



## TANGGUNGJAWAB NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUATNYA

**Nathasya Salsabilla**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email: [nathasyasalsabilla4@gmail.com](mailto:nathasyasalsabilla4@gmail.com)

### **Abstract**

*The purpose of this writing is to determine the responsibility of a Notary for the contents of the authentic deed he or she makes. The research results show that: 1) The civil liability of a Notary who commits an unlawful act is that the Notary is obliged to be held accountable for his or her actions by being subject to civil sanctions in the form of reimbursement of costs or compensation to the party injured by the unlawful act committed by the Notary. However, before the Notary is subject to civil sanctions, the Notary must first be able to prove that there has been a loss resulting from the Notary's unlawful actions against the parties, and that between the losses suffered and the Notary's unlawful actions there is a causal relationship, as well as the unlawful actions or negligence. caused by an error that can be accounted for by the Notary concerned, 2) A court decision stating that the AJB made by the Notary/PPAT is null and void by law will result in consequences that must be borne by all parties, including being legally responsible for the Notary/PPAT who made it. the deed. Notary/PPAT responsibilities as public officials for AJBs that are null and void by law include; civil liability,*

**Keywords:** Notary, PPAT, Deed of Sale and Purchase

### **Abstrak**

*Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang dibuatnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Pertanggungjawaban secara perdata seorang Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Namun sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata maka Notaris terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum Notaris terhadap para pihak, dan antara kerugian yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan, 2) Putusan Pengadilan yang menyatakan AJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah batal demi hukum akan menimbulkan konsekuensi yang harus ditanggung oleh semua pihak, termasuk menjadi tanggung jawab hukum bagi Notaris/PPAT yang membuat akta tersebut. tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai pejabat umum atas AJB yang batal demi hukum meliputi; tanggung jawab perdata,*

**Kata Kunci :** Notaris, PPAT, Akta Jual Beli

## A. PENDAHULUAN

Notaris adalah "Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya." Jadi disini notaris diberikan kewenangan terhadap pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini menganalisa Akta Otentik salah satunya adalah akta jual beli. Notaris disini diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya demi terlaksananya fungsi pelayanan dan tercapainya kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat telah diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris telah diubah dengan UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut atau keduanya disebut UUNJN dinyatakan bahwa:

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya".

Dalam kehidupan bermasyarakat notaris sangat dipercaya sebagai seorang pejabat khusus yang ahli dibidang perdata, khususnya dibidang kenotariatan. Maka dalam menjalankan profesinya seorang notaris dituntut untuk bertanggungjawab atas semua akta yang telah dibuatnya. Secara umum notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa notaris tidak wajib merahasiakan dan memberi keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut, dengan demikian, batasannya hanya undang-undang yang dapat memerintahkan notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan, pernyataan yang diketahui notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud.tindakan seperti ini merupakan suatu kewajiban notaris berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat (2) dan pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-undang Jabatan Notaris.

Pejabat lain yang diberikan kewenangan membuat akta otentik selain Notaris, antara lain:<sup>1</sup> 1. Consul (berdasarkan Conculair Wet); 2. Bupati Kepala Daerah atau Sekretaris Daerah yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman; 3. Notaris Pengganti; 4. Juru Sita pada Pengadilan Negeri; 5. Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Meskipun pejabat ini hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat umum akan tetapi mereka itu bukan Pejabat umum. Mengenai otentisitas suatu akta Notaris, lebih lanjut Soegondo Notodisoerjo, menyatakan: bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai "Pejabat umum". Di Indonesia, seorang advokat, meskipun ia seorang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang

---

<sup>1</sup> H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002, hal. 43-44.

untuk membuat akta otentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai “Pejabat umum”. Sebaliknya seorang “Pegawai Catatan Sipil” (Ambtenaar van de Burgerlijke Stand) meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian.

Demikian itu karena ia oleh undang-undang ditetapkan sebagai “Pejabat umum” dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu.<sup>2</sup>

Akta otentik yang dimaksud sebagai kewenangan Notaris dibuat dihadapan atau dibuat oleh Notaris berguna bagi masyarakat yang membutuhkan akta seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta wasiat, surat kuasa, dan lain sebagainya. Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya, terutama perikatan terkait perdagangan dan kehidupan sehari-hari. Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris disebut dengan akta. Menurut Pasal 1 angka 7 UUPJP menentukan bahwa:

“Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, notaris adalah “pejabat umum Openbare ambtenaren, karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.”<sup>3</sup> Selain notaris, pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik adalah pegawai pencatatan jiwa burgerlijke stand, jurusita deurwaarder, hakim, panitera pengadilan dan lain sebagainya.<sup>3</sup>

Kehidupan masyarakat yang memerlukan kepastian hukum memerlukan sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa Notaris. Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik. Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah akta-akta yang memiliki sifat otentik yaitu memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana definisi akta otentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPperdata:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-

---

<sup>2</sup> Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 43.

<sup>3</sup> R. Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal.77

pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Selain memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang agar suatu akta menjadi autentik, seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, profesional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta yang menjadi tanggungjawab notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenarnya pada saat pembuatan akta.<sup>4</sup> Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, terutama dalam pembuatan akta harus penuh kehati-hatian dan ketelitian. Karena kesalahan pada notaris dapat menyebabkan suatu akta yang dibuatnya menjadi cacat hukum dan juga dapat merugikan pihak lain.<sup>5</sup>

Apabila suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu: 1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak, dan 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>6</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka apabila terjadi sengketa di mana salah satu pihak mengajukan akta otentik sebagai bukti di Pengadilan, maka:

“Pengadilan harus menerima dan mengakui isi akta otentik, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.”

Dari uraian sebelumnya terutama Pasal 15 (1) UUN jelas disebutkan bahwa akta Notaris merupakan akta otentik yang tentunya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, namun dalam kenyataannya akta Notaris dapat juga dibatalkan di pengadilan. Pengertian Akta dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

---

<sup>4</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, (Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000), hal. 166

<sup>5</sup> Alda Amelinda, Widodo Suryandono, Peter E. Latumeten. “Akta Berita Acara Rapat Mengenai Jual Beli Saham Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Pemegang Saham Mayoritas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 10/B/MPPN/VII/2019)”, *Indonesian Notary Jurnal*, Vol 1, No 004 (2019): 4. 7 Salim HS, *Hukum K*

<sup>6</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2006), hal. 43

Menurut Subekti, “akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus ditandatangani.”<sup>7</sup>

Akta yang dibuat notaris menguraikan secara autentik mengenai semua penetapan, perjanjian dan perbuatan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi. Dalam suatu akta autentik memuat suatu perjanjian. antara pihak- pihak yang menghadap Notaris. Syarat sahnya perjanjian menurut hukum diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undangundang Hukum Perdata. Suatu akta dapat dinyatakan batal demi hukum, apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat objektif yaitu tidak adanya suatu hal tertentu dan tidak ada kausa yang halal dari perjanjian tersebut. Dengan kata lain, perjanjian yang termuat dalam suatu akta bisa dianggap tidak pernah ada dan tidak dapat mengikat para pihak.<sup>8</sup>

Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis dihadapan atau dibuat oleh Notaris adalah agar akta tersebut menjadi akta otentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Akta otentik memberikan bukti yang mengikat dan sempurna terhadap para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaanya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.<sup>9</sup>

Sebagai Pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) Notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang

---

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermesa, Cetakan ke XVIII, 1984), hal.178

<sup>8</sup> Wawan Tunggal Alam, *Hukum Bicara Kasus-kasus dalam Kehidupan Sehari-hari*, (Jakarta: Milenia Populer, 2001), hal. 85.

<sup>9</sup> Christin Sasauw, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III/No. 1, 2015, hal. 100.

berhubungan dengan akta. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab Notaris sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya: Pertama, Tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Kedua, Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Ketiga, Tanggung jawab Notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 menyebutkan ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yaitu: a. Peringatan lisan; b. Peringatan tertulis; c. Pemberhentian sementara; d. Pemberhentian dengan hormat; dan e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan pembuktian. Pasal 1866 KUHPperdata mengatakan bahwa bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti tertulis. Demikian pula dalam Pasal 1867 KUHPperdata yang menetapkan bahwa: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan."

Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dalam gugatan perkara perdata, namun apabila melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, Notaris yang terbukti melakukan kesalahan sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak klien atau pihak lainnya. Oleh karena itu, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut dan diwajibkan memberikan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada para pihak yang menderita kerugian.

Pada praktiknya permasalahan mengenai degradasi akta otentik dapat terjadi karena kelalaian dan/atau kurang ketelitian/kecerobohan seorang Notaris sehingga

mengakibatkan akta yang dibuatnya mengalami degradasi kekuatan pembuktian atau batal demi hukum. Permasalahan hukum tersebut dapat muncul pada saat itu, atau dapat muncul setelah beberapa tahun kemudian saat minuta akta telah disimpan dalam protokol Notaris lain. Permasalahan hukum seperti yang telah diuraikan di atas memungkinkan Notaris berurusan dengan pertanggungjawaban secara hukum secara perdata.

Dengan demikian, notaris yang membuat akta tidak sesuai dengan fakta tentu saja dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata, administrasi maupun pidana. Hal ini sejalan dengan pandangan Hans Kelsen bahwa suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (liability). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan.<sup>10</sup> Selain bentuk pertanggungjawaban secara pidana, perdata dan administrasi, dalam profesi notaris juga dikenal adanya Majelis Pengawas Notaris yang pada pokoknya bertugas dalam pengawasan terhadap kinerja notaris agar tetap berada dalam ruang lingkup kode etik notaris. Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dapat ditarik beberapa rumusan masalah yang terkait dengan penelitian ini adalah bagaimana pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya dan bagaimana penerapan saksi terhadap Notaris yang melanggar norma atau aturan terhadap akta-akta yang dibuat oleh Notaris.

## **B. METODE**

Penelitian ini merupakan kualitatif yakni Yakni analisi yang tidak menggunakan rumus statistik karena data tidak berupa angka-angka melainkan penguraian berdasarkan uraian kalimat-kalimat yang logis dengan bersarkan ejaan Bahasa Indonesia yang benar, dan dengan pendekatan empiris. Penelitian menggunakan sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer diperoleh dari keterangan dari responden dan data dokumentasi. Selanjutnya diperkuat dengan bahan hukum sekunder dari buku-buku, jurnal penelitian, artikel, dan lain-lain. Analisa data dengan menggunakan teknik interpelasi dengan mendapatkan pemahaman dari kasus, selanjutnya membangun hubungan yang jelas dengan tujuan penelitian.

## **C. PEMBAHASAN**

Sejak kelahirannya, notaris dikonstruksikan untuk mencatat keinginan para pihak kedalam bentuk yang sudah ditentukan (formalitas), yang mempunyai kekuatan alat

---

<sup>10</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen tentang Hukum, Konstitusi Press, Jakarta, 2006. Hal. 61.

bukti yang sempurna untuk para pihak dan siapa pun. Dengan demikian siapa pun yang termasuk kepolisian, hakim, dan jaksa, terikat dengan akta notaris tersebut yang tidak dapat ditafsirkan lain selain yang tersebut dalam akta.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability), dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.<sup>11</sup>

Tanggung jawab sangat melekat pada Notaris, karena perbuatannya dalam membuat akta otentik yang hal tersebut itu harus dapat dipertanggungjawabkan jika sewaktu-waktu akta yang dibuat notaris itu bermasalah, seperti yang telah di atur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 65, yang berbunyi:<sup>12</sup>

“Notaris, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan Protokol Notaris”.

Dari Undang-Undang Jabatan Notaris dalam pasal 65 yang telah mengatur akan tanggung jawab notaris dapat dibedakan menjadi empat poin, yaitu: 1) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, 2) Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya, 3) Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya, dan 4) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.<sup>13</sup>

Dalam penyelesaian sengketa di pengadilan dalam sengketa perdata, notaris dapat saja berkedudukan sebagai pihak antara lain Tergugat jika dirasa telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan pihak lain, sebagai Turut Tergugat, atau saksi. Tanggung jawab notaris tergantung dari kedudukannya dalam penyelesaian

---

<sup>11</sup> Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008, hal. 32.

<sup>12</sup> Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, UU No.2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 65.

<sup>13</sup> Nico, Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hal.47.



sengketa, namun pada intinya mempertanggungjawabkan perbuatannya baik secara perdata, pidana, maupun administratif.<sup>14</sup>

Menurut Peter Tamba Simbolon, tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas profesinya bahwa Notaris sebagai pejabat umum tugas utamanya ialah dalam pembuatan akta otentik, kalau Notaris menjalankan tugas jabatannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), UU perubahan atas UUJN dan peraturan perundangan di dalam pembuatan akta, maka secara materiil dalam suasana formal sudah memenuhi persyaratan dan menjalankan tugas dengan baik. Contohnya yaitu apabila para pihak meminta pembuatan suatu akta, maka pernyataan yang disampaikan oleh Notaris adalah Notaris tinggal menkonstatir di dalam suatu akta. Notaris bertanggung jawab atas apa yang disampaikan atau diberi keterangan oleh yang bersangkutan tetapi tidak bertanggung jawab atas kebenaran dari materi yang disampaikan.<sup>15</sup>

Fatma Devi, S.H., M.H. mengatakan bahwa,<sup>16</sup> pada dasarnya Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta otentik sehingga dalam hal ini Notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang.

Peran Notaris disini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan akta otentik kemudian menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan.<sup>17</sup>

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta)

---

<sup>14</sup> Anita Afriana, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya", Jurnal Poros Hukum Padjajaran, Vol 1 No.2 (2020): 1.

<sup>15</sup> Peter Tamba Simbolon, "Pembatalan Akta Notariil Dalam Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Semarang", (Semarang: Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008), hal. 82-83.

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Fatma Devi, S.H., M.H. selaku Notaris/PPAT Kota Bukittinggi pada tanggal 23 November 2024.

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan Fatma Devi, S.H., M.H. selaku Notaris/PPAT Kota Bukittinggi pada tanggal 23 November 2024

menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUPJ yang menetapkan bahwa dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diatas, di dalamnya terkandung unsur- unsur sebagai berikut: 1. Perbuatan yang melanggar hukum; 2. Harus ada kesalahan; 3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Pasal 41 UU perubahan atas UUPJ menentukan adanya sanksi perdata, jika Notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU perubahan atas UUPJ maka akta Notaris hanya akan mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: "tidak kurang hati-hati".<sup>18</sup> Notaris yang membuat akta ternyata tidak sesuai dengan wewenangnya dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang berarti telah salah sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

Fatma Devi, S.H., M.H.. mengatakan bahwa,<sup>19</sup> Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya dan perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh Notaris tersebut, yaitu meliputi: 1. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap; 2. Waktu (pukul) menghadap; dan 3. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.

Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada Notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum Notaris

---

<sup>18</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1998, hal. 279.

<sup>19</sup> Hasil wawancara dengan Fatma Devi, S.H., M.H. selaku Notaris/PPAT Kota Bukittinggi pada tanggal 23 November 2024

dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Sekalipun Notaris tersebut telah purna bakti, Notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya.

Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya demi terlaksananya fungsi pelayanan dan tercapainya kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, telah diatur dan dituangkan dalam Pasal 66 UUJNP.

Fatma Devi, S.H., M.H.. mengatakan bahwa,<sup>20</sup> sebagaimana yang dimaksud dalam UUJNP. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris mempunyai kewajiban menerapkan apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga isi dari Akta Notaris menjadi jelas. Jadi, dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak jarang dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau oleh pihak lain karena dianggap merugikan kepentingannya, baik itu dengan tidak sesuai bentuk akta, pengingkaran akan isi akta, tandatangan maupun kehadiran pihak di hadapan Notaris, bahkan adanya dugaan dalam akta otentik tersebut ditemukan keterangan palsu. Berkaitan dengan perlindungan hukum Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata, dengan adanya ketidak hati- hatian dan kesungguhan yang dilakukan Notaris, sebenarnya Notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Daru Purwoningsih mengatakan bahwa,<sup>12</sup> pentingnya perlindungan hukum bagi Notaris adalah untuk: 1. Menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan; 2. Merahasiakan keterangan akta guna menjaga kepentingan para pihak yang terkait didalam akta

---

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Fatma Devi, S.H., M.H. selaku Notaris/PPAT Kota Bukittinggi pada tanggal 23 November 2024

tersebut; 3. .Menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta, serta protokol Notaris dalam penyimpanannya.

Keberadaan MKN ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi hukum yang optimal bagi institusi Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai lembaga perlindungan hukum. Mengenai pengaturan tentang kedudukan serta bentuk perlindungan hukum dari MKN ini sebetulnya belum diatur secara tegas dalam UUJN maupun dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang lain.<sup>21</sup>

Kedudukan MKN dalam memberikan suatu perlindungan hukum bagi Notaris merupakan suatu lembaga yang bersifat independen, karena dalam hal ini keberadaan MKN tidak merupakan sub bagian dari pemerintah yang mengangkatnya. MKN dalam menjalankan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan tidak dipengaruhi oleh pihak atau lembaga lainnya, sehingga dalam hal ini keputusan yang dihasilkan oleh MKN ini tidak dapat diganggu gugat.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 66 ayat (1) UUJN Perubahan tersebut dapat diketahui bahwa penyidik, penuntut umum maupun hakim hanya diperkenankan untuk mengambil: 1. Foto kopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; 2. Penyidik, penuntut umum, maupun hakim, tidak diperkenankan atau tidak dibenarkan mengambil minuta akta dan/atau surat-surat asli yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris. Pemanggilan Notaris oleh penyidik, penuntut umum, maupun hakim untuk hadir dalam pemeriksaan suatu perkara perdata harus memerlukan persetujuan dari MKN, karena pada saat ini MKN merupakan lembaga perlindungan hukum bagi Notaris, apabila nanti ada Notaris yang diduga melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam hal pembuatan akta. Dengan demikian akan lebih terjamin apabila segala tindakan pemanggilan, pemeriksaan dan penahanan itu dilakukan setelah ada izin dari organisasi profesi yang memeriksanya terlebih dahulu, sehingga pada akhirnya akan tercipta kepastian hukum bagi masyarakat sesuai asas kepercayaan yang mendasari wewenang Notaris.

Kedudukan MKN dalam memberikan suatu perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata merupakan suatu lembaga yang bersifat independen, karena dalam hal ini keberadaan MKN tidak merupakan sub bagian dari pemerintah yang mengangkatnya. MKN dalam menjalankan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan tidak dipengaruhi oleh pihak atau lembaga lainnya, sehingga dalam hal ini keputusan yang dihasilkan oleh MKN ini tidak dapat diganggu gugat. Berdasarkan hal-hal diatas maka

---

<sup>21</sup> Irene Dwi Enggarwati, 2015, Pertanggungjawaban Pidana Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Diperiksa Oleh Penyidik Dalam Tindak Pidana Keterangan Palsu Pada Akta Otentik, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hal. 17.

dapat diketahui bahwa perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata ialah pemanggilan Notaris oleh penyidik, penuntut umum dan hakim harus dilakukan dengan mendapatkan persetujuan MKN.

#### **D. PENUTUP**

Pertanggungjawaban secara perdata seorang Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Namun sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata maka Notaris terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum Notaris terhadap para pihak, dan antara kerugian yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Agustina, R. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia. 2003.
- Alam, Wawan Tunggal. *Hukum Bicara Kasus-kasus dalam Kehidupan Sehari-hari*, Jakarta: Milenia Populer, 2001.
- Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.
- Anshori, Abdul Ghafur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002.
- Harahap, M.Y. *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHAP (Edisi Kedua)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Hartanto, J.A. *Hukum Pertanahan*. Surabaya: LaksBang Justitia, 2014. Herianto Sinaga, "Tanggung Jawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya", *Media Neliti*, (2019).

- HS, Salim. Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan atas UUN No. 30 Tahun 2004, UU No.2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 65.
- Irene Dwi Enggarwati, Pertanggungjawaban Pidana Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Diperiksa Oleh Penyidik Dalam Tindak Pidana Keterangan Palsu Pada Akta Otentik, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2015.
- Kartini Soedjendro, Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Kie, Tan Thong. Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- M.Yahya Harahap, Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali: Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Makaraao, Taufik. Pokok-pokok Hukum Acara Perdata, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004. Mulyoto, Perjanjian (Tehnik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai), Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Nico, Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003).
- Notodisoerjo, R.Soegondo. Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Notohamidjojo, Soal-soal Pokok Filasafat Hukum, Griya Media, Salatiga, 2011,.
- Peter Tamba Simbolon, "Pembatalan Akta Notariil Dalam Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Semarang", (Semarang: Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008).
- Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 1998.
- Ridwan Khairandy, Pokok-Pokok Pengantar Hukum Dagang Indonesia, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.