



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Yuridis Peran dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Tanpa Ada Sertifikat Hak Milik

Dendy Francysco Sinurat¹, Ana Silviana²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, dendyfrancysco@students.undip.ac.id

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, silvianafhundip@gmail.com

Corresponding Author: silvianafhundip@gmail.com

Abstract: *Indonesia's diverse landscape is home to many indigenous groups, each with unique customs, languages, and traditions. Despite its cultural significance, customary land in Indonesia faces a variety of threats, including land grabbing, deforestation, mining, and infrastructure development. Illegal sales of customary land facilitated by notaries are a major challenge in land governance in Indonesia, despite government regulations aimed at preventing such acts. This study uses the normative legal or normative legal research approach method. The results of violations committed by Notaries can be subject to three sanctions, namely civil sanctions, administrative sanctions, and criminal sanctions.*

Keywords: *Notary, Customary Land, Sanctions*

Abstrak: Bentang alam Indonesia yang beragam adalah rumah bagi banyak kelompok masyarakat adat, yang masing-masing memiliki adat istiadat, bahasa, dan tradisi yang unik. Meskipun mempunyai arti penting secara budaya, tanah adat di Indonesia menghadapi berbagai ancaman, termasuk perampasan tanah, penggundulan hutan, pertambangan, dan pembangunan infrastruktur. Penjualan ilegal tanah adat yang difasilitasi oleh notaris merupakan tantangan besar dalam tata kelola pertanahan di Indonesia, meskipun terdapat peraturan pemerintah yang bertujuan untuk mencegah tindakan tersebut. Pada penelitian ini digunakan metode Pendekatan penelitian yuridis normatif atau hukum normatif. Hasil dari pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dapat dikenakan tiga sanksi yaitu, sanksi perdata, sanksi administratif, dan sanksi pidana.

Kata Kunci: Notaris, Tanah Adat, Sanksi

PENDAHULUAN

Tanah adat di Indonesia mempunyai arti penting secara budaya, sosial, dan ekonomi. Ini mengacu pada tanah yang secara tradisional dimiliki dan diatur oleh masyarakat adat berdasarkan hukum dan praktik adat. Sistem kepemilikan lahan seperti ini memiliki akar

sejarah yang dalam dan memainkan peran penting dalam membentuk identitas dan penghidupan masyarakat adat di seluruh Nusantara (Wahyuni et al., 2021).

Bentang alam Indonesia yang beragam adalah rumah bagi banyak kelompok masyarakat adat, yang masing-masing memiliki adat istiadat, bahasa, dan tradisi yang unik. Komunitas-komunitas ini telah memelihara hubungan yang kuat dengan tanah leluhur mereka selama beberapa generasi, memanfaatkannya untuk pertanian subsisten, berburu, meramu, dan kegiatan tradisional lainnya. Tanah adat tidak hanya menyediakan rezeki tetapi juga berfungsi sebagai fondasi keyakinan spiritual dan praktik budaya, memperkuat ikatan antara masyarakat dan lingkungannya (Dwi et al., 2023).

Meskipun mempunyai arti penting secara budaya, tanah adat di Indonesia menghadapi berbagai ancaman, termasuk perampasan tanah, penggundulan hutan, pertambangan, dan pembangunan infrastruktur. Urbanisasi dan industrialisasi yang pesat telah menyebabkan perambahan terhadap wilayah adat, seringkali tanpa persetujuan bebas, didahulukan, dan diinformasikan dari masyarakat yang terkena dampak. Hal ini mengakibatkan konflik hak atas tanah, pengungsian, degradasi lingkungan, dan hilangnya mata pencaharian tradisional (Sakinah & Hoesin, 2022).

Upaya untuk mengatasi tantangan yang dihadapi penguasaan tanah adat di Indonesia telah mendapatkan momentum dalam beberapa tahun terakhir. Aktivis hak-hak masyarakat adat, organisasi masyarakat sipil, dan beberapa lembaga pemerintah telah melakukan advokasi untuk pengakuan hukum dan perlindungan hak-hak masyarakat adat atas tanah. Pemerintah Indonesia telah mengambil langkah-langkah untuk mengakui tanah adat melalui undang-undang seperti keputusan Mahkamah Konstitusi tahun 2013 yang menjunjung tinggi hak atas tanah adat dan Undang-Undang Omnibus Law Cipta Kerja tahun 2020, yang mencakup ketentuan mengenai pengakuan dan pengelolaan tanah adat (Wibowo & Sumatera Utara, 2022).

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 berfungsi sebagai instrumen hukum penting dalam kerangka tata kelola pertanahan di Indonesia, yang bertujuan untuk melindungi hak-hak masyarakat adat dan menjunjung keadilan akses terhadap sumber daya tanah. Namun, terlepas dari adanya langkah-langkah regulasi ini, penggusuran ilegal dan penjualan tanah adat masih menjadi tantangan yang terus berlanjut. Masyarakat adat seringkali menghadapi ancaman dari pihak-pihak berkuasa yang ingin mengeksploitasi lahan untuk tujuan komersial, yang berujung pada penggusuran paksa, pengungsian, dan hilangnya mata pencaharian. Tindakan tersebut tidak hanya melanggar hak-hak masyarakat adat tetapi juga melemahkan prinsip-prinsip keadilan dan keberlanjutan yang tertuang dalam peraturan tersebut. Notaris adalah pejabat yang berwenang yang diberi tanggung jawab untuk menyiapkan dan mengesahkan berbagai dokumen hukum, termasuk akta pertanahan. Dalam konteks transaksi pertanahan, notaris memegang peranan penting dalam menjamin keabsahan dan keaslian pengalihan harta. Tugas mereka biasanya meliputi verifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat, memastikan keabsahan transaksi, dan menyaksikan penandatanganan akta. Dengan membubuhkan stempel dan tanda tangan resmi, Notaris memberikan kepastian kepada semua pihak dan masyarakat hukum luas bahwa transaksi telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, keterlibatan notaris menambah lapisan perlindungan ekstra terhadap penipuan dan perselisihan, karena ketidakberpihakan dan keahlian mereka membantu menegakkan integritas akta pertanahan dan melindungi hak-hak pemilik properti (Widia Astuti, 2020).

Penjualan ilegal tanah adat yang difasilitasi oleh notaris merupakan tantangan besar dalam tata kelola pertanahan di Indonesia, meskipun terdapat peraturan pemerintah yang bertujuan untuk mencegah tindakan tersebut. Meskipun notaris dipercaya untuk memastikan legalitas transaksi tanah, namun masih banyak kasus penjualan tanah adat yang tidak sah atau curang oleh notaris, sering kali didorong oleh faktor-faktor seperti spekulasi dan eksploitasi tanah atau diperjualbelikan kepada perusahaan dengan keuntungan pribadi. Transaksi terlarang

seperti ini melemahkan hak-hak masyarakat adat dan melanggar peraturan yang dirancang untuk melindungi sistem kepemilikan tanah adat dan hal ini tidak sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 (Murni, 2021).

METODE

Pendekatan penelitian yuridis normatif atau hukum normatif mengacu pada suatu metodologi yang menitikberatkan pada aspek normatif atau peraturan hukum dalam suatu sistem hukum. Pendekatan ini mencakup pemeriksaan dokumen hukum, undang-undang, peraturan, keputusan pengadilan, dan dokumen hukum lainnya untuk memahami prinsip-prinsip hukum yang mengatur suatu isu atau topik tertentu. Dalam melakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan ini, para peneliti meneliti dan menafsirkan norma-norma hukum yang relevan, menganalisis bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dan dilaksanakan dalam konteks kasus atau situasi yang diteliti. Pendekatan ini biasa digunakan dalam penelitian hukum untuk memahami kerangka hukum yang mengatur suatu permasalahan, memprediksi hasil hukum, atau memberikan rekomendasi kebijakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku (Aristyo et al., 2021). Hal ini sangat berguna untuk memahami alasan hukum di balik keputusan pengadilan, menilai koherensi norma-norma hukum, dan mengidentifikasi kesenjangan atau inkonsistensi dalam undang-undang. Melalui pendekatan yuridis normatif, peneliti bertujuan untuk berkontribusi terhadap pengembangan dan perbaikan sistem hukum dengan mengevaluasi secara kritis norma hukum yang ada dan mengusulkan reformasi atau penyempurnaan jika diperlukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Adat Tanpa Ada Sertifikat Hak Milik

Tanggung jawab notaris dalam membuat akta perjanjian jual beli tanah adat tanpa sertifikat hak milik mempunyai banyak segi dan mempunyai implikasi etika dan hukum yang signifikan. Di banyak daerah, tanah adat tidak memiliki dokumentasi formal, sehingga transaksinya menjadi lebih rumit dan berpotensi menimbulkan perdebatan. Dalam hal demikian, notaris harus melakukan uji tuntas secara menyeluruh untuk memastikan keabsahan dan legalitas transaksi. Hal ini mencakup verifikasi kewenangan penjual untuk mengalihkan tanah, memastikan tidak adanya konflik klaim, dan memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami sepenuhnya syarat dan implikasi perjanjian. Mengingat signifikansi budaya dan sejarah tanah adat, notaris juga harus peka terhadap dinamika sosial dan hukum adat yang mengatur kepemilikan tanah di masyarakat (Hutama & Priyono, 2023).

Di Indonesia, persyaratan jual beli tanah diatur oleh Undang-Undang Agraria (Undang-Undang Agraria) dan peraturan terkait lainnya. Undang-Undang Agraria mengatur tentang kepemilikan tanah, penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah di Indonesia. Peraturan ini mengatur prosedur perolehan tanah, termasuk persyaratan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan jual beli tanah di Indonesia. Ini termasuk:

1. Hak Milik Tanah: Tanah tersebut harus mempunyai sertifikat tanah yang sah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai) yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak milik atas tanah harus atas nama penjual, dan penjual harus mempunyai hak yang sah untuk menjual tanah tersebut.

2. Pendaftaran Tanah: Tanah harus didaftarkan pada BPN. Proses pendaftarannya melibatkan penyerahan berbagai dokumen, termasuk hak atas tanah, laporan survei tanah, dan sertifikat tanah (Sertifikat Hak Milik atau SHM). BPN kemudian akan menerbitkan sertifikat tanah kepada pembeli yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan.
3. Penggunaan Lahan: Lahan harus digunakan untuk tujuan yang sah. Undang-Undang Agraria menetapkan jenis penggunaan lahan yang diizinkan di Indonesia, termasuk penggunaan perumahan, komersial, industri, dan pertanian. Pembeli harus memastikan bahwa tanah yang digunakan sesuai dengan hukum.
4. Pengalihan Tanah: Pengalihan tanah harus dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam Undang-undang Agraria. Hal ini termasuk memperoleh persetujuan dan izin yang diperlukan dari otoritas terkait, seperti pemerintah daerah dan BPN.

Persyaratan tersebut antara lain memiliki hak atas tanah yang sah, mendaftarkan tanah pada BPN, menggunakan tanah untuk tujuan yang halal, dan mengikuti tata cara peralihan hak atas tanah. Penting bagi pembeli dan penjual untuk menyadari persyaratan ini dan memastikan bahwa persyaratan tersebut dipenuhi untuk menghindari masalah hukum. Persyaratan ini tidak akan berlaku apabila yang diperjual belikan adalah tanah adat milik masyarakat tanpa ada sertifikat yang sah, dan notaris juga tidak dapat sembarangan membuat sertifikat tanah apabila yang dijual merupakan tanah adat milik masyarakat.

Selain itu, tanggung jawab notaris lebih dari sekedar dokumentasi; mereka berperan sebagai penjaga integritas hukum dan keadilan dalam transaksi tanah. Hal ini termasuk menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan persetujuan berdasarkan informasi (*informed consent*), terutama ketika berhadapan dengan tanah adat, di mana kepemilikan komunal dan ikatan leluhur sering kali menjadi hal yang terpenting. Notaris harus secara aktif terlibat dengan masyarakat setempat untuk memahami perspektif mereka, mengatasi segala permasalahan, dan memastikan bahwa transaksi tersebut selaras dengan praktik dan nilai-nilai adat mereka. Selain itu, notaris harus menavigasi kerangka peraturan atau preseden hukum apa pun yang relevan dengan transaksi tanah adat, memastikan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku sambil menjaga hak dan kepentingan semua pihak yang terlibat (Runingtiyas et al., 2023).

Selain itu, notaris juga berperan penting dalam memitigasi risiko perselisihan dan konflik yang timbul dari transaksi tersebut. Dengan mendokumentasikan secara cermat syarat dan ketentuan penjualan, memverifikasi identitas para pihak, dan mematuhi prosedur hukum yang tepat, notaris membantu menetapkan perjanjian yang jelas dan dapat dilaksanakan sehingga mengurangi ambiguitas dan ambiguitas. Mereka juga dapat memfasilitasi komunikasi dan negosiasi antara para pihak untuk mengatasi potensi perselisihan atau kesalahpahaman di awal, sehingga mendorong peralihan hak atas tanah yang lebih lancar dan bersahabat (Nanda et al., 2019). Pada akhirnya, tanggung jawab notaris dalam menangani akta perjanjian jual beli tanah adat tanpa sertifikat hak milik tidak hanya mencakup formalitas hukum tetapi juga pertimbangan etika, kepekaan budaya, dan keterlibatan masyarakat, semuanya bertujuan untuk memastikan hasil yang adil dan adil bagi semua pemangku kepentingan yang terlibat. Namun, kejadian dimana notaris terlibat dalam praktik ilegal, seperti memfasilitasi pembuatan akta tanah palsu, merupakan pelanggaran kepercayaan yang serius dan pelanggaran terhadap tugas profesional mereka. Peraturan dan undang-undang pemerintah Indonesia menetapkan pedoman yang jelas bagi notaris, menekankan pentingnya integritas, kejujuran, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam pekerjaannya.

Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Pasal 1 Nomor 2 Tahun 2014 berisi tentang tugas Notaris sebafei pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta

otentik dan memiliki kewenangan lainnya. Pada Pasal 7 Nomor 2 Tahun 2014 berisi tentang pengambilan sumpah jabatan sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dengan nyata, jujur, dan adil (Faruq & Wardhana, n.d.). Ketika notaris menyimpang dari standar-standar ini, mereka membahayakan integritas seluruh sistem hukum dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap profesinya.

Akta tanah ilegal yang dibuat oleh notaris dapat menimbulkan dampak yang luas, termasuk sengketa properti, kerugian finansial, dan terkikisnya kepercayaan terhadap lembaga hukum. Notaris harus waspada dalam memverifikasi keaslian akta, memastikan bahwa semua pihak yang terlibat mempunyai kapasitas hukum untuk membuat perjanjian, dan memastikan keabsahan transaksi. Setiap kecurigaan adanya penipuan atau aktivitas yang melanggar hukum harus segera dilaporkan kepada pihak yang berwenang untuk diselidiki dan dituntut. Selain itu, Notaris mempunyai tanggung jawab moral dan profesional untuk mengutamakan kepentingan umum di atas keuntungan pribadi, dan tidak melakukan praktik tidak etis atau kolusi dengan klien yang tidak jujur (Muda et al., 2022).

b. Sanksi Atas Pelanggaran Hukum yang Dilakukan oleh Notaris Berdasarkan Peraturan Undang – Undang

Notaris memainkan peran penting dalam sistem hukum dengan mengautentikasi dan mensertifikasi keabsahan dokumen. Namun, mereka juga terikat oleh undang-undang dan peraturan yang mengatur perilaku dan tanggung jawab mereka. Pelanggaran terhadap undang-undang ini oleh notaris dapat mengakibatkan sanksi berat. Sanksi tersebut dapat berupa denda, skorsing, atau pencabutan komisi notaris. Dalam kasus-kasus tertentu yang parah, mereka bahkan mungkin menghadapi tuntutan pidana (Ginting, n.d.).

1. Sanksi Perdata

Sanksi perdata adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pengadilan dalam perkara perdata. Biasanya bersifat finansial dan dimaksudkan untuk memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atas kerugiannya atau untuk mencegah pihak yang bersalah melakukan kesalahan di masa depan. Berbeda dengan sanksi pidana yang bertujuan untuk menghukum pelaku dan mencegah orang lain melakukan pelanggaran serupa, sanksi perdata pada dasarnya bertujuan untuk memberikan restitusi kepada korban. Hukuman ini dapat dikenakan untuk berbagai kesalahan, mulai dari pelanggaran kontrak hingga cedera pribadi dan sering kali digunakan bersamaan dengan bentuk upaya hukum lainnya dirangkum dalam Pasal 1365 HUH (Nurohim, 2018).

Pasal 1365 KUHP mengatur sanksi perdata apabila perbuatan seseorang secara melawan hukum menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ketentuan ini biasa disebut dengan “hukum perbuatan melawan hukum” dalam sistem hukum Indonesia. Berdasarkan undang-undang ini, setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain dapat dianggap perbuatan melawan hukum apabila tidak dibenarkan oleh undang-undang yang mengikat pelaku perbuatan atau persetujuan orang yang menderita akibat perbuatannya.

Tujuan sanksi perdata berdasarkan Pasal 1365 adalah mengembalikan pihak yang dirugikan ke keadaan semula seandainya perbuatan salah itu tidak terjadi. Hal ini dapat mencakup kompensasi atas segala kerugian yang timbul akibat tindakan salah tersebut, termasuk cedera fisik, tekanan emosional, dan kerugian finansial. Besarnya ganti rugi ditentukan berdasarkan besarnya kerugian yang ditimbulkan dan keadaan sekitar perbuatan salah tersebut.

Selain itu, Pasal 1365 juga dapat memberikan efek jera, yaitu mengecilkan hati seseorang untuk melakukan perilaku merugikan yang dapat berdampak negatif terhadap orang lain. Dengan menjatuhkan sanksi finansial kepada mereka yang berperilaku

salah, undang-undang memberikan insentif kepada individu untuk bertindak dengan cara yang menghormati hak dan kepentingan orang lain.

Kesimpulannya, Pasal 1365 KUHP memainkan peran penting dalam sistem hukum Indonesia, memberikan jalan keluar bagi individu yang menderita kerugian akibat perbuatan salah orang lain. Melalui penerapan sanksi perdata, pemerintah berupaya memberikan kompensasi kepada korban, mencegah perilaku salah, dan menegakkan supremasi hukum. Sehingga apabila Notaris melakukan transaksi jual beli tanah adat tanpa sertifikat pemilik dapat dijatuhkan hukuman perdata sehingga pihak korban dapat meminta ganti rugi kepada notaris.

2. Sanksi Administratif

Sanksi administratif adalah suatu bentuk hukuman yang dapat dijatuhkan oleh otoritas pengatur sebagai respons terhadap pelanggaran peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum Indonesia, sanksi administratif berperan penting dalam menjaga ketertiban dan memastikan kepatuhan terhadap berbagai peraturan perundang-undangan (Sangadji et al., n.d.).

Sanksi administratif dapat dikenakan terhadap berbagai macam pelanggaran, mulai dari pelanggaran ringan hingga pelanggaran peraturan berat. Hal ini dapat mencakup, misalnya, pelanggaran peraturan lingkungan hidup, pelanggaran persyaratan perizinan usaha, atau ketidakpatuhan terhadap standar kesehatan dan keselamatan. Berat ringannya sanksi administratif biasanya sebanding dengan beratnya pelanggaran. Untuk pelanggaran kecil, peringatan atau denda kecil mungkin sudah cukup. Namun, pelanggaran yang lebih serius dapat mengakibatkan denda yang lebih berat, penangguhan izin, atau bahkan penutupan usaha (Rochmah & Miladiyanto, n.d.).

Tujuan sanksi administratif ada dua. Pertama, peraturan ini berfungsi untuk memberikan sanksi kepada individu atau badan yang melanggar peraturan. Hal ini memastikan adanya konsekuensi atas ketidakpatuhan, sehingga membantu menjaga integritas kerangka peraturan. Kedua, sanksi administratif juga berfungsi sebagai efek jera bagi pihak lain. Dengan memberikan hukuman pada mereka yang melanggar peraturan, hal ini memberikan sinyal kepada orang lain tentang pentingnya kepatuhan. Hal ini dapat membantu mencegah pelanggaran di masa depan dan mendorong kepatuhan terhadap peraturan, sejalan dengan Pasal 6 Kode Etik Notaris 2015 Pengaturan tentang sanksi dan larangan – larangan seorang notaris.

Kesimpulannya, sanksi administratif merupakan instrumen penting dalam sistem regulasi di Indonesia. Mereka membantu menegakkan kepatuhan terhadap undang-undang dan peraturan, menghukum ketidakpatuhan, dan mencegah pelanggaran di masa depan. Hal ini berkontribusi pada tujuan keseluruhan untuk menegakkan supremasi hukum dan menjamin masyarakat yang adil dan tertib.

3. Sanksi Pidana

Sanksi pidana adalah hukuman yang dijatuhkan oleh undang-undang karena melakukan suatu tindak pidana. Apabila notaris di Indonesia melakukan penjualan tanah secara tidak sah maka akan dikenakan sanksi pidana. Sanksi ini biasanya lebih berat dibandingkan sanksi perdata atau administratif dan dapat mencakup hukuman penjara, denda, atau keduanya (Muda et al., 2022).

Dalam konteks penjualan tanah secara tidak sah, notaris dapat memalsukan dokumen atau salah menggambarkan status hukum suatu properti. Hal ini melanggar kepercayaan yang diberikan kepada mereka sebagai pejabat publik yang tidak memihak dan dapat menimbulkan konsekuensi yang parah bagi pihak-pihak yang terlibat. Sanksi pidana atas perbuatan tersebut dituangkan dalam KUHP dan dimaksudkan untuk membuat jera Notaris agar tidak melakukan tindakan penipuan.

Notaris yang terbukti melakukan penjualan tanah secara tidak sah dapat terancam pidana penjara. Lamanya hukuman tergantung pada kasus yang spesifik, termasuk beratnya kejahatan, jumlah uang yang terlibat, dan apakah notaris pernah dihukum sebelumnya. Hal ini dirancang untuk menghukum notaris atas tindakannya dan untuk mencegah orang lain melakukan pelanggaran serupa.

Selain pidana penjara, notaris juga bisa dikenakan denda atas perbuatan melawan hukumnya. Denda yang dikenakan sering kali cukup besar dan dimaksudkan untuk menutup kerugian finansial akibat penjualan tanah secara ilegal. Sanksi finansial juga berfungsi sebagai pencegah lebih lanjut, dengan memperjelas bahwa potensi keuntungan finansial dari aktivitas ilegal tidak sebanding dengan konsekuensinya.

Selain itu, notaris yang dinyatakan bersalah melakukan penjualan tanah secara ilegal juga dapat dicabut izin profesinya. Hal ini merupakan hukuman yang berat karena menghalangi mereka untuk melanjutkan praktiknya dan memberikan efek jera bagi notaris lainnya. Hal ini menggarisbawahi keseriusan pelanggaran dan pentingnya menjaga integritas dalam profesi.

Kesimpulannya, sanksi pidana terhadap notaris yang melakukan penjualan tanah secara ilegal di Indonesia sangat berat dan beragam. Mereka berfungsi untuk menghukum pelanggar, mencegah pelanggaran di masa depan, dan melindungi masyarakat dari kegiatan penipuan.

c. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Jual Beli Tanah atau Masyarakat menurut Hukum Adat dan UUPA

Perlindungan hukum bagi orang-orang yang membeli dan menjual tanah menurut hukum adat dan Uniform Unincorporated Nonprofit Association Act (UUPA) berbeda-beda tergantung yurisdiksi dan keadaan spesifik transaksi. Hukum adat mengacu pada hukum dan praktik tidak tertulis yang berkembang seiring berjalannya waktu dalam komunitas atau budaya tertentu. Undang-undang ini sering kali mengatur kepemilikan dan pengalihan tanah dalam masyarakat tradisional dan mungkin berbeda secara signifikan dari undang-undang yang berlaku dalam sistem hukum modern.

Di banyak yurisdiksi, hak adat atas tanah diakui dan dilindungi oleh hukum. Misalnya, di beberapa negara, pemilik tanah adat mempunyai hak untuk menjual atau menyewakan tanah mereka, dengan tunduk pada batasan dan prosedur tertentu. Hak-hak ini sering kali tertuang dalam undang-undang dan diakui oleh pengadilan. Namun, di yurisdiksi lain, hak adat atas tanah mungkin tidak diakui atau mungkin tunduk pada pembatasan yang diberlakukan oleh negara.

UUPA adalah model undang-undang yang telah diadopsi oleh beberapa negara bagian di Amerika Serikat untuk memberikan pengakuan dan perlindungan hukum bagi asosiasi nirlaba yang tidak berbadan hukum. UUPA menetapkan hak dan kewajiban anggota asosiasi tersebut dan memberikan kerangka bagi tata kelola dan operasionalnya. Namun UUPA tidak secara spesifik mengatur persoalan kepemilikan atau pengalihan tanah.

Pada umumnya masyarakat yang membeli dan menjual tanah menurut hukum adat dan UUPA berhak mendapatkan perlindungan hukum yang sama dengan orang yang membeli dan menjual tanah berdasarkan undang-undang. Artinya, mereka mempunyai hak untuk mengadakan kontrak, meminta kontrak tersebut ditegakkan oleh pengadilan, dan meminta kompensasi jika hak mereka dilanggar. Namun, perlindungan khusus yang tersedia bagi mereka mungkin berbeda-beda tergantung pada yurisdiksi dan sifat transaksi.

Kesimpulannya, perlindungan hukum terhadap masyarakat yang melakukan jual beli tanah menurut hukum adat dan UUPA bergantung pada yurisdiksi dan keadaan spesifik transaksinya. Dalam banyak kasus, hak adat atas tanah diakui dan dilindungi oleh hukum, namun dalam beberapa kasus, hak tersebut mungkin tidak diakui atau mungkin tunduk

pada pembatasan yang diberlakukan oleh negara. UUPA juga memberikan pengakuan dan perlindungan hukum bagi asosiasi nirlaba yang tidak berbadan hukum, namun tidak secara khusus membahas masalah kepemilikan atau pengalihan tanah.

KESIMPULAN

Untuk mencegah perbuatan melawan hukum, notaris harus selalu mengikuti perkembangan peraturan perundang-undangan, menjaga standar etika yang tinggi, dan melakukan uji tuntas dalam pekerjaannya. Hal ini mencakup melakukan penelitian menyeluruh, memverifikasi identitas para pihak, dan meneliti legalitas dokumen yang diajukan. Selain itu, notaris harus berhati-hati saat menangani transaksi berisiko tinggi, seperti transaksi yang melibatkan sengketa tanah atau pengaturan kepemilikan yang rumit, serta mencari nasihat atau bimbingan hukum bila diperlukan. Dengan menjunjung tinggi kewajibannya untuk menjunjung tinggi hukum dan standar etika, notaris dapat berkontribusi pada sistem hukum yang lebih transparan, adil, dan dapat dipercaya yang melayani kepentingan seluruh pemangku kepentingan dalam transaksi pertanahan di Indonesia.

REFERENSI

- Aristyo, R., Studi Magister Kenotariatan, P., & Budi Cahyono, A. (2021). TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PPJB DAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL SEBAGAI JAMINAN TERJADINYA UTANG PIUTANG. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(12), 2415–2427. <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p13>
- Dwi, P. A., Prajawati, N., Gede, I., & Wisanjaya, P. E. (2023). Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT. *Jurnal Analisis Hukum (JAH)*, 6(2), 173–184. <https://doi.org/10.38043/jah.v6i>
- Faruq, M., & Wardhana, M. (n.d.). ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 877/Pdt.G/2022/PN Sby TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MENYIMPAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH.
- Ginting, S. (n.d.). ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN NO. 130/PDT.G/2012/PN. MLG). 1–34.
- Hutama, K., & Priyono, E. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 878–882. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2725>
- Muda, I., Mohammad Ryan Bakry, dan P., KEBIJAKAN PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI Taufik, A., Ryan Bakry Magister Kenotariatan, M., & YARSI Jakarta Koresponden Author, U. (2022). *Article 15 of the Law-Law Number 30 of 2004 and its amendment Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary*. 10(01).
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25. <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>
- Nanda, A., Pratama, Y., Cahyaningtyas, I., Studi, P., & Kenotariatan, M. (2019). PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBATALAN SERTIFIKAT KARENA ADANYA UNSUR PEMALSUAN. *NOTARIUS*, 12(1).
- Nurohim, M. (2018). Peranan Notaris Dalam Peralihan Tanah Dengan Alas Hak Surat Dari Camat. *FOCUS UPMI*, 7(2), 68–77.

- Rochmah, Z., & Miladiyanto, S. (n.d.). *PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN SEMA NO. 4 TAHUN 2016*. <https://smartlegal.id>
- Runingtiyas, S., Pertiwi, A., Lusiaty, L., Program, C., & Kenotariatan, S. M. (2023). Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps). *NOTARIUS*, 16(1).
- Sakinah, A. S., & Hoesin, S. H. (2022). PALAR (Pakuan Law Review) Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Sengketa Tanah di Wilayah Jakarta Barat). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 08(01), 617–638. <https://doi.org/10.33751/palar>
- Sangadji, B., Salle, A., & Saleng, A. (n.d.). *PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM ADAT DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DI KECAMATAN SIRIAMAU KOTA AMBON*.
- Wahyuni, S., Madiung, B., & Makkawaru, Z. (2021). ANALISIS WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA MAKASSAR. In *J. Paradigma Administrasi Negara* (Vol. 3, Issue 2).
- Wibowo, H. W., & Sumatera Utara, U. (2022). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Para Pihak dalam Penerbitan Akta Hibah (Studi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2018/PN Mdn). *Jurnal Law of Deli Sumatera Jurnal Ilmiah Hukum*, 1(2).
- Widia Astuti, S. (2020). Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017). *Indonesian Notary*, 2(3), 648–675. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss3/30>