2019). *BERKAITAN DENGAN DIBATALKAN AKTA JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU Pejabat Pembuat Akta Tanah Merupakan Pejabat Umum Yang Bertugas Untuk Melaksanakan Perbuatan Hukum Tertentu Mengenai Hak Atas Tanah Atau Hak Milik Satuan Rumah Susun . Menurut*. 3, 80–97.
- Aulia, A. (2022). *Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum*. 4(1), 244–278.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria*. Jakarta Djambatan.
- Dm, H. A. (N.D.). *Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah*. 391–406.
- Ii, B. A. B., & Hukum, P. P. (2024). *Yang Di Rugi Kan Orang Lai N Dan Pe Rli Ndungan I Tu Di Be Ri Kan Ke Pada Masyarakat Agar Dapat*. 16–38.
- Indonesia, R. (1997). *Presiden Republik Indonesia*.
- Kekuatan, K. D. A. N., Otentik, A., Pejabat, A., Akta, P., Pembuktian, K., & Agraria, D. P. (2019). *Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*. 10(24), 87–117.
- Murni, C. S. (2021). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah*. March, 25–48.
- Navisa, F. D. (2023). *KEWENANGAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA PERADILAN TATA USAHA NEGARA (PERBANDINGAN INDONESIA DAN KOREA SELATAN)*. 16(3), 583–608.
- Notarium, O. (2025). *Akibat Hukum Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Hanifah Indriyani Anhar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia , Yogyakarta , Indonesia , PENDAHULUAN Akta Autentik Memiliki Kekuatan Pembuktian Yang Sempurna , Akta Autentik Tidak Memerlukan Tambahan Untuk Pembuktian Karena Akta Autentik Adalah Alat Bukti Yang Mengikat Dan Sempurna . 1 Pembuktian Sempurna Bermakna Akta tersebut Saja Sudah Bisa Menjadi Bukti Adanya Peristiwa Hukum Meski Tanpa Dilengkapi Dengan Bukti-Bukti Yang Lain . Mengikat Bermakna Bahwa Isi Dari Akta Diyakini Benar Serta Itu Yang Terjadi . 2 Irawan Soerodjo Berpendapat Bahwa Terdapat 3 (Tiga) Faktor Esensial Agar Syarat Formal Akta Autentik Dapat Terpenuhi , Faktor-Faktor Yang Dimaksud 2 . Dibuat Oleh Dan Di Hadapan Pejabat Umum ; 3 . Akta Yang Dibuat Oleh Atau Di Hadapan Pejabat Umum Yang Berwenang Untuk Itu Dan Di Tempat Dimana Akta Itu Dibuat . Jasa Yang Diberikan Oleh Notaris Sangat*

Berkaitan Dengan Persoalan Kepercayaan Antara Para Pihak (Trust), Maksudnya Negara Memberikan Kepercayaan Yang Besar Kepada Notaris Dan Dapat Dikatakan Bahwa Notaris Mengemban Tanggungjawab Atasnya . Tanggungjawab Dalam Ini Bisa Saja Berbentuk Tanggungjawab Secara Hukum Atau Tanggungjawab Secara Moral . 4 Agar Suatu Perjanjian Memperoleh Kekuatan Hukum , Oleh Karenanya Perlu Tercatat Dihadapan Notaris . 5 Notaris Dalam Kontrak Bisnis Memiliki Fungsi Yang Sangat Penting Hal Ini Berkenaan Dengan Tugas Pokok Notaris Dalam Membuat Akta-Akta Autentik Yang Dibutuhkan Untuk Alat Bukti Bahwa Telah Terjadi Peristiwa Hukum . 6 Bentuk Dan Sifat Akta Yang Telah Tertuang Dalam Pasal 38 UUJN-P Harus Mendapatkan Perhatian Yang Mendalam Dari Notaris . Notaris Sebagai Manusia Biasa Bisa Saja Melakukan Suatu Kesalahan Maupun Pelanggaran Dalam Menjalankan Tugas Dan. 4(September 2023), 316–339.

Pemerintah Indonesia. (1847). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). *Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23*, 11–28.

Prihandini, A. D., & Cahyarini, L. L. (2023). *Peran Tanggung Jawab PPAT Dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*. 16, 1294–1308.

Rumadanu, F., & Djajaputra, G. (2025). *Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan*. 7(2), 720–728.

Ryar, M., Aroffa, M., & Handayani, S. W. (2025). *Legalitas Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Dan Perlindungan Hukum*. 6940–6949.

Suci, O. N. (2025). *Kedudukan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Diperjualbelikan Sepihak Tanpa Melibatkan Ahli Waris Lainnya (Studi Putusan Nomor 359 / Pk / Pdt / 2020*. 7(2). <https://doi.org/10.21143/Notary.Vol7.No2.316>