

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai ekonomi tinggi sekaligus fungsi sosial yang penting bagi kehidupan masyarakat. Pengaturan dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib, teratur, dan terdaftar untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum terhadap harta bendanya, termasuk hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum menjadi dasar agar setiap perbuatan hukum terkait tanah dilakukan secara benar dan sah menurut hukum<sup>1</sup>

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya diatur melalui sistem pendaftaran tanah, tetapi juga diwujudkan melalui akta autentik yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2013, hlm. 5.

memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan berfungsi untuk menjamin keabsahan suatu perbuatan hukum<sup>2</sup>. Akta autentik memberikan legitimasi terhadap perbuatan hukum para pihak dan menjadi dasar bagi timbulnya hubungan hukum yang sah. Keberadaan notaris dalam konteks ini menjadi penting karena jabatan notaris merupakan representasi dari negara dalam menjamin legalitas suatu perbuatan hukum di ranah perdata.

Notaris memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, “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.” Ketentuan ini menjelaskan bahwa notaris menjalankan fungsi negara dalam memberikan kepastian hukum melalui akta yang dibuatnya. Notaris harus bekerja secara profesional karena setiap akta yang diterbitkan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris, yang menyatakan “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan

---

<sup>2</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris dengan Penjelasan*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 44.

akta, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” Pasal ini menegaskan bahwa notaris memiliki tanggung jawab besar dalam menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta yang sah. Akta yang dibuat harus berdasarkan dokumen dan identitas yang benar agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

Selain kewenangan, Notaris juga memiliki kewajiban sebagai pejabat umum untuk menjalankan jabatannya secara jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan notaris tidak hanya terbatas pada pencatatan kehendak para pihak, melainkan juga memastikan bahwa kehendak tersebut sah secara hukum dan didukung oleh dokumen yang benar. Prinsip kehati-hatian merupakan dasar penting dalam pelaksanaan tugas notaris agar setiap akta yang dibuat dapat menjamin kepastian hukum dan menghindarkan para pihak dari potensi sengketa.

Keabsahan akta autentik juga berkaitan dengan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) suatu hal tertentu; dan
- (4) suatu sebab yang halal.”



Pasal ini berarti bahwa setiap perjanjian harus dibuat oleh pihak yang cakap hukum dan sepakat dengan isi perjanjian tersebut. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah atau dapat dibatalkan. Notaris harus memastikan bahwa para pihak memahami isi perjanjian dan tidak menggunakan identitas yang tidak benar agar akta yang dibuatnya sah dan berkekuatan hukum

Fungsi utama notaris sebagai pejabat umum terletak pada kemampuannya menjamin kebenaran formal dan materiil suatu akta<sup>3</sup>. Kewajiban untuk memastikan keabsahan identitas para pihak, kesesuaian kehendak dengan isi akta, serta keaslian dokumen yang digunakan menjadi bentuk tanggung jawab profesional yang melekat pada jabatan notaris. Notaris tidak hanya berfungsi mencatat kehendak para pihak, tetapi juga bertanggung jawab atas kebenaran substansi akta yang dibuatnya. Setiap akta yang dihasilkan tidak sekadar memiliki nilai administratif, tetapi juga nilai hukum yang dapat menimbulkan akibat keperdataan yang luas.

Prinsip kehati-hatian menjadi fondasi utama dalam pelaksanaan jabatan notaris. Kehati-hatian menuntut notaris untuk bertindak teliti dan cermat sebelum menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik. Penerapan prinsip tersebut tidak hanya bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak yang menghadap, tetapi juga menjaga martabat profesi notaris sebagai pejabat publik. Kegagalan menerapkan prinsip kehati-

---

<sup>3</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta (Teori dan Praktik)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 59.

hatian berpotensi mengakibatkan kerugian bagi pihak lain dan menimbulkan tanggung jawab perdata bagi notaris<sup>4</sup>.

Tanggung jawab notaris dalam hukum perdata berkaitan dengan dua dimensi utama, yaitu tanggung jawab formil dan tanggung jawab materiil. Tanggung jawab formil mencakup pemenuhan seluruh prosedur dan tata cara pembuatan akta sebagaimana diatur oleh undang-undang. Tanggung jawab materiil berkaitan dengan kebenaran isi dan substansi akta yang dibuat berdasarkan pernyataan para pihak. Keduanya harus berjalan seimbang karena suatu akta autentik yang sah secara formil dapat kehilangan nilai kekuatan hukumnya apabila mengandung kesalahan materiil.<sup>5</sup>

Perkembangan praktik kenotariatan di Indonesia memperlihatkan bahwa banyak notaris yang hanya menitikberatkan pada aspek formalitas dalam pembuatan akta. Pandangan tersebut menyebabkan fungsi substansial akta sebagai jaminan kepastian hukum menjadi tereduksi. Beberapa notaris beranggapan bahwa tugas mereka sebatas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, tanpa perlu memastikan kebenaran dari dokumen atau identitas yang digunakan. Sikap demikian menimbulkan pergeseran makna tanggung jawab hukum notaris. Tugas jabatan yang seharusnya berorientasi pada perlindungan hukum berubah menjadi sekadar rutinitas administratif.

Kecenderungan ini menimbulkan persoalan ketika akta yang dibuat kemudian menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak lain. Dalam perspektif hukum perdata, kelalaian notaris dapat dikategorikan sebagai

---

<sup>4</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 234.

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 121.

culpa, yaitu kelalaian profesional yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.<sup>6</sup> Kelalaian semacam ini menjadi dasar bagi munculnya tanggung jawab perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum perikatan dan perbuatan melawan hukum. Hubungan hukum antara kelalaian dan kerugian menjadi unsur penting dalam menentukan tanggung jawab hukum notaris.

Tanggung jawab perdata terhadap kelalaian diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Ketentuan ini menunjukkan bahwa siapa pun yang menimbulkan kerugian karena kesalahannya wajib mengganti kerugian tersebut. Jika notaris tidak berhati-hati dan perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata.

Perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel menjadi contoh konkret bagaimana tanggung jawab perdata notaris diuji melalui proses hukum. Kasus tersebut berawal dari peralihan hak atas tanah milik H.M. Ismet Abdullah seluas 1.989 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Cipete Selatan, Jakarta Selatan. Tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik sahnyanya. Sertifikat Hak Milik No. 2765/Cipete Selatan digunakan oleh pihak yang tidak berhak dalam

---

<sup>6</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33.



pembuatan beberapa akta di hadapan notaris. Para pihak yang terlibat dalam perkara tersebut terdiri dari:

1. Tergugat I, Kemal Suryo Setyo Utomo, berpura-pura sebagai H.M. Ismet Abdullah dan menandatangani akta pengikatan jual beli menggunakan identitas yang tidak sah.
2. Tergugat II, Yenih, berpura-pura sebagai istri H.M. Ismet Abdullah dan turut menandatangani akta dengan dokumen pyang tidak sah.
3. Tergugat III, Fredrik Tomasowa, membantu proses pemalsuan dokumen kependudukan dan sertifikat tanah.
4. Tergugat IV, Achmad Fikri, mencuri Sertifikat Hak Milik No. 2765/Cipete Selatan
5. Turut Tergugat I, Lusi Indriani, S.H., M.Kn., notaris pembuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 13, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 14 bertanggal 9 Oktober 2019, yang secara formil sah tetapi cacat secara materiil karena didasarkan pada dokumen palsu.
6. Turut Tergugat II, Noven Yuliat, pembeli tanah dengan identitas tidak sah yang melakukan transaksi tanpa pembayaran kepada pemilik sah.

Fakta hukum menunjukkan bahwa kelalaian notaris dalam melakukan verifikasi terhadap dokumen dan identitas penghadap menjadi faktor utama yang memungkinkan terjadinya peralihan hak secara melawan hukum. Notaris seharusnya memastikan keabsahan dokumen yang digunakan serta identitas para pihak yang menandatangani akta. Pembuatan akta berdasarkan dokumen yang tidak sah menyebabkan akta tersebut kehilangan kekuatan

mengikatnya sebagai alat bukti autentik. Majelis hakim dalam putusan ini menyatakan bahwa akta-akta yang dibuat notaris tersebut sah secara formil tetapi tidak memiliki kekuatan pembuktian materiil karena dibuat berdasarkan dokumen yang tidak benar. Perjanjian yang dituangkan dalam akta dianggap tidak memenuhi unsur objektif perjanjian dan karenanya batal demi hukum<sup>7</sup>. Pertimbangan ini mempertegas bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan kebenaran substansi akta, bukan hanya aspek formalnya.

Kebenaran materiil menjadi elemen utama dalam menentukan sahnya suatu perbuatan hukum. Akta yang secara formil memenuhi syarat tetapi secara materiil cacat tidak dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat sesuai dengan fakta hukum dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Ketidaksesuaian antara fakta dan isi akta menyebabkan akta tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat dan dapat menjadi dasar bagi gugatan ganti rugi terhadap notaris.<sup>8</sup>

Tanggung jawab perdata notaris lahir dari hubungan hukum yang timbul antara tindakan atau kelalaian notaris dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

<sup>9</sup> Kelalaian dalam pelaksanaan jabatan dapat menyebabkan timbulnya kerugian pada pihak ketiga. Dalam konteks hukum perdata, hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap kewajiban profesional dan dapat

---

<sup>7</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 19

<sup>8</sup> Salim HS, *Pengantar Ilmu Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 91.

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 73.



dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Notaris wajib mengganti kerugian apabila terbukti bahwa kelalaiannya menyebabkan pihak lain menderita kerugian keperdataan.

Kedudukan notaris sebagai Turut Tergugat I dalam perkara ini menunjukkan adanya hubungan hukum langsung antara akta yang dibuat dan kerugian yang ditimbulkan. Notaris tidak terbukti melakukan perbuatan pidana, tetapi tanggung jawab perdata tetap melekat karena kelalaiannya menyebabkan lahirnya kerugian bagi pihak lain.<sup>10</sup> Akta yang cacat secara materiil menghilangkan fungsi utama notaris sebagai pejabat yang menjamin kepastian hukum.

Fenomena ini menunjukkan bahwa tanggung jawab perdata notaris bersifat preventif sekaligus represif. Bersifat preventif karena menuntut notaris agar berhati-hati dalam setiap tindakan hukum, dan bersifat represif karena memberikan sanksi berupa kewajiban ganti rugi apabila terjadi kelalaian. Keseimbangan antara kedua fungsi ini mencerminkan asas keadilan dalam hukum perdata, di mana setiap kerugian akibat perbuatan melawan hukum harus dipulihkan sesuai dengan prinsip restitutio in integrum.<sup>11</sup>

Kepastian hukum tidak dapat terwujud tanpa adanya akuntabilitas dalam pelaksanaan jabatan notaris. Tanggung jawab perdata menjadi instrumen hukum untuk memastikan agar notaris menjalankan kewenangannya secara profesional dan berintegritas. Penegasan terhadap tanggung jawab ini penting

---

<sup>10</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007, hlm. 236.

<sup>11</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 128.

untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap notaris sebagai pejabat publik. Notaris yang menjalankan tugas tanpa kehati-hatian tidak hanya berisiko menimbulkan kerugian bagi pihak lain, tetapi juga dapat merusak tatanan kepercayaan hukum yang menjadi dasar sistem perdata Indonesia.

Kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel memberikan gambaran konkret mengenai batas tanggung jawab perdata notaris terhadap kebenaran materiil akta. Analisis terhadap putusan ini penting untuk memahami bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menilai kelalaian profesional dan hubungannya dengan tanggung jawab perdata notaris. Kajian ini juga memiliki nilai strategis dalam mempertegas fungsi notaris sebagai penjaga kepastian hukum, pelindung hak keperdataan masyarakat, serta pengembalian tanggung jawab etis yang melekat pada jabatan publik.<sup>12</sup>

Pemahaman terhadap permasalahan ini menunjukkan bahwa peningkatan profesionalisme dan integritas dalam pelaksanaan jabatan notaris merupakan hal yang mendesak. Prinsip kehati-hatian, kebenaran materiil, dan tanggung jawab hukum harus menjadi pedoman utama bagi setiap notaris dalam menjalankan tugasnya. Penelitian ini akan membahas lebih lanjut bentuk-bentuk tanggung jawab perdata notaris dalam kasus tersebut, ruang lingkup kewenangan, serta akibat hukum yang timbul dari kelalaian jabatan.

---

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 78.

Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata dan praktik kenotariatan di Indonesia.

Penelitian ini menelaah secara mendalam tanggung jawab perdata notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai sejauh mana batas tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik serta bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dinyatakan cacat secara substansial. Pembahasan ini menjadi penting untuk menilai apakah tindakan notaris telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan dan untuk melihat dampak hukum yang timbul dari akta yang dibuatnya. Rumusan masalah dalam penelitian ini difokuskan pada dua hal pokok, yaitu batas tanggung jawab notaris dan akibat hukum terhadap akta autentik yang kehilangan kekuatan hukumnya

Penelitian ini dibatasi pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. sebagai objek kajian. Pembatasan tersebut dilakukan karena berdasarkan penelusuran terhadap data putusan yang tersedia, tidak ditemukan adanya putusan lanjutan pada tingkat banding, kasasi, maupun peninjauan kembali atas perkara tersebut. Fokus penelitian diarahkan pada pertimbangan hukum dan akibat hukum yang timbul dari putusan tingkat pertama, khususnya yang berkaitan dengan tanggung jawab perdata notaris dan kedudukan akta yang dibuat dalam peralihan hak atas tanah. Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjaga agar pembahasan tetap



terarah dan sesuai dengan ruang lingkup permasalahan yang dapat dianalisis secara yuridis normatif berdasarkan data yang tersedia.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penguraian dari latar belakang di atas, maka berikut permasalahan yang ingin penulis temukan jawabannya di dalam penelitian ini :

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap tanggung jawab notaris atas akta yang dibuatnya dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 782/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh notaris dalam peralihan hak atas tanah dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel ?

## **C Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dinyatakan di atas untuk mengarahkan penelitian adanya tujuan dari suatu penelitian. Tujuan penelitian diperlukan agar adanya suatu tujuan penelitian di kemukakan secara deklaratif dan merupakan pernyataan-pernyataan yang hendak dicapai dalam penelitian tersebut.<sup>13</sup>

Adapun tujuan yang penulis ingin capai didalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terhadap tanggung jawab notaris atas akta yang dibuatnya dalam perkara peralihan hak atas tanah

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tujuan Singkat*, PT. Raja Grasido Persada, Jakarta 2003, Hlm. 108-119.

sebagaimana diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh notaris dalam peralihan hak atas tanah sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Setelah penulis melakukan penelitian ini, penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat berupa :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan dan hukum pertanahan. Kajian tentang tanggung jawab notaris dan akta autentik yang cacat meningkatkan pemahaman tentang aspek hukum formal dan materiil yang berpengaruh pada kepastian hukum peralihan hak atas tanah, penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pengembangan penelitian lebih lanjut.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan tidak hanya memberikan kontribusi teoritis, tetapi juga manfaat praktis bagi berbagai pihak, yaitu :

- a. Bagi Pemerintah, Penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam penyusunan dan penguatan kebijakan

serta mekanisme pengawasan profesi notaris untuk mencegah praktek pembuatan akta yang cacat sehingga meningkatkan penegakan hukum di bidang pertanahan.

- b. Bagi Notaris, Hasil penelitian memberikan masukan guna meningkatkan kehati-hatian, profesionalisme, dan kepatuhan etika jabatan notaris dalam membuat akta autentik, sehingga dapat mencegah potensi sengketa dan kerugian hukum serta meningkatkan kepercayaan masyarakat pada profesi notaris.
- c. Bagi Masyarakat, Penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan masyarakat sebagai pengguna jasa notaris agar lebih waspada, teliti dalam transaksi peralihan hak atas tanah serta memahami pentingnya keabsahan dokumen sebagai sarana perlindungan hukum.
- d. Bagi Penulis, Penelitian ini memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengembangkan kemampuan akademik dan profesional di bidang hukum serta sebagai wujud kontribusi ilmiah dalam ranah kenotariatan dan hukum pertanahan. Penulis juga memperoleh pengalaman berharga dalam melakukan analisis yuridis dan penyusunan karya ilmiah secara sistematis.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Unsur kebaruan penelitian atau *novelty* merupakan hal terpenting sebagai sebuah tolak ukur dalam penelitian. Penelitian yang baik dinyatakan jika



terdapat unsur temuan terbaru sehingga berdampak baik bagi keilmuan maupun kehidupan.<sup>14</sup> Penelitian ini dilakukan dengan fokus pada pertanggungjawaban hukum notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang disusun berdasarkan dokumen dan identitas yang tidak sah. Selain mengkaji tanggung jawab hukum notaris, penelitian ini menelaah akibat hukum terhadap akta yang cacat.

Untuk menunjukkan keaslian dan kebaruan (novelty) dari penelitian ini, berikut adalah perbandingan dengan 5 karya ilmiah yang memiliki tema serupa namun objek dan cakupan pembahasannya berbeda:

Nama	Tahun	Jurusan	Judul Tesis	Rumusan Masalah	Hasil Pembahasan
Muhammad Ajib Fadlulah,	2023	Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.	Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ketika Terjadi Sengketa bagi Para Pihak di Kabupaten Rembang.	1) Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta PPJB ketika terjadi sengketa bagi para pihak di Kabupaten Rembang? 2) Bagaimana implikasi yuridis terhadap pembuatan akta PPJB bila terjadi sengketa?	penelitian menyimpulkan bahwa tanggung jawab notaris terkait akta PPJB menitikberatkan pada bagian-bagian akta yang menjadi otoritas notaris (kepala dan penutup akta); notaris berperan sebagai medium kelahiran akta autentik sehingga tanggung jawabnya terbatas pada fungsi formil dan kewajiban kehati-hatian; implikasi yuridis

<sup>14</sup> Munawar Noor, 2021, "Novelty/Kebaruan Dalam Karya Tulis Ilmiah Skripsi/Tesis/Disertasi", Jurnal Mimbar Administrasi, Volume 18 Nomor 1, hlm.. 15.

					menunjukkan akta dapat kehilangan kekuatan mengikat apabila syarat subjektif/objektif tidak terpenuhi sehingga pihak yang dirugikan dapat menempuh gugatan perdata.
Yonatan Dea Lorensa	2024	Magister Kenotariatan, Universitas Jenderal Soedirman	Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Kuasa Menjual (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022)	(1) Bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap pemalsuan akta kuasa menjual tanpa persetujuan penghadap? (2) Apa implikasi langsung terhadap akta yang dinyatakan palsu?	analisis menyatakan pertanggungjawaban dapat dilihat dari tiga ranah (pidana, perdata, administratif); apabila notaris terbukti terlibat atau lalai berat, sanksi pidana dan perdata mungkin dikenakan, sedangkan akta yang dinyatakan palsu oleh pengadilan dinyatakan batal demi hukum sehingga kehilangan kekuatan pembuktian. Studi merujuk putusan MA sebagai dasar pemahaman sanksi dan implikasi akta.
Sri Ayuning Triana Rizqi Octaviani	2023	Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung	Pertanggungjawaban Notaris terhadap Legalisasi Surat di Bawah Tangan Berbasis Nilai Dasar Hukum	(1) Bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris atas legalisasi surat di bawah tangan? (2) Bagaimana akibat hukum bagi notaris atas legalisasi tersebut?	penelitian menemukan bentuk pertanggungjawaban meliputi ranah perdata (ganti kerugian), pidana (apabila unsur pidana terpenuhi), dan administratif/etik; notaris harus

					berhati-hari dalam legalisasi karena legalisasi yang menyalahi ketentuan berpotensi menimbulkan gugatan dan sanksi profesi.
Afwija Zahwa Maulidina	2022	Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pihak yang Dirugikan Akibat Perjanjian yang Antidatir	(1) Apa bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap pihak yang dirugikan akibat perjanjian antidatir yang dibuatnya? (2) Bagaimana mekanisme penegakan hak bagi pihak yang dirugikan?	penelitian menegaskan bahwa korban dapat menempuh gugatan perdata untuk ganti kerugian, menuntut pidana bila unsur pidana terpenuhi, serta meminta sanksi administratif/etik; temuan menyoroiti celah regulasi dan perlunya mekanisme perlindungan bagi pengguna jasa sekaligus jaminan prosedural bagi notaris.
Ardita Aprillia Julaija	2021	Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya.	Pertanggungjawaban Notaris mengenai Keabsahan Tanda Tangan Elektronik pada Dokumen Pendukung dalam Pembuatan Akta Autentik	(1) Bagaimana pengaturan tanda tangan elektronik dalam hukum positif Indonesia terkait pembuatan akta? (2) Bagaimana pertanggungjawaban notaris atas keabsahan tanda tangan elektronik pada dokumen pendukung?	tesis menemukan bahwa penggunaan tanda tangan elektronik membuka ruang pertanggungjawaban baru; notaris berkewajiban melakukan verifikasi dan dokumentasi yang memadai ketika menerima dokumen elektronik; apabila notaris telah melakukan verifikasi sesuai standar dan masih muncul sengketa akibat



					pihak lain, tanggung jawab notaris terbatas, tetapi jika ditemukan kelalaian/prosedural yang melanggar, tanggung jawab perdata/administratif dapat muncul.

Meskipun sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas mengenai tanggung jawab notaris dan keabsahan akta autentik, penelitian ini memiliki perbedaan mendasar dibandingkan kajian terdahulu. Penelitian-penelitian sebelumnya banyak menekankan aspek normatif terkait kedudukan akta autentik, tanggung jawab notaris secara umum, serta implikasi hukum terhadap akta yang cacat karena kesalahan para pihak.

Penelitian ini berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel yang menghadirkan permasalahan aktual mengenai pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan kewenangan dalam peralihan hak atas tanah. Pembahasan tidak hanya diarahkan pada tanggung jawab hukum notaris sebagai pejabat umum, melainkan juga pada akibat hukum akta yang dibuat berdasarkan dokumen yang tidak sah, sehingga menghadirkan analisis yang lebih kontekstual. Penelitian ini diharapkan mampu mengisi kekosongan literatur, memperkaya pengembangan ilmu kenotariatan, serta memberikan kontribusi praktis bagi notaris dan aparat penegak hukum dalam menyelesaikan persoalan serupa di masa mendatang.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Adapun teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **a. Teori Pertanggungjawaban**

Teori tanggung jawab perdata menjadi dasar untuk menilai akibat hukum yang timbul ketika suatu tindakan atau kelalaian menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks hukum keperdataan, tanggung jawab perdata dapat muncul karena adanya hubungan hukum antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menimbulkan kerugian. Prinsip tanggung jawab ini mengandung makna bahwa setiap orang wajib menanggung akibat hukum dari perbuatannya yang menimbulkan kerugian, baik dilakukan dengan sengaja maupun karena kelalaian.<sup>15</sup>

Dalam praktik kenotariatan, tanggung jawab perdata berkaitan erat dengan pelaksanaan kewajiban notaris sebagai pejabat umum. Notaris memiliki peran untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik dengan menjamin kebenaran, kejelasan, dan kepastian hukum dari isi akta tersebut<sup>16</sup>. Ketika akta yang dibuat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak karena kelalaian dalam pelaksanaan tugas, maka timbul tanggung jawab perdata bagi notaris untuk mempertanggungjawabkan akibat hukum dari akta tersebut.

---

<sup>15</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT Intermasa, 2003, hlm. 45.

<sup>16</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm. 75.

Tanggung jawab perdata notaris tidak selalu berbentuk sanksi langsung, tetapi dapat berupa akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya. Apabila terbukti bahwa akta disusun berdasarkan data atau dokumen yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka akta tersebut dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya. Dalam kondisi demikian, tanggung jawab notaris muncul bukan karena unsur kesengajaan, melainkan karena kelalaiannya dalam menjalankan prinsip kehati-hatian.<sup>17</sup>Prinsip ini menuntut notaris untuk melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap identitas dan kelengkapan dokumen para pihak sebelum menuangkannya ke dalam akta.

Teori tanggung jawab perdata ini juga mencakup dua bentuk utama, yaitu tanggung jawab karena kesalahan (liability based on fault) dan tanggung jawab mutlak (strict liability). Bentuk tanggung jawab yang relevan adalah tanggung jawab karena kesalahan, sebab notaris hanya dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat unsur kelalaian dalam pelaksanaan jabatannya. Kelalaian tersebut dapat berupa kurangnya ketelitian dalam memeriksa keabsahan dokumen, kesalahan dalam penulisan substansi akta, atau tidak memastikan kejelasan kehendak para pihak.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Salim HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2010, hlm. 119.

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 25.



Notaris sebagai pejabat umum bukan hanya sekadar pencatat perbuatan hukum, tetapi juga penjaga kepastian dan ketertiban hukum dalam masyarakat. Setiap tindakan yang dilakukan dalam jabatannya harus dilandasi prinsip prudensialitas, yaitu kehati-hatian dan kecermatan. Pelanggaran terhadap prinsip ini menimbulkan pertanggungjawaban secara keperdataan karena menyalahi asas profesionalitas jabatan notaris.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel., bentuk tanggung jawab perdata notaris terlihat dari penilaian hakim terhadap akta autentik yang kehilangan kekuatan hukum karena dibuat berdasarkan dokumen yang tidak sesuai. Hakim menilai bahwa meskipun akta tersebut sah secara formil karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, namun secara materiil tidak dapat dipertahankan karena tidak mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Dengan demikian, tanggung jawab perdata notaris dalam konteks ini bersifat tidak langsung, yakni berupa akibat hukum terhadap produk jabatannya yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Teori tanggung jawab perdata relevan digunakan dalam penelitian ini karena memberikan dasar konseptual untuk menilai sejauh mana notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut tidak hanya diukur dari pelanggaran terhadap peraturan jabatan, tetapi juga dari sejauh mana akta yang dihasilkan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Notaris yang lalai dalam menerapkan prinsip kehati-

hatian berpotensi menimbulkan kerugian keperdataan dan merusak fungsi utama akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna dalam hukum perdata.<sup>19</sup>

#### **b. Teori Kebenaraan Materiil dan Formil**

Dalam konteks hukum acara, terdapat perbedaan mendasar antara kebenaran formil dan kebenaran materiil. Kebenaran formil adalah kebenaran yang hanya didasarkan pada bukti tertulis dan pernyataan para pihak sesuai dengan prosedur yang diatur undang-undang. Hakim hanya terikat pada apa yang tampak secara formal dalam dokumen atau akta. Sedangkan kebenaran materiil adalah kebenaran yang sesungguhnya sesuai dengan fakta riil, di mana hakim dituntut untuk menggali lebih dalam demi menemukan substansi keadilan yang sebenarnya.<sup>20</sup>

Perbedaan ini penting karena dalam praktik, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna secara formil, namun tetap dapat dipatahkan jika materiilnya terbukti tidak benar.<sup>21</sup> M. Yahya Harahap menegaskan bahwa tujuan akhir dari peradilan adalah menemukan kebenaran materiil, bukan sekadar berhenti pada kebenaran formil semata.<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo juga menambahkan bahwa hakim dalam memeriksa perkara tidak boleh hanya terpaku pada prosedur formal, melainkan harus berusaha menggali kebenaran materiil demi tercapainya keadilan substantif.

---

<sup>19</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hlm. 32.

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2020, hlm. 133.

<sup>21</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2020, hlm. 47.

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021, hlm. 647.

Dalam kaitannya dengan akta autentik, R. Subekti berpendapat bahwa meskipun akta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara formil, hakim tetap dapat membatalkannya apabila terbukti bahwa akta tersebut didasarkan pada dokumen atau fakta yang palsu<sup>23</sup>

Teori ini sangat relevan dalam menganalisis pertimbangan hukum hakim pada perkara peralihan hak atas tanah yang akta autentiknya dibuat oleh notaris, di mana aspek formil dan materiil menjadi dasar penilaian terhadap sah atau tidaknya akta tersebut. Kebenaran formil memastikan bahwa akta memenuhi syarat hukum yang ditentukan undang-undang, sedangkan kebenaran materiil berfungsi untuk menilai sejauh mana isi akta mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.

### **c. Teori Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum merupakan dasar penting dalam memahami bagaimana negara menjamin hak-hak warga negara melalui sistem hukum yang berlaku. Perlindungan hukum tidak hanya berkaitan dengan pembuatan peraturan, tetapi juga menyangkut penerapan dan penegakan hukum yang adil bagi masyarakat. Negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan rasa aman, keadilan, dan kepastian hukum kepada setiap warga negara, terutama ketika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak individu.<sup>24</sup>

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah bentuk pengakuan dan jaminan terhadap hak-hak warga negara yang diberikan melalui perangkat hukum, baik dalam bentuk

---

<sup>23</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2020, hlm. 47.

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 54.



perlindungan preventif maupun represif.<sup>25</sup> Perlindungan preventif dimaksudkan sebagai upaya pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran hukum. Dalam konteks ini, masyarakat diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan atau tindakan hukum ditetapkan.<sup>26</sup>

Perlindungan preventif juga diwujudkan melalui keberadaan pejabat umum seperti notaris yang berperan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memeriksa keabsahan dokumen, identitas para pihak, serta memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum. Prinsip ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi agar hak-hak mereka terlindungi secara sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Perlindungan represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hak. Perlindungan ini diwujudkan melalui mekanisme peradilan untuk mengembalikan hak pihak yang dirugikan serta memberikan sanksi kepada pihak yang melanggar<sup>27</sup>. Dalam ranah keperdataan, bentuk perlindungan represif

---

<sup>25</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 25.

<sup>26</sup> Ibid., hlm. 27

<sup>27</sup> Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 112.

diwujudkan melalui gugatan ganti rugi atau pembatalan akta yang menimbulkan kerugian hukum bagi pihak tertentu.

Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai perangkat normatif, tetapi juga harus menjadi sarana perlindungan bagi manusia dalam kehidupan sosialnya.<sup>5</sup> Pelaksanaan jabatan notaris harus mencerminkan nilai-nilai keadilan dan kemanusiaan, bukan sekadar formalitas administratif. Setiap akta yang dibuat harus benar-benar menjamin perlindungan terhadap hak dan kepentingan hukum para pihak.

Dalam konteks kenotariatan, perlindungan hukum bersifat dua arah. Di satu sisi, notaris memberikan perlindungan hukum kepada para pihak melalui akta autentik yang dibuatnya. Notaris sendiri juga berhak memperoleh perlindungan hukum selama melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan undang-undang. Apabila notaris telah bekerja sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan ketentuan hukum yang berlaku, maka segala akibat hukum yang timbul di luar kehendaknya tidak dapat serta-merta menjadi tanggung jawab pribadinya.

Teori perlindungan hukum sangat relevan digunakan untuk menelaah tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya. Dalam kasus perdata yang menimbulkan kerugian akibat akta yang kehilangan kekuatan hukumnya, penerapan teori ini membantu menjelaskan bagaimana hukum hadir untuk memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan (melalui perlindungan represif) sekaligus memperkuat

mekanisme pencegahan agar kejadian serupa tidak terulang (melalui perlindungan preventif).<sup>28</sup>

Penerapan teori perlindungan hukum memberikan gambaran bahwa kepastian dan keadilan dalam bidang kenotariatan hanya dapat terwujud jika setiap pejabat publik, termasuk notaris, menjalankan tugasnya secara profesional, objektif, dan berlandaskan integritas hukum. Prinsip ini mencerminkan peran negara dalam menjamin keseimbangan antara perlindungan bagi masyarakat dan perlindungan terhadap profesi hukum itu sendiri.

## **2. Kerangka Konseptual**

Penulisan ini tidak hanya didasarkan pada kerangka teori, tetapi juga menggunakan kerangka konseptual yang berfungsi untuk menjelaskan istilah-istilah penting yang berkaitan langsung dengan topik yang dibahas. Istilah tersebut dijelaskan berdasarkan sumber dari buku, artikel ilmiah, maupun aturan hukum yang berlaku. Kerangka konseptual ini dibuat agar tidak terjadi salah tafsir terhadap istilah yang digunakan dalam isi penelitian.<sup>29</sup>

Kerangka ini berisi sejumlah pengertian yang menjadi pegangan selama proses penulisan berlangsung. Dengan adanya penjelasan konsep-konsep utama, pembaca diharapkan bisa memahami maksud dari istilah

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015, hlm. 88.

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 7.



yang digunakan secara jelas dan tidak menimbulkan makna ganda, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu sebagai berikut:

**a. Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Akta autentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi alat bukti yang sah di hadapan pengadilan. Dalam melaksanakan tugasnya, notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Kewenangan notaris mencakup pembuatan akta autentik, penyimpanan akta, pemberian grosse, salinan, dan kutipan akta, serta kewenangan lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Sebagai pejabat umum, notaris juga berperan dalam memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta dan memastikan kepastian tanggal pembuatan akta. Peran notaris sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Kewenangan lain notaris antara lain memberikan nasehat hukum kepada para pihak mengenai isi akta yang akan dibuat, sehingga para pihak memahami konsekuensi hukum dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tersebut. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pencatat formal, melainkan juga sebagai penjaga kepastian hukum.

#### **b. Pertanggungjawaban Perdata Notaris**

Pertanggungjawaban hukum notaris merupakan konsekuensi dari kewenangan yang diberikan negara kepada notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi alat hukum yang melahirkan berbagai hubungan keperdataan. Setiap akta yang diterbitkan harus dapat dipertanggungjawabkan dari segi formalitas maupun substansinya karena mengandung akibat hukum bagi para pihak yang terlibat. Prinsip kehati-hatian, kejujuran, dan ketelitian menjadi dasar bagi notaris dalam melaksanakan jabatannya agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan memberikan kepastian bagi masyarakat.<sup>30</sup>

Pertanggungjawaban perdata notaris muncul apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaan tugas jabatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan. Kesalahan tersebut dapat berupa pelanggaran terhadap syarat formil pembuatan akta, ketidaktelitian dalam menuliskan keterangan para pihak, atau

---

<sup>30</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm. 152

kelalaian dalam memeriksa keabsahan dokumen yang diajukan. Akibat dari kelalaian tersebut, akta yang semestinya menjadi bukti sah justru kehilangan kekuatan pembuktian dan menimbulkan sengketa hukum antara para pihak.

Dasar hukum pertanggungjawaban perdata notaris bersumber dari Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut. Ketentuan ini menjadi landasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi terhadap notaris melalui gugatan perdata apabila terbukti bahwa kesalahan atau kelalaian notaris menyebabkan kerugian.<sup>31</sup>

Pertanggungjawaban perdata bersifat korektif, bertujuan mengembalikan kondisi pihak yang dirugikan pada keadaan semula sebagaimana sebelum timbulnya kerugian. Dalam konteks jabatan notaris, bentuk tanggung jawab ini mencakup kewajiban mengganti kerugian baik berupa biaya, kerugian materiil, maupun kerugian immateriil yang timbul akibat kelalaian. Tanggung jawab tersebut tidak bergantung pada ada atau tidaknya unsur kesengajaan, sebab kelalaian profesional pun dapat menimbulkan akibat hukum yang sama.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT Intermasa, 2003, hlm. 59.

<sup>32</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris: Dengan Penjelasan*, Jakarta, Erlangga, 1999) hlm. 102.



Kedudukan notaris sebagai pejabat umum menempatkannya pada posisi strategis dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Akta autentik yang dibuat notaris harus mencerminkan kehendak para pihak secara sah dan didukung oleh dokumen yang benar. Ketidakhati-hatian dalam memastikan keabsahan dokumen maupun identitas penghadap dapat menurunkan nilai pembuktian akta dan menimbulkan tanggung jawab hukum bagi notaris. Profesionalitas dan integritas menjadi syarat utama agar setiap akta yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang pasti serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Ranah pertanggungjawaban perdata juga menunjukkan bahwa tanggung jawab notaris tidak semata-mata diukur dari kesalahan pribadi, tetapi juga dari akibat hukum yang timbul karena kurangnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatan. Tujuan utama dari tanggung jawab ini adalah menjaga keseimbangan hukum antar pihak dan memastikan tidak ada pihak yang dirugikan oleh tindakan pejabat publik.<sup>33</sup>

Pertanggungjawaban hukum notaris pada dasarnya mencerminkan asas profesionalitas dan akuntabilitas dalam jabatan publik. Setiap wewenang yang diberikan kepada notaris selalu disertai kewajiban hukum untuk melaksanakan tugasnya dengan benar dan bertanggung jawab. Prinsip tersebut menjadi landasan moral sekaligus yuridis agar

---

<sup>33</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 900

profesi notaris tetap dipercaya sebagai penjaga kepastian dan ketertiban hukum di masyarakat.

### c. Akta Otentik dan Akta yang Cacat

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Sudikno Mertokusumo akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan menurut hukum, dan akta tersebut memberikan kekuatan pembuktian sempurna terhadap apa yang tercantum di dalamnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>34</sup> Akta otentik yang dibuat oleh Notaris menjadi dasar pencatatan hak atas tanah, yang berarti keberadaan akta tersebut sangat memengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hak bagi para pihak.

Meskipun secara formal akta memenuhi syarat sebagai akta otentik, tidak menutup kemungkinan akta tersebut mengandung cacat hukum apabila dibuat berdasarkan dokumen palsu, identitas tidak sah, atau tidak dihadiri langsung oleh para pihak. Cacat hukum tersebut dapat bersifat formil, jika menyangkut prosedur atau tata cara pembuatan, atau materiil, jika isi atau substansi akta bertentangan dengan fakta hukum. Akta yang cacat dapat digugurkan kekuatan

---

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2020, hlm. 134.

pembuktiannya melalui putusan pengadilan, dan pada akhirnya dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.

Penggunaan akta cacat ini sering kali menjadi sumber konflik agraria. Ketika akta digunakan sebagai dasar untuk pengalihan hak, tetapi di kemudian hari terbukti tidak valid, maka proses balik nama dan penerbitan sertifikat baru yang didasarkan padanya juga menjadi tidak sah. Situasi seperti ini menunjukkan pentingnya integritas dan kehati-hatian dari Notaris dalam menjalankan tugasnya. Akta otentik yang disusun tanpa pemeriksaan dokumen yang memadai justru dapat menjadi alat legalisasi atas tindakan melawan hukum, seperti dalam kasus-kasus yang melibatkan mafia tanah.

#### **d. Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas sebidang tanah dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya. Peralihan ini dapat terjadi karena perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, atau pewarisan. Dalam hukum agraria Indonesia, peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib, teratur, dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan

Instrumen hukum utama yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Keberadaan akta autentik diperlukan karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi dasar untuk melakukan



pendaftaran tanah pada kantor pertanahan. Pendaftaran tanah ini berfungsi untuk memperbaharui data pertanahan secara administrasi sekaligus melindungi pemegang hak atas tanah yang sah, akta autentik tidak hanya berfungsi sebagai bukti perjanjian antara para pihak, tetapi juga sebagai syarat formil untuk menjamin perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah juga memiliki implikasi penting terhadap tertib administrasi negara. Tanah merupakan objek hukum yang bernilai tinggi sekaligus memiliki fungsi sosial, sehingga setiap peralihannya harus terekam dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Pencatatan hak atas tanah melalui pendaftaran tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik baru, tetapi juga mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan turunannya menegaskan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi seluruh warga negara.

Peralihan hak atas tanah sering menghadapi kendala berupa penggunaan dokumen palsu atau pemalsuan identitas pihak yang bertransaksi. Situasi ini dapat menimbulkan peralihan hak yang cacat hukum dan merugikan pemilik tanah yang sah. Sebagai pejabat umum, notaris memiliki peran strategis dalam melakukan verifikasi dokumen serta memastikan bahwa akta yang dibuatnya benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Tanggung jawab notaris dalam peralihan hak atas tanah menjadi penting, baik untuk

menjaga keabsahan akta maupun untuk melindungi pihak yang beritikad baik dalam melakukan transaksi.

**e. Dokumen Tidak Sah dalam Perspektif Hukum Perdata**

Dokumen memiliki kedudukan penting dalam setiap perbuatan hukum karena menjadi dasar pembuktian atas adanya hak dan kewajiban para pihak. Keabsahan dokumen menentukan sah atau tidaknya suatu hubungan hukum yang dituangkan dalam akta autentik. Dokumen yang tidak sah adalah dokumen yang mengandung data atau keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, baik karena kesalahan administratif, kelalaian dalam verifikasi, maupun karena ketidakbenaran substansi yang tercantum di dalamnya. Kondisi tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum dalam ranah keperdataan apabila menjadi dasar pembuatan akta oleh notaris.

Keberadaan dokumen yang tidak sah tidak serta-merta menimbulkan sanksi pidana, tetapi berdampak terhadap keabsahan perbuatan hukum yang didasarkan padanya. Akta yang disusun berdasarkan dokumen yang tidak sah dapat dinyatakan cacat hukum dan kehilangan kekuatan mengikat. Akibat hukumnya adalah akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar pembuktian yang sah dalam sengketa perdata karena tidak memenuhi unsur kebenaran materiil.<sup>35</sup>

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban hukum untuk memeriksa dan memastikan keabsahan dokumen yang diajukan oleh para pihak sebelum dituangkan dalam akta. Kewajiban ini merupakan bagian

---

<sup>35</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2005, hlm. 28.

dari prinsip kehati-hatian dan bentuk tanggung jawab profesional untuk menjaga agar akta yang diterbitkan benar secara hukum. Kelalaian dalam melakukan verifikasi dokumen dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak dan membuka kemungkinan bagi notaris untuk dimintai pertanggungjawaban perdata.<sup>36</sup>

Keabsahan dokumen tidak hanya berfungsi sebagai syarat administratif, tetapi juga mencerminkan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Akta autentik yang dibuat berdasarkan dokumen yang sah memberikan perlindungan hukum dan kepastian terhadap hak yang diperjanjikan. Keabsahan dokumen menjadi prasyarat utama agar setiap akta memiliki legitimasi hukum yang kuat<sup>37</sup>.

Masalah dokumen yang tidak sah sering kali berkaitan dengan kelalaian dalam verifikasi formal, seperti ketidaksesuaian identitas, perbedaan data kepemilikan, atau kurangnya kejelasan mengenai objek perjanjian. Kelalaian tersebut menyebabkan akta yang dibuat tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya dan berpotensi digugat karena cacat formil maupun materiil. Keadaan ini menunjukkan bahwa akta autentik hanya akan memiliki kekuatan hukum penuh apabila seluruh dokumen pendukungnya terbukti benar dan sah secara hukum.<sup>38</sup>

Keberadaan dokumen yang tidak sah juga memperlihatkan pentingnya fungsi notaris sebagai penjaga keabsahan data hukum

---

<sup>36</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm. 147.

<sup>37</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris: Dengan Penjelasan*, Jakarta, Erlangga, 1999, hlm. 101.

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2012, hlm. 120.



masyarakat. Kepercayaan publik terhadap notaris bergantung pada sejauh mana notaris mampu menjamin bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar berdasarkan dokumen yang valid. Prinsip kehati-hatian dan tanggung jawab profesional menjadi bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat agar setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tidak menimbulkan sengketa atau kerugian di kemudian hari.<sup>39</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan yang sistematis, metodis, dan logis untuk mempelajari serta menganalisis suatu gejala tertentu<sup>40</sup>. Metode ini tidak hanya mencakup langkah-langkah teknis penelitian, tetapi juga melibatkan pemeriksaan secara mendalam terhadap faktor-faktor hukum yang relevan, dengan tujuan untuk menemukan solusi atas permasalahan yang timbul dari gejala tersebut. Secara umum, metode penelitian dapat dipahami sebagai tata cara pelaksanaan penelitian.<sup>41</sup>

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini dijelaskan sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu jenis penelitian yang bertumpu pada studi kepustakaan dengan

---

<sup>39</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2009, hlm. 60.

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia Press, 2006, hlm. 42.

<sup>41</sup> Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hlm. 2.

menelaah berbagai bahan hukum, baik yang bersifat primer, sekunder, maupun tersier.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan hukum yang dikaji, serta menganalisis ketentuan normatif yang berlaku dan relevansinya terhadap peristiwa hukum yang diteliti. Sebagai penelitian hukum normatif, fokus utamanya terletak pada norma hukum positif, khususnya peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan doktrin hukum yang relevan. Penelitian ini tidak hanya memaparkan aturan hukum secara tekstual, tetapi juga mengevaluasi kesesuaian dan efektivitas penerapan norma hukum dalam konteks kasus konkret yang dianalisis.<sup>42</sup>

## **3. Sumber Bahan Hukum**

Jenis bahan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah data sekunder. Data sekunder merupakan bahan utama yang diperoleh tidak secara langsung dari lapangan, melainkan melalui studi pustaka. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, data sekunder dalam penelitian hukum terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2021, hlm. 58.

<sup>43</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan Ke-17*, Jakarta, Rajawali Pers, 2019, hlm. 13.

a. Bahan hukum primer, yakni sumber hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan traktat :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel

b. Bahan hukum sekunder, yaitu tulisan atau pendapat ahli hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku, jurnal ilmiah, atau artikel hukum;

c. Bahan hukum tersier, berupa panduan atau alat bantu seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks yang berfungsi untuk menelusuri bahan hukum primer dan sekunder tersebut



#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan tiga Teknik pengumpulan data, yaitu :

##### **a. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.

##### **b. Studi Dokumen**

Studi dokumen adalah metode pengumpulan dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau orang lain tentang subjek terutama berupa peraturan perundang-undangan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### **5. Teknik Pengelohan dan Analisis Bahan Hukum**

Setelah penulis mengumpulkan data, penulis mengolah dan menganalisis data tersebut dengan cara sebagai berikut :

##### **a. Pengelohan Bahan Hukum**

Bahan hukum yang telah dikumpulkan akan terlebih dahulu melalui proses penyuntingan (editing), guna memastikan kelengkapan dan relevansinya terhadap isu hukum yang diteliti. Proses ini bertujuan untuk menyeleksi dan memilah bahan hukum yang benar-benar sesuai dan

memadai dalam mendukung pemecahan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian.<sup>49</sup>

b. Analisis Bahan Hukum

Setelah melalui tahap penyuntingan, bahan hukum dianalisis menggunakan metode kualitatif. Pendekatan ini tidak menggunakan alat uji statistik, melainkan mengandalkan penalaran logis dengan merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum dari para ahli, serta interpretasi penulis.<sup>50</sup> Hasil analisis ini kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk laporan ilmiah berupa tesis.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid.*