

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS DALAM
SENGKETA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
YANG MENGANDUNG CACAT ADMINISTRATIF**

**Aqila Aulia Rachma¹, Annisaa Maymanathan Kamila²
Universitas Pancasila**

Email: rachmaaqilaulia@gmail.com¹ , annisakamilanst@gmail.com²

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti sempurna dalam berbagai perbuatan hukum, termasuk di bidang pertanahan. Dalam praktiknya, permasalahan sering muncul ketika akta dibuat berdasarkan sertipikat tanah yang mengandung cacat administrasi, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa dan kerugian bagi para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk tanggung jawab hukum notaris terhadap penerbitan akta yang berkaitan dengan sertipikat tanah yang cacat administrasi serta mengkaji perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta notaris dalam sengketa pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana apabila terbukti lalai atau dengan sengaja membuat akta berdasarkan sertipikat tanah yang cacat administrasi tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan pertanahan. Selain itu, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat ditempuh melalui upaya preventif dan represif, antara lain melalui gugatan perdata, pembatalan akta, keberatan administratif kepada instansi pertanahan, pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris, serta proses pidana apabila ditemukan unsur tindak pidana. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dan optimalisasi sistem perlindungan hukum menjadi faktor penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris; Sertipikat Tanah Cacat Administrasi; Perlindungan Hukum..

Abstract

A notary, as a public official, is authorized to create authentic deeds that serve as perfect evidence in various legal acts, including those related to land affairs. In practice, legal issues often arise when a deed is executed based on a land certificate containing administrative defects, potentially leading to disputes and losses for the parties involved. This study aims to analyze the forms of legal liability imposed on notaries concerning deeds related to administratively defective land certificates and to examine the legal protection available to parties harmed by notarial deeds in land disputes. This research employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that a notary may bear administrative, civil, and criminal liability if proven negligent or intentionally involved in drafting a deed based on an administratively defective land certificate without applying the principle of prudence as required under the Law on Notarial Office and land regulations. Furthermore, legal protection for injured parties may be pursued through both preventive and repressive legal mechanisms, including civil lawsuits, deed cancellation, administrative objections before land authorities, supervision by the Notary Supervisory Council, and criminal proceedings where criminal elements are present. Therefore, the implementation of prudential principles by notaries and the optimization of legal protection mechanisms are essential to ensuring legal certainty and justice in the field of land law.

Keywords: Notary Liability; Defective Land Certificate; Legal Protection.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai negara agraris yang mengalami perkembangan pesat dalam sektor pembangunan, kebutuhan masyarakat terhadap tanah terus meningkat dari waktu ke waktu. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana usaha, tetapi juga menjadi objek investasi yang memiliki nilai strategis bagi individu maupun badan hukum. Tingginya nilai dan kebutuhan terhadap tanah sering kali menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama yang berkaitan dengan status kepemilikan, peralihan hak, dan keabsahan dokumen pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan suatu sistem hukum yang mampu menjamin kepastian hukum atas hak-hak masyarakat terhadap tanah guna mencegah timbulnya sengketa yang dapat merugikan para pihak.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum mengenai hak atas tanah diwujudkan melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Salah satu hasil dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Sertipikat hak milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang memberikan kewenangan paling penuh kepada pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA. Oleh karena itu, keberadaan sertipikat hak milik memiliki arti yang sangat penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Meskipun demikian, dalam praktiknya tidak semua sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh instansi pertanahan terbebas dari permasalahan hukum. Tidak jarang ditemukan sertipikat yang mengandung cacat administratif, seperti kesalahan data subjek hak, kesalahan data objek hak, tumpang tindih bidang tanah, ketidaksesuaian prosedur penerbitan, maupun pelanggaran terhadap ketentuan administrasi pertanahan lainnya. Cacat administratif tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status hak atas tanah yang bersangkutan dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Bahkan dalam beberapa kasus, sertipikat yang telah diterbitkan dan digunakan sebagai dasar berbagai perbuatan hukum dapat dibatalkan karena terbukti mengandung cacat administrasi yang signifikan. Kondisi ini menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah tidak selalu memberikan jaminan mutlak terhadap kepastian hukum apabila proses penerbitannya tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika sertipikat hak milik yang mengandung cacat administratif digunakan sebagai dasar pembuatan akta autentik oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam berbagai transaksi pertanahan, notaris memiliki peran yang sangat penting karena bertugas memberikan kepastian hukum melalui pembuatan akta autentik yang memuat kehendak para pihak. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), sehingga sering dijadikan alat bukti utama dalam pembuktian hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku serta didasarkan pada dokumen yang sah dan valid.

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Sebagai pejabat umum, notaris dituntut untuk

menjalankan tugas dan kewenangannya dengan penuh tanggung jawab, profesionalitas, serta menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Kewajiban tersebut ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang mewajibkan notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa notaris tidak hanya berfungsi sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam praktik pertanahan, notaris yang merangkap sebagai PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, termasuk sertipikat hak milik atas tanah. Pemeriksaan tersebut dilakukan melalui proses pengecekan sertipikat pada kantor pertanahan guna memastikan kesesuaian antara data yang tercantum dalam sertipikat dengan data yang tersimpan dalam buku tanah. Langkah ini merupakan bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Namun demikian, masih ditemukan berbagai kasus di mana akta pertanahan dibuat berdasarkan sertipikat yang ternyata mengandung cacat administratif. Akibatnya, muncul pertanyaan mengenai sejauh mana tanggung jawab hukum notaris apabila akta yang dibuatnya kemudian menjadi objek sengketa karena didasarkan pada sertipikat yang bermasalah.

Persoalan tanggung jawab hukum notaris dalam sengketa sertipikat hak milik yang mengandung cacat administratif menjadi isu yang penting untuk dikaji karena menyangkut perlindungan hukum bagi masyarakat dan kredibilitas profesi notaris. Di satu sisi, notaris tidak bertanggung jawab terhadap seluruh kebenaran materiil dokumen yang disampaikan oleh para pihak karena sistem kenotariatan pada dasarnya menganut prinsip kebenaran formal. Akan tetapi, di sisi lain, notaris tetap memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi secara wajar terhadap dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Apabila notaris mengabaikan kewajiban tersebut dan terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya, maka dapat timbul konsekuensi hukum berupa tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana. Dengan demikian, batasan antara tanggung jawab formal dan kewajiban kehati-hatian notaris menjadi aspek yang sangat penting dalam menentukan pertanggungjawaban hukum notaris dalam sengketa pertanahan. Selain menyangkut tanggung jawab notaris, sengketa sertipikat hak milik yang mengandung cacat administratif juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Pihak yang mengalami kerugian akibat penggunaan sertipikat yang cacat dalam suatu transaksi pertanahan memerlukan mekanisme hukum yang efektif untuk memperoleh pemulihan hak dan ganti kerugian. Sistem hukum Indonesia telah menyediakan berbagai instrumen perlindungan hukum, baik melalui jalur perdata, administrasi, maupun pidana. Namun demikian, efektivitas perlindungan hukum tersebut sering kali menghadapi berbagai kendala, seperti proses penyelesaian sengketa yang panjang, tumpang tindih kewenangan antarinstansi, serta kesulitan dalam pembuktian unsur kesalahan notaris. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang komprehensif mengenai hubungan antara tanggung jawab hukum notaris dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam sengketa pertanahan.

Urgensi penelitian mengenai tanggung jawab hukum notaris dalam sengketa sertipikat hak milik atas tanah yang mengandung cacat administratif semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah sengketa pertanahan di Indonesia. Berbagai putusan pengadilan menunjukkan bahwa permasalahan administrasi pertanahan masih menjadi salah satu penyebab utama terjadinya konflik kepemilikan tanah. Dalam kondisi demikian, peran notaris sebagai pejabat umum yang terlibat langsung dalam proses peralihan hak atas tanah menjadi sangat penting untuk menjamin terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang mendalam mengenai bentuk-bentuk tanggung jawab hukum notaris serta mekanisme perlindungan hukum yang

tersedia bagi pihak yang dirugikan akibat penggunaan sertipikat hak milik yang mengandung cacat administratif. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi relevan untuk mengkaji secara normatif mengenai tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan sertipikat hak milik atas tanah yang mengandung cacat administratif serta perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum kenotariatan dan hukum pertanahan, sekaligus menjadi bahan evaluasi dalam meningkatkan profesionalitas notaris serta efektivitas sistem perlindungan hukum di bidang pertanahan guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat..

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan jabatan notaris, hukum pertanahan, serta tanggung jawab hukum pejabat umum, antara lain Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya. Sumber data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis guna mengkaji tanggung jawab hukum notaris dan perlindungan hukum dalam sengketa sertipikat tanah yang mengandung cacat administratif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Akta Yang Berkaitan Dengan Sertipikat Tanah Yang Cacat Administrasi

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik serta menjalankan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktik pertanahan, notaris sering kali merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga memiliki peran penting dalam proses peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, maupun perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tanah. Kedudukan strategis tersebut mengharuskan notaris bertindak secara profesional, independen, cermat, dan berhati-hati dalam memeriksa seluruh dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah adanya sertipikat tanah yang ternyata mengandung cacat administrasi, baik berupa kesalahan data fisik, data yuridis, tumpang tindih hak, kesalahan prosedur penerbitan, maupun ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Apabila notaris tetap membuat akta berdasarkan sertipikat yang cacat administrasi tanpa melakukan pemeriksaan secara memadai, maka dapat timbul tanggung jawab hukum bagi notaris tersebut.

Secara normatif, tanggung jawab notaris berlandaskan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Sebagai pejabat umum, notaris wajib melaksanakan jabatannya berdasarkan prinsip kehati-hatian, ketelitian, kecermatan, serta menjunjung tinggi kepastian hukum. Kewajiban tersebut ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang mewajibkan notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam perbuatan hukum. Ketentuan ini menjadi dasar utama dalam menentukan ada atau tidaknya kesalahan notaris ketika membuat akta yang berkaitan dengan sertipikat tanah yang cacat administrasi.

Dalam perspektif hukum administrasi, tanggung jawab notaris dapat timbul apabila notaris melanggar kewajiban jabatan yang telah ditentukan oleh UUJN maupun Kode Etik Notaris. Apabila notaris tidak melakukan pemeriksaan terhadap keaslian atau status sertipikat tanah yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian. Sebelum membuat akta, notaris atau PPAT pada umumnya wajib melakukan pengecekan sertipikat pada kantor pertanahan untuk memastikan kesesuaian data yang terdapat dalam sertipikat dengan data yang tersimpan dalam buku tanah. Kewajiban ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur bahwa sebelum pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan daftar yang ada di kantor pertanahan. Apabila notaris mengabaikan prosedur tersebut sehingga menyebabkan terjadinya kerugian bagi para pihak, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban administratif.

Bentuk tanggung jawab administratif terhadap notaris dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan hormat atau tidak dengan hormat sesuai mekanisme pengawasan notaris yang diatur dalam UUJN. Ketentuan mengenai sanksi administratif diatur dalam Pasal 85 UUJN yang menyatakan bahwa notaris yang melanggar ketentuan tertentu dalam UUJN dapat dikenakan sanksi administratif sesuai tingkat pelanggaran yang dilakukan. Dengan demikian, apabila notaris terbukti lalai dalam memeriksa legalitas sertipikat tanah yang menjadi dasar pembuatan akta sehingga menimbulkan cacat hukum pada akta tersebut, maka Majelis Pengawas Notaris dapat menjatuhkan sanksi administratif terhadap notaris yang bersangkutan. Selain tanggung jawab administratif, notaris juga dapat dimintai tanggung jawab perdata apabila perbuatannya mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dasar hukum pertanggungjawaban perdata notaris dapat ditemukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Dalam konteks sertipikat tanah yang cacat administrasi, notaris dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum apabila terbukti tidak menjalankan kewajiban kehati-hatian yang seharusnya dilakukan sehingga akta yang dibuat menjadi dasar terjadinya kerugian bagi salah satu pihak. Misalnya, notaris membuat akta jual beli berdasarkan sertipikat yang ternyata telah dibatalkan atau sedang menjadi objek sengketa, padahal apabila dilakukan pemeriksaan secara cermat, kondisi tersebut dapat diketahui sejak awal.

Tanggung jawab perdata juga dapat timbul berdasarkan konsep wanprestasi apabila terdapat hubungan kontraktual antara notaris dan para pihak dalam pemberian jasa kenotariatan. Dalam hal ini, notaris berkewajiban memberikan pelayanan hukum secara profesional sesuai standar jabatan. Ketika notaris gagal memenuhi standar tersebut dan menyebabkan kerugian bagi klien, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan. Bentuk ganti rugi yang dapat dimintakan meliputi biaya, kerugian nyata, maupun keuntungan yang seharusnya diperoleh sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdata. Di samping tanggung jawab administratif dan perdata, notaris juga dapat dikenakan tanggung jawab pidana apabila terdapat unsur kesengajaan atau keterlibatan aktif dalam penggunaan sertipikat tanah yang cacat administrasi. Pada prinsipnya, notaris tidak dapat dipidana hanya karena akta yang dibuatnya kemudian menimbulkan sengketa. Namun, apabila notaris secara sadar mengetahui adanya cacat administrasi atau pemalsuan dokumen tetapi tetap membuat akta dan membantu para pihak untuk melegitimasi perbuatan hukum tersebut, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Dasar hukum yang sering

digunakan adalah Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan surat, Pasal 264 KUHP mengenai pemalsuan akta autentik, maupun Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik. Dalam situasi demikian, notaris tidak lagi dipandang sekadar melakukan kesalahan administratif, melainkan telah terlibat dalam tindak pidana yang merugikan pihak lain.

Meskipun demikian, penting untuk dipahami bahwa notaris pada dasarnya tidak bertanggung jawab terhadap kebenaran materiil seluruh dokumen yang disampaikan oleh para pihak. Sistem pembuktian dalam jabatan notaris menganut prinsip kebenaran formal, yaitu notaris mencatat dan menuangkan kehendak para pihak berdasarkan dokumen yang diperlihatkan kepadanya. Akan tetapi, prinsip tersebut tidak menghapus kewajiban notaris untuk melakukan verifikasi dan pemeriksaan secara wajar terhadap dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Oleh karena itu, apabila cacat administrasi pada sertipikat tanah sebenarnya dapat diketahui melalui pemeriksaan yang lazim dan wajib dilakukan oleh notaris atau PPAT, maka alasan bahwa notaris hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran formal tidak dapat digunakan untuk membebaskan dirinya dari tanggung jawab hukum. Dalam praktik peradilan, pertanggungjawaban notaris sering dikaitkan dengan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan asas profesionalitas. Hakim umumnya akan menilai apakah notaris telah melaksanakan seluruh prosedur yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebelum membuat akta. Apabila notaris dapat membuktikan bahwa pengecekan sertipikat telah dilakukan, dokumen telah diverifikasi, serta tidak terdapat indikasi yang menunjukkan adanya cacat administrasi pada saat akta dibuat, maka notaris pada umumnya tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan yang berasal dari instansi penerbit sertipikat. Sebaliknya, apabila ditemukan kelalaian dalam proses pemeriksaan dokumen, maka notaris dapat dinyatakan bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.

Bentuk tanggung jawab hukum notaris terhadap penerbitan akta yang berkaitan dengan sertipikat tanah yang cacat administrasi meliputi tanggung jawab administratif, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab pidana. Tanggung jawab administratif muncul akibat pelanggaran kewajiban jabatan sebagaimana diatur dalam UUJN dan peraturan pertanahan. Tanggung jawab perdata timbul apabila kelalaian notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak sehingga dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHP perdata atau ketentuan wanprestasi. Sementara itu, tanggung jawab pidana dapat dikenakan apabila terdapat unsur kesengajaan, penyalahgunaan kewenangan, atau keterlibatan notaris dalam penggunaan dokumen yang diketahui cacat atau palsu. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan kepatuhan terhadap prosedur pemeriksaan sertipikat menjadi faktor utama dalam mencegah timbulnya pertanggungjawaban hukum notaris dalam bidang pertanahan serta menjamin terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Notaris Dalam Sengketa Pertanahan

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta notaris dalam sengketa pertanahan merupakan salah satu aspek penting dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam rangka menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat. Dalam praktik pertanahan, akta notaris maupun akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering dijadikan dasar dalam berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, maupun peralihan hak atas tanah lainnya. Akta tersebut memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Namun demikian, tidak tertutup kemungkinan akta tersebut menimbulkan sengketa apabila dalam proses pembuatannya terdapat pelanggaran hukum, cacat administrasi, penggunaan data

yang tidak benar, atau adanya unsur kelalaian maupun kesengajaan dari para pihak dan pejabat yang membuatnya. Dalam kondisi demikian, pihak yang mengalami kerugian berhak memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme yang telah disediakan oleh sistem hukum nasional.

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan upaya negara untuk menjamin hak-hak warga negara yang dirugikan akibat suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum. Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sebelum timbul kerugian, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa setelah terjadi pelanggaran atau kerugian. Dalam konteks sengketa pertanahan yang melibatkan akta notaris, kedua bentuk perlindungan tersebut memiliki peran yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui berbagai ketentuan yang mengatur kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa notaris tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik, tetapi juga wajib memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam perkara pertanahan, notaris atau PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, status objek tanah, keabsahan sertipikat, serta kelengkapan dokumen pendukung lainnya. Kewajiban tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum awal yang bertujuan mencegah timbulnya kerugian di kemudian hari.

Selain itu, perlindungan hukum preventif juga tercermin dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai penerbitan sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Melalui sistem pendaftaran tanah, masyarakat memperoleh jaminan mengenai status hukum suatu bidang tanah sehingga dapat mengurangi potensi sengketa yang timbul akibat penggunaan data yang tidak benar dalam pembuatan akta notaris. Dengan demikian, keberadaan sistem administrasi pertanahan yang baik merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang akan melakukan pembuatan hukum atas tanah.

Apabila sengketa telah terjadi dan pihak tertentu mengalami kerugian akibat akta notaris, maka perlindungan hukum represif dapat ditempuh melalui jalur perdata. Dasar hukum utama yang dapat digunakan adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Dalam konteks sengketa pertanahan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pihak yang memperoleh keuntungan dari akta tersebut maupun terhadap notaris apabila terbukti terdapat kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta. Gugatan tersebut dapat berupa tuntutan pembatalan akta, ganti rugi materiil, ganti rugi immateriil, maupun pemulihan hak atas tanah yang disengketakan. Perlindungan hukum melalui jalur perdata juga dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan pembatalan akta notaris ke pengadilan. Akta notaris pada dasarnya merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur

dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Akan tetapi, apabila terbukti bahwa akta tersebut dibuat berdasarkan data palsu, keterangan yang tidak benar, atau tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, maka pihak yang dirugikan dapat meminta pengadilan untuk menyatakan akta tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Misalnya, apabila suatu akta jual beli tanah dibuat berdasarkan sertipikat yang ternyata cacat administrasi atau diterbitkan secara melawan hukum, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan perbuatan hukum tersebut beserta akibat hukumnya.

Selain melalui pengadilan perdata, pihak yang dirugikan juga memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme administrasi pertanahan. Apabila sengketa timbul karena adanya kesalahan administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah yang menjadi dasar pembuatan akta notaris, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan atau permohonan pembatalan sertipikat kepada instansi pertanahan. Dasar hukumnya terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan tersebut memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penelitian, pemeriksaan, dan pembatalan terhadap produk administrasi pertanahan yang mengandung cacat hukum administrasi. Dengan adanya mekanisme tersebut, pihak yang dirugikan tidak selalu harus menempuh jalur pengadilan, tetapi dapat memperoleh perlindungan hukum melalui penyelesaian administratif.

Perlindungan hukum juga diberikan melalui mekanisme pengawasan terhadap notaris. Berdasarkan ketentuan UUJN, notaris berada di bawah pengawasan Majelis Pengawas Notaris yang terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat. Apabila pihak yang dirugikan menemukan adanya pelanggaran kode etik atau pelanggaran kewajiban jabatan yang dilakukan notaris dalam pembuatan akta pertanahan, maka pihak tersebut dapat mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Notaris. Berdasarkan hasil pemeriksaan, notaris dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dari jabatan. Mekanisme ini merupakan bentuk perlindungan hukum institusional yang bertujuan menjaga profesionalitas dan akuntabilitas notaris sebagai pejabat umum. Dalam keadaan tertentu, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat dilakukan melalui jalur pidana. Hal ini dimungkinkan apabila terdapat unsur tindak pidana dalam pembuatan akta notaris. Sebagai contoh, apabila akta dibuat berdasarkan dokumen palsu atau terdapat keterangan palsu yang dengan sengaja dimasukkan ke dalam akta autentik, maka pihak yang dirugikan dapat melaporkan peristiwa tersebut kepada aparat penegak hukum. Dasar hukumnya antara lain Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) mengenai pemalsuan surat, Pasal 264 KUHP mengenai pemalsuan akta autentik, dan Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang pemberian keterangan palsu ke dalam akta autentik. Dalam hal notaris terbukti terlibat secara aktif atau mengetahui adanya pemalsuan tetapi tetap membuat akta, maka notaris juga dapat diminta pertanggungjawaban pidana sesuai ketentuan yang berlaku.

Lebih lanjut, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan juga sejalan dengan prinsip kepastian hukum yang dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Ketentuan konstitusional ini menjadi dasar bahwa negara wajib menyediakan mekanisme hukum yang efektif bagi masyarakat yang dirugikan akibat akta notaris dalam sengketa pertanahan. Dengan demikian, setiap pihak yang haknya dirugikan memiliki akses terhadap berbagai upaya hukum untuk memperoleh keadilan dan pemulihan hak. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta notaris dalam sengketa pertanahan mencakup perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif

diwujudkan melalui kewajiban notaris untuk bertindak profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Sementara itu, perlindungan represif dapat ditempuh melalui gugatan perdata, pembatalan akta, pengajuan keberatan administratif kepada Badan Pertanahan Nasional, pelaporan kepada Majelis Pengawas Notaris, maupun proses pidana apabila ditemukan unsur tindak pidana. Keseluruhan mekanisme tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, melindungi hak-hak masyarakat, serta menjaga kepercayaan publik terhadap akta autentik dan profesi notaris dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memiliki tanggung jawab hukum yang melekat dalam setiap pelaksanaan jabatannya, termasuk dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan sertipikat tanah. Apabila akta dibuat berdasarkan sertipikat tanah yang mengandung cacat administrasi dan notaris terbukti tidak menjalankan prinsip kehati-hatian, ketelitian, serta kewajiban verifikasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan pertanahan, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Bentuk pertanggungjawaban tersebut meliputi tanggung jawab administratif berupa sanksi dari Majelis Pengawas Notaris, tanggung jawab perdata berupa kewajiban mengganti kerugian berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, serta tanggung jawab pidana apabila terdapat unsur kesengajaan, pemalsuan, atau keterlibatan aktif dalam penggunaan dokumen yang cacat atau tidak sah. Meskipun notaris pada dasarnya hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran formal dokumen yang diajukan para pihak, prinsip tersebut tidak menghilangkan kewajibannya untuk melakukan pemeriksaan secara wajar terhadap keabsahan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta.

Selain itu, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat akta notaris dalam sengketa pertanahan telah diakomodasi melalui berbagai mekanisme hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui kewajiban notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, dan profesional serta melalui sistem pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Sementara itu, perlindungan represif dapat ditempuh melalui gugatan perdata untuk pembatalan akta dan tuntutan ganti rugi, pengajuan keberatan administratif terhadap sertipikat yang cacat, pelaporan kepada Majelis Pengawas Notaris atas pelanggaran jabatan, maupun proses pidana apabila ditemukan unsur tindak pidana dalam pembuatan akta. Dengan demikian, sistem hukum Indonesia pada dasarnya telah menyediakan instrumen yang cukup untuk melindungi hak-hak masyarakat yang dirugikan sekaligus menjamin akuntabilitas notaris dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya di bidang pertanahan.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar notaris dan/atau PPAT senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) secara maksimal dalam setiap proses pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, khususnya melalui pemeriksaan keaslian sertipikat, pengecekan status tanah pada kantor pertanahan, serta verifikasi identitas dan kewenangan para pihak. Peningkatan kompetensi dan pemahaman terhadap perkembangan regulasi pertanahan juga perlu dilakukan secara berkelanjutan guna meminimalkan risiko terjadinya kesalahan administrasi maupun sengketa hukum di kemudian hari. Selain itu, lembaga pengawas notaris perlu memperkuat mekanisme pengawasan dan penegakan kode etik agar kualitas pelayanan kenotariatan tetap terjaga serta mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada masyarakat.

Di sisi lain, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu terus meningkatkan kualitas sistem administrasi pertanahan, termasuk melalui digitalisasi data pertanahan, integrasi sistem informasi pertanahan dengan layanan kenotariatan, serta percepatan penyelesaian kasus-kasus sertipikat yang mengandung cacat administrasi. Bagi masyarakat, diperlukan peningkatan kesadaran hukum untuk memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan dilakukan melalui prosedur yang benar

dan didukung oleh dokumen yang sah. Dengan adanya sinergi antara notaris, pemerintah, dan masyarakat, diharapkan dapat tercipta kepastian hukum, perlindungan hukum, serta pencegahan sengketa pertanahan yang lebih efektif di masa mendatang...

DAFTAR PUSTAKA

- Darina, P. E., Nasser, J., & Ridwan, R. (2026). *Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah yang Menimbulkan Sengketa*. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 4(1), 48-57.
- Ginting, M. H. P., & Gusmarani, R. (2025). *Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melindungi Pihak Ketiga Terkait dengan Pembuatan Akta Otentik*. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(1), 691-695.
- Hidayati, N., Mahmudah, M., & Amelia, A. (2026). *Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Identitas Dalam Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan*. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 4(2), 1719-1730.
- Kemenuh, I. B. G., & Sawitri, D. A. D. (2026). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(1), 225-231.
- Khoiriyah, N., & Wardani, W. I. (2025). *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum*. *Jurnal Akta Notaris*, 4(2), 122-134.
- Krismiatri, R. F. (2022). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)*. *Indonesian Notary*, 4(1), 31.
- Mutagalan, P., Halim, A. N., & Mulyadi, M. (2025). *Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum yang Dibatalkan Pengadilan Negeri*. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 2(9), 1772-1789.
- Sembung, H. I. C. (2024). *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Akta Jual Beli yang Dibatalkan*. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 1(5), 153-164.
- Suryadi, A. F., & Rasji, R. (2026). *Prudential Land Deed Officials Prevent Defective Indonesian Land Transactions: Prinsip Kehati-hatian PPAT Mencegah Cacat Hukum Transaksi Tanah*. *Academia Open*, 11(1), 10-21070.
- Suryadi, A. F., & Rasji, R. (2026). *Prudential Land Deed Officials Prevent Defective Indonesian Land Transactions: Prinsip Kehati-hatian PPAT Mencegah Cacat Hukum Transaksi Tanah*. *Academia Open*, 11(1), 10-21070.