

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL  
BELI RUMAH YANG DIKELUARKAN BERDASARKAN KETERANGAN  
PALSU OLEH PARA PIHAK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR  
433/PDT.G/2021/PN.MDN)**

***THE LIABILITY OF A NOTARY REGARDING THE DEED OF SALE AND  
PURCHASE AGREEMENT OF A HOUSE ISSUED BASE ON FALSE  
STATEMENTS BY THE PARTIES (CASE STUDY OF COURT DECISION  
NUMBER 433/PDT.G/2021/PN.MDN)***

**Devira Ramadhani, Hasim Purba dan Sutiarnoto**

**Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis : [deviraa001@gmail.com](mailto:deviraa001@gmail.com), [hasim.purba@usu.ac.id](mailto:hasim.purba@usu.ac.id),  
[sutiarnoto@usu.ac.id](mailto:sutiarnoto@usu.ac.id)

Citation Structure Recommendation :

Ramadhani, Devira, Hasim Purba, Sutiarnoto. *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian  
Jual Beli Rumah yang Dikeluarkan Berdasarkan Keterangan Palsu oleh Para Pihak (Studi  
Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex  
Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

**ABSTRAK**

Tugas jabatan dan kewenangannya sebagai notaris, tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya, karena itu seorang notaris dituntut jujur, adil dan transparan dalam pembuatan suatu akta agar menjamin semua pihak yang terkait langsung dalam pembuatan sebuah akta otentik. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum *normative (normative legal research)*. Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN Mdn yaitu apabila seorang notaris terbukti dengan sengaja ataupun lalai dengan mencantumkan keterangan palsu dalam akta maka selain telah melanggar kode etik notaris, juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat berakibat hukum terhadap akta autentik yang dalam pembuatannya dengan sengaja dicantumkan keterangan palsu, akta notaris tersebut batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Akta Perjanjian Jual Beli, Keterangan Palsu, Tanggung Jawab Notaris

### **ABSTRACT**

*A notary's official duties and authority are not solely for personal interest, but also serve the public interest. A notary is obligated to ensure the truthfulness of the deeds they draw up. Therefore, a notary is expected to act with honesty, fairness and transparency in preparing authentic deeds to safeguard all parties directly involved. This study employs a normative legal research method, using primary, secondary, and tertiary legal materials, analyzed qualitatively. In the Court Decision Number 433/Pdt.G/2021/ PN Mdn, the panel of judges considered that if a notary is proven to have knowingly or negligently include false information in a deed, this constitutes both a violation of the notarial code of ethics and unlawful act. As a consequence, the notarial deed in question, being based on false statements, is declared null and void by law.*

**Keywords:** *Deed of sale and Purchase Agreement, False Statement, Notary Liability*

### **A. PENDAHULUAN**

Bagi masyarakat hukum digunakan sebagai perlindungan yang dapat memberikan serta ketertiban bermasyarakat. Menurut Sudikno Mertokusomo, hukum berfungsi sebagai instrumen perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia dapat terlindungi, maka hukum harus dapat dilaksanakan dengan seadil-adilnya. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal dan damai, akan tetapi dapat terjadi juga yang namanya pelanggaran hukum.<sup>1</sup>

Notaris adalah seorang pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Akta otentik memberikan bukti yang mengikat dan sempurna terhadap para pihak atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: "Suatu akta untuk memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya."

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2018, p.94.

2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.<sup>2</sup>

Tan Thong Kie mengutarakan bahwa kedudukan notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat masih tetap disegani hingga saat ini. Pada umumnya, notaris dianggap sebagai seorang pejabat pemerintah di mana masyarakat dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkan oleh notaris (*konstantir*) adalah benar, ia merupakan pembuat dokumen berupa akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat ketika dihadapkan dalam suatu proses hukum.<sup>3</sup> Hal ini mengingat, notaris bukan saja seorang yang dianggap benar, tetapi ketika menjalankan profesinya, notaris diikat dengan aturan etika, di mana etika yang paling menyentuh unsur paling hakiki dari diri manusia adalah nurani (*soul*).<sup>4</sup> Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti akta otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.<sup>5</sup>

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris, karena tanpa harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2021, p.72.

<sup>3</sup> Kie T.T, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Intermasa, Jakarta, 2021, p. 444.

<sup>4</sup> I. M Natasurya, *Jurnal Analisis terhadap Pertanggungjawaban Jabatan Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik yang Berindikasi Tindak Pidana*, Jurnal Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Pasundan, Vol.1, No.39 (Mei 2019), p.4.

<sup>5</sup> Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, Vol.3, No.1 (Februari 2015), p.100.

<sup>6</sup> Niken Ariska Handayani dan Aminah, *Tanggung Jawab Notaris Terkait Adanya Keterangan Palsu di Dalam Akta yang Dibuatnya*, Humani (Hukum dan Masyarakat Madani), Vol.13, No.1 (Mei 2023), p.116.

Tanggung jawab notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Pertanggungjawaban mengenai akta yang dibuatnya, menjamin kebenaran baik kebenaran formil maupun kebenaran materil. Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat.<sup>7</sup>

Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>8</sup> Dalam praktiknya banyak ditemukan, jika ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, maka sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta notaris.<sup>9</sup>

Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan dalam akta notaris.<sup>10</sup>

Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau di hadapan notaris, dan selanjutnya notaris membingkainya secara lahiriah, formil dan materil dalam bentuk akta notaris akta notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Hartanti Sulihandari dan Rifiani Nisya, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, p.3.

<sup>8</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, p.46.

<sup>9</sup> Adjie Habib, *Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, p.24.

<sup>10</sup> *Ibid.*, p.45.

<sup>11</sup> *Ibid.*

Dalam hal ini penulis mengangkat kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn, di mana kasus ini berawal dari Penggugat I dan Penggugat II menggugat Tergugat I dan Tergugat II. Dalam hal ini Tergugat I melakukan Jual Beli Harta Bersama dengan Tergugat II dan Alm. S yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tertanggal 17 April 2015, yang dibuat dihadapan salah satu Notaris di Kota Medan.

Setelah beberapa tahun kemudian Alm. S meninggal dunia, para ahli warisnya menyadari bahwa sertifikat tanah yang terletak di Jalan Puri telah hilang dan mereka mencari sertifikat tersebut yang ternyata telah dijual kepada Tergugat I, yang mana tanpa persetujuan Pengugat I yang mana istri sah dari Alm. S. Tergugat II dan Alm. S datang ke kantor notaris yang mana seolah-olah mereka sepasang suami dan istri sah, yang ternyata Tergugat II tidak ada hak untuk melakukan Jual Beli Harta Bersama tersebut karena bukan istri yang sah berdasarkan Undang-Undang Perkawinan No. 1 tahun 1974. Yang mana dalam hal ini Tergugat II dan Alm. S telah memberikan keterangan palsu ke notaris seolah-olah mereka adalah sepasang suami dan istri sah di mata hukum.

Akan tetapi hakim dalam putusannya juga tidak mengabulkan permohonan membayar uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat, di mana tuntutan uang paksa merupakan hal wajar dan semestinya diminta oleh pihak Penggugat kepada pihak Tergugat atau para Tergugat sebagai upaya tekanan agar nantinya pihak Tergugat atau para Tergugat mematuhi, memenuhi dan melaksanakan tuntutan atau hukuman pokok.<sup>12</sup>

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penelitian ini akan membahas terkait **Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah yang Dikeluarkan Berdasarkan Keterangan Palsu oleh Para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn).**

Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap akta perjanjian jual beli rumah yang menggunakan keterangan palsu?

---

<sup>12</sup> Mulyadi Lilik, *Kompilasi Hukum Perdata Perspektif Teoritis dan Praktik Peradilan; Hukum Acara Perdata, Hukum Perdata Materiil, Peradilan Hubungan Industrial, Peradilan Perkara Perdata*, Alumni, Bandung, 2009, p.71.

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris atas akta autentik yang dibuatnya dalam menjalankan tugas profesinya?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN Mdn?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Kekuatan Hukum terhadap Akta Perjanjian Jual Beli yang Menggunakan Keterangan Palsu**

#### **a. Akta Perjanjian Jual Beli yang Menggunakan Keterangan Palsu**

Mengadakan perjanjian dengan orang lain atau lebih bukan hal yang asing lagi di zaman sekarang, karena seiring dengan perkembangan zaman perjanjian akan terus berkembang dan akan selalu banyak dibuat oleh setiap orang untuk kepentingannya masing-masing.

Sebagaimana pengertian perjanjian itu adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, definisi perjanjian ini dapat dilihat pada Pasal 1313 KUHPdata. Pasal 1313 KUHPdata tersebut hendak memperlihatkan bahwa perjanjian merupakan:<sup>13</sup>

1. Suatu perbuatan;
2. Antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Adapun unsur-unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUPdata yaitu :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2023.

<sup>14</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata)*, Ps.1320.



Bertimbang balik disini dapat diartikan setiap pihak yang melakukan perjanjian jual beli mempunyai hubungan satu dengan lainnya, hubungan yang dimaksud adalah hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh masing-masing pihak. Kewajiban untuk melakukan penyerahan kebendaan oleh penjual menurut ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata adalah bersifat *obligatoir* atau *mandatory*, karena merupakan salah satu syarat beralihnya kepemilikan dari kebendaan yang diperjual belikan tersebut. Agar kepemilikan hak milik atas benda itu berpindah kepada pembeli, maka haruslah dilakukan penyerahan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdata<sup>15</sup>

Cacat hukum dapat dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu paksaan, kesesatan, dan penipuan. Dalam perkembangannya lebih lanjut, kita mengenal bentuk cacat hukum yang lain yaitu kehendak yang muncul karena adanya penyalahgunaan keadaan.<sup>16</sup> Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan tersebut di atas, sekarang terdapat empat kelompok bentuk cacat hukum yang akan di uraikan sebagai berikut:

a. Paksaan

KUHPerdata dalam Pasal 1323, 1324, 1325, 1326, 1327 mengatur tentang paksaan yang berhubungan dengan perjanjian. Sebagai contoh pasal 1324 KUHPerdata khususnya kata “ketakutan” dan “kekayaannya” dimaksudkan dengan adanya paksaan tidak hanya ditujukan pada diri seorang saja, tetapi juga termasuk di dalamnya adanya rasa takut akan adanya kerugian terhadap kekayaan seseorang.<sup>17</sup>

b. Kesesatan

Kesesatan terjadi bilamana seseorang mempunyai gambaran yang berlainan dengan keadaan yang sesungguhnya dari pada pihak yang lain dengan siapa atau pada suatu barang mengenai mana ia akan melakukan suatu perbuatan hukum.

---

<sup>15</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, p.9.

<sup>16</sup> J. Satrio, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, p.338.

<sup>17</sup> *Ibid.*, p.389.

c. Penipuan

Pasal 1328 KUHPdata yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.<sup>18</sup>

d. Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, penyalahgunaan keadaan tidak selalu berhubungan dengan isi dari suatu perjanjian, melainkan terletak pada kedudukan pihak-pihak yang membuat perjanjian dikarenakan salah satu pihak ada dalam keadaan yang kurang beruntung baik karena adanya hubungan antara atasan dan bawahan.<sup>19</sup>

Penipuan terjadi pada perjanjian jual beli dari duduk perkara tersebut dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan undang-undang yaitu suatu keadaan, kondisi, peristiwa, perbuatan, atau keterangan palsu yang tanpa adanya hal tersebut pihak lawannya dalam perjanjian tidak mungkin memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat.<sup>20</sup> Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Tergugat II bukanlah isteri sah dari Alm. S, melainkan Penggugat I didasarkan pada Pasal 1328 KUHPdata akibat keterangan palsu tersebut Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tertanggal 17 April 2015 antara Tergugat I dan Alm. S dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat hukum.

**b. Akibat Hukum terhadap Akta Perjanjian Jual Beli yang Menggunakan Keterangan Palsu**

Hukum perjanjian pun juga mengatur asas kebebasan berkontrak, yakni suatu asas yang menyatakan bahwa para pihak dapat menentukan sendiri kepentingan-kepentingan mereka dalam perjanjian yang telah dibuat

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata)*, Ps. 1328.

<sup>19</sup> J. Satrio, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, p.317.

<sup>20</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, p.126.



tersebut.<sup>21</sup> Mengenai sumber-sumber perikatan, Subekti menjelaskan bahwa perikatan dapat timbul ataupun lahir dari suatu perjanjian ataupun dari ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup>

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.

Pembuatan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak memiliki unsur yang terdapat pada perjanjian itu sendiri:<sup>23</sup>

1. Unsur *esensialia*, unsur ini dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.
2. Unsur *naturalia*, unsur ini merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti.
3. Unsur *aksidentalialia*, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta notaris merupakan sebuah akta autentik yang dapat didefinisikan sebagai suatu akta yang berbentuk sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di depan kehadiran pejabat umum yang berwenang, serta di wilayah di mana akta tersebut dibuat.

Berdasarkan uraian di atas, akta perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan keterangan palsu dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah apabila terbukti isi atau substansinya bertentangan dengan hukum pada Pasal 1321 KUPerdata. Keterangan palsu mencederai asas kepercayaan dan kebenaran materiil dalam pembuatan akta, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak beritikad tidak baik, termasuk potensi sanksi pidana.

---

<sup>21</sup> Togi Pangaribuan, *Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol.49, No.2 (Juli 2019), p.12.

<sup>22</sup> R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, p.23.

<sup>23</sup> *Ibid.*, p.19.

Namun, notaris dapat terbebas dari jeratan hukum jika dapat dibuktikan bahwa ia telah menjalankan tugasnya sesuai prosedur hukum, bersifat netral, dan hanya mencatat keterangan para pihak tanpa mengetahui adanya kepalsuan. Hal ini sejalan dengan prinsip perlindungan hukum bagi pejabat publik yang bertindak sesuai kewenangan.

### **c. Analisis Kekuatan Akta terhadap Perjanjian Jual Beli yang Menggunakan Keterangan Palsu**

Perjanjian diartikan sebagai peristiwa yang mana ada orang berjanji kepada orang lain, atau yang mana dua orang saling menjanjikan diri untuk melaksanakan suatu hal.<sup>24</sup> Pendapat lainnya mengenai pengertian perjanjian diungkapkan oleh Yahya Harahap, bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang menyangkut kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>25</sup>

Pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, sehingga dengan kata lain notaris adalah pejabat umum. Seperti yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa 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.<sup>26</sup>

Arti penting dari profesi notaris ialah bahwa notaris karena Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yang mempunyai definisi bahwa apa yang tersebut di dalam akta autentik adalah benar dan pihak yang menyatakan ketidakbenaran akta harus membuktikannya.<sup>27</sup> Notaris lah yang dapat memberikan jasa untuk membuat akta autentik. Sehingga akta autentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, p.36.

<sup>25</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, p.6.

<sup>26</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982, p.7.

<sup>27</sup> *Ibid.*, p.9.

<sup>28</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, p.46.

Dalam perjanjian jual beli pembeli dan penjual tidak hanya saling mengikatkan diri secara langsung dalam suatu perjanjian. Akta Jual Beli (AJB), hal ini dapat dilakukan dengan syarat apabila harga jual beli telah dibayar lunas dengan ketentuan pajak PPh (Pajak Penghasilan) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sudah dilakukan pembayaran PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas. Namun jika belum dibayar lunas, maka jual beli tersebut hanya dapat dilakukan dengan menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan tenor atau berjangka, maksudnya pembayaran dilakukan dengan bertahap.<sup>29</sup>

Perjanjian Perikatan Jual Beli terjadi karena alasan-alasan tertentu, orang-orang membuat suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), di mana para pihak dalam perjanjian ini saling mengikatkan diri dengan isi perjanjian sama dengan isi Akta Jual Beli PPAT artinya hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, hanya data pendukung dari pihak pembeli ada yang belum terpenuhi.<sup>30</sup> Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang.<sup>31</sup>

Dari permasalahan yang dijelaskan di atas, maka penggunaan teori kepastian hukum digunakan untuk menilai sejauh mana akta tersebut dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum. Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus dapat memberikan kejelasan, prediktabilitas, dan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum. Jika suatu akta perjanjian jual beli terbukti mengandung keterangan palsu, maka hal itu melanggar prinsip kejujuran dan itikad baik yang menjadi dasar dalam pembentukan perjanjian.

---

<sup>29</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

<sup>30</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU No.1 Tahun 2011, LN Tahun 2011 No.7, TLN No.5188, Ps.42.

<sup>31</sup> Emma Yosephine dan Widodo Suryandono, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)*, Notary Indonesia, Vol.1, No.1 (September 2019), p.2.

## **2. Perlindungan Hukum terhadap Notaris atas Akta Autentik yang Dibuatnya dalam Menjalankan Tugas Profesinya**

### **a. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Notaris dalam Pembuatan Akta**

Sistem pembuktian disetiap negara berbeda antara satu dengan lainnya, karena latar belakang, budaya, kepercayaan dan sistem yang dianut antar negara berbeda. Notaris merupakan pejabat yang mempunyai spesialisasi tersendiri, karena notaris merupakan pejabat umum. Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang bunyinya suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>32</sup>

Soegondo Notodisoerjo mengatakan bahwa tugas pokok notaris adalah membuat akta otentik.<sup>33</sup> Wewenang notaris adalah Regel atau bersifat umum, sedang pejabat lainnya adalah pengecualian.<sup>34</sup>

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwasannya Notaris memiliki adanya suatu kewenangan-kewenangan yaitu sebagai berikut :<sup>35</sup>

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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 akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

---

<sup>32</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1868.

<sup>33</sup> R Soegondo Notodisoerjo, *Loc.Cit.*, p.8

<sup>34</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2013, p.38.

<sup>35</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491, Ps.15.

- 2) Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Amtbtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *Openbare Amtbtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Amtbtenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan *Openbare Amtbtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi yang diberikan kepada notaris.<sup>36</sup>

Begitu juga dengan pejabat umum lainnya seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan pejabat lelang hanya untuk lelang saja.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, p.16.

<sup>37</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2008, p.13.

Unsur tindak pidana dibedakan atas unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektif adalah unsur-unsur yang melekat pada diri si pelaku, termasuk di dalamnya adalah segala sesuatu yang terkandung di dalam hatinya. Unsur subjektif dari tindak pidana meliputi:

- a. Kesengajaan atau ketidak sengajaan (*dolus atau culpa*).
- b. Macam-macam maksud atau *oogmerk* seperti misalnya yang terdapat dalam tindak pidana pencurian.

Merencanakan terlebih dahulu, seperti misalnya yang terdapat dalam Pasal 340 KUHP.<sup>38</sup>

#### **b. Tanggung Jawab Notaris dalam Hal Terjadi Perbuatan Melawan Hukum pada Pembuatan Akta**

Rumusan UUJN dan PJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Seseorang menjadi pejabat umum, apabila ia di angkat dan diberhentikan oleh pemerintah dalam hal ini oleh menteri dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu, notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta otentik.<sup>39</sup>

Dengan perkataan lain, wewenang notaris bersifat umum sedang wewenang para pejabat lainnya adalah pengecualian. Itulah sebabnya bahwa apabila di dalam peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta otentik maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta notaris, terkecuali peraturan perundang-undangan ada yang menyatakan dengan tegas bahwa selain dari notaris juga pejabat umum lainnya turut berwenang atau sebagai yang satu-satunya berwenang untuk itu.<sup>40</sup>

Dari uraian di atas dapat dikatakan secara administratif, notaris memang memiliki hubungan dengan negara dalam hal ini pemerintahan, misalnya yang berkaitan dengan pengangkatan dan pemberhentian notaris.

---

<sup>38</sup> A. Fuad Usfa dan Tongat, *Pengantar Hukum Pidana*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2014, p.33.

<sup>39</sup> Abdul Ghufur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009, p.16.

<sup>40</sup> *Ibid.*, p.34.



Menurut Hans Kelsen, terdapat 4 macam pertanggungjawaban, yaitu:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.<sup>41</sup>

Sehingga segala tingkah laku notaris baik di dalam ataupun di luar menjalankan jabatannya harus selalu memperhatikan peraturan hukum yang berlaku, dan yang tidak kalah penting juga kode etik notaris. Notaris memiliki tanggung jawab yang diantaranya yaitu :

1. Tanggung Jawab Notaris secara Perdata

Tanggung jawab notaris terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris dilihat dari perbuatan melawan hukum, yang dapat dibedakan berdasarkan sifat aktif maupun pasif. Sejalan dengan hal tersebut maka notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.<sup>42</sup>

2. Tanggung Jawab Notaris secara Pidana atas Akta yang Dibuatnya.

Peran notaris disini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris harus mempertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2006, p.140.

<sup>42</sup> Ima Erlic Yuana, *Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2010, p.79-80.

<sup>43</sup> Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, UGM, Yogyakarta, 2018, p.32.

**c. Perlindungan Hukum terhadap Notaris atas Akta Autentik yang Dibuatnya dalam Menjalankan Tugas Profesinya**

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perjanjian dan perbuatan hukum seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta pendirian *Comanditare Venootschaf*, akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (untuk selanjutnya disingkat dengan PPJB), akta sewa menyewa dan semua bentuk perjanjian yang ditentukan oleh undang-undang. Notaris dalam membuat akta PPJB, baik itu PPJB tanah, PPJB rumah, PPJB kendaraan, Perjanjian sewa menyewa tanah, rumah, mobil, dan lainnya, notaris berkewajiban untuk memeriksa kejelasan subyek dan obyek dari perjanjian tersebut.<sup>44</sup>

Notaris juga harus merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta. Hal tersebut dilakukan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut sehingga ada jaminan kepastian hukum.<sup>45</sup>

Kesepakatan para pihak merupakan syarat subjektif perjanjian, maka tidak dipenuhinya syarat tersebut tidak otomatis membuat perjanjiannya batal demi hukum, namun dapat diminta dibatalkan (*voidable*) oleh salah satu pihak. Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak selama tidak dimintakan batal kepada hakim oleh salah satu pihak. Dalam konteks pembatalan akta autentik, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian pertama, suatu akta autentik dapat mengalami kebatalan dalam dua bentuk, yakni degradasi atau batal demi hukum/dapat dibatalkan. Baik degradasi maupun batal demi hukum/dapat dibatalkannya suatu akta autentik tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus didasarkan pada suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Jika akta yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut tidak diminta pembatalan oleh salah satu pihak, maka akta tersebut akan tetap mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, sebab dalam Pasal 1338 KUHPdata yang menjelaskan

---

<sup>44</sup> Ni Nyoman Juliantari, Syamsul Bachri, dan Farida Patittingi, *Pelaksanaan Kewajiban Notaris Terhadap Kualitas Produk Akta dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Pasca Unhas (2017), p.7.

<sup>45</sup> *Ibid.*.

bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>46</sup>

Penggunaan teori perlindungan hukum dalam menganalisis akta autentik yang memuat keterangan palsu bertujuan untuk memberikan jaminan keadilan dan pemulihan hak kepada pihak yang dirugikan. Teori perlindungan hukum ini menekankan bahwa setiap individu berhak mendapatkan perlindungan dari tindakan yang melanggar hukum, termasuk dari akta yang secara formal sah tetapi secara materiil mengandung kebohongan.

### **3. Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/Pn.Mdn**

#### **a. Posisi Kasus terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah yang Dikeluarkan Notaris Berdasarkan Pemalsuan Data dari Para Pihak yang Berhubungan dengan Proses Perbuatan Hukum dalam Pengalihan Hak Atas Tanah**

##### **1) Duduk Perkara**

Berawal dari Penggugat yang merupakan istri yang sah berdasarkan Akta Perkawinan Nomor .256/II/ IV/1978, tertanggal 10 Mei 1978, Alm. Muhammad Syafi'i yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kec. Medan Baru. Selanjutnya Penggugat semasa Perkawinan dengan semasa hidup dengan Alm. Muhammad Syafi'I memiliki sebidang tanah dan rumah yang terletak jalan Puri Kota Matsum II, Kecamatan Medan Area, berdasarkan Surat Hak Milik Nomor 33 tahun 1985, dengan luas 592 M2 (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) letak objek tersebut sekarang lebih dikenal dengan Jln. Puri No.348/160, Kel. Kota Matsum II, Kec. Medan Area, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara.

---

<sup>46</sup> Isnandya, Rosa Agustina, dan Eva Riska, *Pembatalan Oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)*, Indonesian Notary, Vol.2, Vol.3 (September 2020), p.11.

Selanjutnya Penggugat berinisiatif mencari SHM No. 33 tersebut yang mana selama ini semua berkas-berkas penting disimpan oleh Alm. Syafi'i, namun setelah mencari SHM tersebut tidak ditemukan oleh Para Penggugat, lalu Para Penggugat menanyakan hal tersebut kepada pihak keluarga dari Alm. Muhammad Syafi'i, yang menempati objek perkara tersebut di atas, lantas pihak keluarga yang menempati objek perkara tersebut mengatakan bahwa Alm. Muhammad Syafi'i ada meminjam sejumlah uang yang besarnya jumlahnya tidak diketahui dengan Tergugat I, dengan jaminan SHM tersebut yang mana atas peminjaman tersebut, ketika saat itu dilakukan pencatatan di Kantor Notaris MUSNIWATY MUSTAFA, S.H.

Selanjutnya setelah Penggugat yang mencari tau tentang keberadaan SHM tersebut lantas mendatangi Notaris MUSNIWATY MUSTAFA, S.H, untuk mengetahui perihal perjanjian untuk jual beli no. 21, dan alangkah terkejutnya Penggugat bahwa yang tertuang dalam perjanjian tersebut sebagai Istri dari Alm. Muhammad Syafi'i adalah orang lain yang merupakan dalam perkara ini sebagai Tergugat II. Tergugat II turut menandatangani perjanjian untuk jual beli tersebut, yang mana Tergugat II tidak ada hak secara hukum untuk menandatangani perjanjian apapun bersama dengan Alm. Muhammad Syafi'i, dikarenakan Tergugat II adalah bukan istri yang sah secara hukum. Bahwa oleh karena Tergugat II adalah bukan istri yang sah maka patut dan beralasan hukum perjanjian untuk jual beli no. 21 tertanggal 17 April 2015 dapat dikatakan cacat hukum dan patut dibatalkan.

## 2) Pertimbangan Hukum

Gugatan Penggugat yang pada pokoknya mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat II. Bahwa berdasarkan surat panggilan yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Medan bahwa pemanggilan kepada Tergugat II telah dilakukan pemanggilan sebanyak 3 ( tiga ) kali secara berturut turut akan tetapi tidak hadir.

Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut namun tetap tidak hadir dipersidangan, sedangkan ketidakhadirannya itu bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka sepanjang hal-hal yang mengangkuat kepentingan Tergugat II secara yuridis dianggap tidak membantah dan harus mematuhi putusan ini. Oleh karena Tergugat II tidak mempergunakan haknya dalam perkara ini, maka guna tercapainya peradilan yang cepat, sederhana dengan biaya ringan, maka pemeriksaan dalam perkara aquo akan dilanjutkan pemeriksaannya tanpa atau dengan tidak hadirnya.

Hal kerugian tersebut, jelas tidak ada kerugian yang dialami oleh Para Penggugat, oleh karena kerugian hanya dialami oleh Tergugat I Tergugat II. oleh karena sampai dengan saat ini, Para Penggugat dan keluarganya lah yang menempati rumah objek perkara, sehingga sangat jelas sejak terjadinya jual beli atas objek perkara pada tanggal 17 April 2015 sampai dengan saat ini, Tergugat I tidak dapat menempati maupun mengusahakan tanah dan rumah objek perkara.

Maka dari uraian rangkuman pada Putusan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn, maka dapat disimpulkan terdapat unsur kesengajaan, sebab unsur kesengajaan yang mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum dianggap ada apabila dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik dan/atau mental atau harta benda korban meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melakukan (fisik atau mental) dari korban tersebut. Van Bemmelen dan Van Hattum, telah mengemukakan adagium “tiada hukum tanpa kesalahan”, dan Rutten telah berusaha menerapkan adagium tersebut dalam bidang perdata dengan mengemukakan tiada pertanggungan gugat atas akibat-akibat daripada perbuatan yang melawan hukum tanpa kesalahan atau sebagaimana dikemukakan oleh Meyers, perbuatan melawan hukum mengharuskan adanya kesalahan (*een onrechtmatige daad verlangt schuld*).<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.73.

Seharusnya notaris harus menjalankan kewajibannya dengan meminta dan melakukan pengecekan lebih detail terkait dokumen asli dan meminta fotokopinya dari para penghadap dalam merumuskan dan membuat akta autentik tersebut. Sehingga notaris dalam hal ini turut tergugat tidak mengindahkan ketentuan tersebut, maka dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hukum perdata dikenal dengan teori kesalahan, di mana terjadi atas dua faktor, yaitu faktor kesengajaan (*dolus*) maupun faktor kelalaian (*culpa*).

Kelalaian dapat diartikan sebagai tindakan yang dilakukan karena kurang hati-hati yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Terdapat berbagai jenis kelalaian yang dilakukan oleh notaris, salah satunya salah ketik atau salah tulis dalam pembuatan akta autentik yang dapat mengakibatkan nilai pembuktian akta menjadi tidak sempurna.<sup>48</sup> Meskipun tanggung jawab notaris hanya pada awal dan akhir akta, notaris juga harus bertanggung jawab atas ketepatan materiil dari akta yang dibuatnya.

Notaris dalam membuat suatu akta autentik harus berpegang pada prinsip kehati-hatian seorang notaris (*principle of prudent notarius*), prinsip tidak melampaui batas kewenangan (*principle of ultra vires*), prinsip mengenal klien (*principle of knowing your customer*), dan prinsip mengidentifikasi dokumen berupa penulisan, isi, legalitas (*principle of identity for validity*). Sebagaimana menurut Andi Fachruddin, bahwa memang bukan kewajiban notaris untuk memastikan kebenaran materiil atas berkas atau informasi yang disampaikan oleh pihak-pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum dalam akta autentik. Namun, bukan berarti notaris tidak melakukan tindakan kehati-hatian untuk menghindari kelalaian.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Ryno Bagus Prahardika dan Endang Sri Kawuryan, *Tanggung Gugat Notaris atas Kelalaian dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*, Jurnal Transparansi Hukum Universitas Kadiri, Vol.1, No.1 (Juni 2018), p.44.

<sup>49</sup> Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*, Lex Renaissance Universitas Islam Indonesia, Vol.2, No.1 (Januari 2017), p.154.



Notaris mempertanggungjawabkan perbuatannya, berupa sanksi perdata, sanksi administrasi, sanksi pidana. Dengan adanya hal tersebut dapat menimbulkan asumsi bahwa kemungkinan notaris bersama-sama para pihak membuat akta yang diniatkan untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila notaris terbukti melakukan perbuatan tersebut, maka wajib baginya untuk diberikan sanksi.<sup>50</sup>

Sanksi yang ditujukan terhadap notaris juga merupakan sebagai penyadaran, bahwa notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN, dan untuk mengembalikan tindakan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN.

Pembuatan akta autentik di mana suatu akta tidak mungkin dibatalkan apabila terdapat kesalahan/prosedur hukum, kecuali dengan cara membuat pembetulan/perbaikan atau dengan kata lain hanya dapat dilakukan dengan membuat akta perubahan guna memperbaiki kesalahan yang ada. Akta yang keliru harus tetap berada dan tersimpan dalam protokol pembuatan akta.<sup>51</sup>

Dari ketentuan di atas dapat dipahami bahwa pertanggungjawaban terjadi, antara lain karena:

- a) Adanya suatu perbuatan melawan hukum baik karena berbuat (*culpa in committendo*) atau karena tidak berbuat (*culpa in omissendo*); serta
- b) Adanya suatu perbuatan kesalahan karena kelalaian (*onrechtmatigenalaten*).<sup>52</sup>

Adapun beberapa kasus lain juga yang ditemukan yaitu objek yang diperjanjikan dalam sitaan, sebagaimana menurut Andi Fachrudin, adalah sebagai berikut:

---

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, p.22.

<sup>52</sup> Raden Subekti, *Hukum Perjanjian (Edisi Revisi)*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, p.43.

“Kebanyakan kasus yang ditemukan notaris telah membuat akta sesuai dengan prosedur tetapi terkadang yang menimbulkan permasalahan yaitu para pihak yang memberikan informasi yang tidak benar.”<sup>53</sup>

Bentuk pertanggungjawaban notaris tidak dapat didasarkan pada uraian akta yang dibuat oleh notaris karena notaris hanya mencatat apa yang diajukan oleh para pihak untuk dimasukkan ke dalam akta. Adapun Informasi palsu yang disebabkan oleh para pihak dalam memberikan informasi atau dokumen adalah menjadi tanggung jawab para pihak.<sup>54</sup>

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan notaris dibutuhkan kehadirannya dalam pemeriksaan perkara pidana, antara lain yaitu:

- a) Apabila akta yang dibuat oleh notaris menimbulkan kerugian oleh para pihak atau pihak lain;
- b) Apabila berdasarkan bukti permulaan dari pengembangan pemeriksaan para pihak, terbukti bahwa notaris patut diduga turut serta atau membantu dalam tindak pidana yang berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan Pasal 15 UUDN, dan mengandung unsur tindak pidana seperti:
  - Melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan pidana, sebagaimana berdasarkan Pasal 55 UU No. 1 Tahun 1960;
  - Membuat atau menggunakan surat palsu yang dapat menimbulkan sesuatu hak, sebagaimana berdasarkan Pasal 263 dan Pasal 264 UU No. 1 Tahun 1960;
  - Menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik, sebagaimana berdasarkan Pasal 266 UU No. 1 Tahun 1960;

---

<sup>53</sup> Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUDN*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008, p.32.

<sup>54</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, p.24.

- Menguasai milik orang lain dengan cara penggelapan, sebagaimana berdasarkan Pasal 372 UU No. 1 Tahun 1960;
- Menguntungkan diri sendiri dengan cara penipuan, sebagaimana berdasarkan Pasal 378 UU No. 1 Tahun 1960;

Menjual, menukarkan, atau membebaskan hak tanggungan (*credietverband*) sedangkan objek yang dimaksudkan masih menjadi hak milik orang lain, sebagaimana berdasarkan Pasal 385 UU No. 1 Tahun 1960. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak menegaskan bahwa pengalihan hak sebagaimana dimaksud, dilakukan melalui penandatanganan surat pernyataan oleh kedua belah pihak, yaitu nominee dan wajib pajak, di hadapan notaris yang menyatakan bahwa tanah berserta bangunan dimaksud adalah benar milik wajib pajak.<sup>55</sup> Melalui pasal ini, pemerintah mengharapkan bagi semua wajib pajak yang belum melakukan balik nama atas tanah dan bangunannya. Pengalihan tersebut dilakukan di hadapan notaris yang menyatakan bahwa tanah berserta bangunan dimaksud adalah benar milik wajib pajak.

Oleh karena hal tersebut belum ada undang-undang yang mengatur, maka sering sekali penitipan pembayaran biaya pajak menjadi permasalahan besar yang dapat merugikan kedua belah pihak. Permasalahan tersebut timbul dari suatu itikad tidak baik. Karena tidak ada jaminan serta undang-undang yang memperbolehkan adanya uang titipan pembayaran pajak, maka tidak sedikit juga dijumpai kasus penggelapan yang dilakukan oleh notaris atas uang titipan pembayaran pajak yang dititipkan oleh wajib pajak kepada notaris. Biasanya wajib pajak (klien) memberikan kepercayaan penuh untuk melakukan pembayaran pajak kepada notaris.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Indonesia, *Undang-Undang APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, UU No.15 Tahun 2017, LN Tahun 2017 No.233, TLN No.6138, Ps.1.*

<sup>56</sup> Marsica Lestari, *Tanggung Jawab Notaris atas Penggelapan Titipan Uang Pajak (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 663/PID/ 2017/PT. SBY)*, Indonesian Notary, Vol.2, No.28 (Juni 2020), p.260.

**b. Analisis Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN Mdn**

Hakim yang bebas dan tidak memihak telah menjadi ketentuan universal. Ia menjadi ciri negara hukum. Sistem yang dianut di Indonesia, pemeriksaan di sidang pengadilan yang dipimpin oleh hakim, hakim itu harus aktif bertanya dan memberi kesempatan kepada pihak terdakwa yang diawali oleh penasihat hukumnya untuk bertanya kepada saksi-saksi, begitu pula kepada penuntut umum.

Demikian dapat disimpulkan bahwa walaupun di dalam UUJN tidak tercantum mengenai adanya penerapan sanksi pidana bagi seorang notaris tetapi suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan maupun kelalaian dalam pembuatan surat/akta autentik yang keterangan di dalam akta isinya tidak benar maka setelah dijatuhi sanksi administratif atau kode etik profesi jabatan notaris dan sanksi keperdataan kemudian dapat ditarik dan dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja memuat keterangan palsu pada akta autentik.<sup>57</sup> Sanksi-sanksi berbentuk simbolis seperti peringatan lisan dan peringatan tertulis yang berfungsi sebagai tolak ukur untuk menunjukkan tingkat keseriusan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris.

Penggunaan teori tanggung jawab hukum berperan penting untuk memahami dasar putusan tersebut.

**1) Prinsip Tanggung Jawab Hukum**

Teori tanggung jawab hukum menekankan bahwa setiap individu atau entitas yang melakukan perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab atas akibat dari perbuatannya tersebut. Dalam konteks perkara ini, jika terdapat pihak yang memberikan keterangan palsu dalam akta autentik, maka pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

---

<sup>57</sup> Marsica Lestari, *Tanggung Jawab Notaris atas Penggelapan Titipan Uang Pajak (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 663/PID/ 2017/PT. SBY)*, p.27.

## 2) Pertimbangan Hakim

Majelis hakim dalam putusan ini mempertimbangkan apakah tindakan para pihak telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, seperti adanya perbuatan yang melanggar hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut. Jika terbukti bahwa keterangan palsu dalam akta autentik telah merugikan pihak lain, maka hakim dapat memutuskan bahwa para pihak yang bertanggung jawab harus mengganti kerugian tersebut.

## 3) Implikasi Hukum

Putusan ini menegaskan bahwa akta autentik yang memuat keterangan palsu tidak hanya kehilangan kekuatan pembuktiannya, tetapi juga dapat menjadi dasar untuk menuntut pertanggungjawaban hukum dari pihak yang bertanggung jawab. Hal ini sejalan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam sistem hukum Indonesia.

## C. PENUTUP

1. Kekuatan hukum terhadap akta perjanjian jual beli rumah yang menggunakan keterangan palsu dapat melanggar syarat obyektif perjanjian mengenai suatu sebab yang halal sehingga akta Notaris yang pembuatannya didasarkan pada alat bukti palsu adalah batal demi hukum. Batal demi hukum artinya adalah akta jual beli tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Akta perjanjian jual beli rumah yang menggunakan keterangan palsu tetap sah secara formal jika dibuat oleh pejabat berwenang, namun kekuatan hukum materielnya dapat dibatalkan di pengadilan. Akta tersebut dapat dinyatakan batal atau tidak mengikat, dan pihak yang dirugikan berhak menuntut pemulihan hak dan pertanggungjawaban hukum dari pihak yang memberikan keterangan palsu.

2. Perlindungan hukum terhadap notaris atas akta autentik yang dibuatnya dalam menjalankan tugas profesinya diberikan selama notaris bertindak sesuai dengan ketentuan hukum, kode etik, dan prosedur yang berlaku. Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas isi atau keterangan palsu yang diberikan oleh para pihak selama ia tidak mengetahui adanya itikad buruk, dan telah menjalankan tugasnya secara objektif, hati-hati, serta profesional. Perlindungan ini penting untuk menjamin independensi dan keamanan profesi notaris dalam menjalankan fungsi sebagai pejabat umum.
3. Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN Mdn yaitu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1977<sup>58</sup> kaidah hukumnya menyatakan bahwa jual beli tanah yang merupakan harta bersama disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Perjanjian jual beli Nomor 21 tertanggal 17 April 2015 yang dibuat oleh Almarhum Muhammad Syafi'i dengan Tergugat I tanpa ada persetujuan Penggugat I selaku istri sah dari Alm Muhammad Syafi'i adalah cacat hukum.

---

<sup>58</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 701 K/Pdt/1977*, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 1977).



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. (Yogyakarta: UII Press).
- Anshori, Abdul Ghufur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press, Yogyakarta).
- Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Habib, Adjie. 2008. *Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Harahap, Yahya. 2016. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni).
- Kelsen, Hans. 2006. *Teori Hukum Murni, Terjemahan Raisul Mutaqien*. (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, Bandung).
- Lilik, Mulyadi. 2009. *Kompilasi Hukum Perdata Perspektif Teoritis dan Praktik Peradilan; Hukum Acara Perdata, Hukum Perdata Materiil, Peradilan Hubungan Industrial, Peradilan Perkara Perdata*. (Bandung: Alumni).
- Mamminanga, Andi. 2008. *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUNJ*. (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada).
- Mertokusumo, Sudikno. 2018. *Mengenai Hukum : Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty).
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. 2023. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Notodisoerjo, R. Soegondo. 1982. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Satrio, J.. 2015. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Subekti, R.. 2021. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermasa).
- Subekti, Raden. 2008. *Hukum Perjanjian (Edisi Revisi)*. (Jakarta: PT Intermasa).
- Sulihandari, Hartanti, dan Rifiani Nisya. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. (Jakarta: Dunia Cerdas).
- Sutedi, Adrian. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Syahrani, Riduan. 2004. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. (Bandung: Alumni).
- T., Kie T.. 2021. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: Intermasa).
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. (Yogyakarta: Laksbang Pressindo).
- Tobing, G.H.S Lumban. 2013. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Usfa, A. Fuad, dan Tongat. 2014. *Pengantar Hukum Pidana*. (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang).

**Devira Ramadhani, Hasim Purba, Sutiarnoto**

***Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah yang dikeluarkan Berdasarkan Keterangan Palsu oleh para Pihak (Studi Putusan Pengadilan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN.Mdn)***

### **Publikasi**

- Afifah, Kunni. *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*. Lex Renaissance Universitas Islam Indonesia. Vol.2. No.1 (Januari 2017).
- Handayani, Niken Ariska dan Aminah. *Tanggung Jawab Notaris Terkait Adanya Keterangan Palsu di dalam Akta yang Dibuatnya*. Humani (Hukum dan Masyarakat Madani). Vol.13. No.1 (Mei 2023).
- Isnandya, Rosa Agustina, dan Eva Riska. *Pembatalan oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)*. Indonesian Notary. Vol.2. Vol.3 (September 2020).
- Juliantari, Ni Nyoman, Syamsul Bachri dan Farida Patittingi. *Pelaksanaan Kewajiban Notaris terhadap Kualitas Produk Akta dan Akibat Hukumnya*. Jurnal Pasca Unhas. (2017).
- Lestari, Marsica. *Tanggung Jawab Notaris atas Penggelapan Titipan Uang Pajak (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 663/PID/ 2017/PT. SBY)*. Indonesian Notary. Vol.2. No.28 (Juni 2020).
- Natasurya, I. M.. *Jurnal Analisis terhadap Pertanggungjawaban Jabatan Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik yang Berindikasi Tindak Pidana*. Jurnal Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Pasundan. Vol.1. No.39 (Mei 2019).
- Pangaribuan, Togi. *Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi*. Jurnal Hukum & Pembangunan. Vol.49. No.2 (Juli 2019).
- Prahardika, Ryno Bagus dan Endang Sri Kawuryan. *Tanggung Gugat Notaris atas Kelalaian dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*. Jurnal Transparansi Hukum Universitas Kadiri. Vol.1. No.1 (Juni 2018).
- Sasauw, Christin. *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*. Jurnal Lex Privatum. Vol.3. No.1 (Februari 2015).

### **Karya Ilmiah**

- Mamminanga, Andi. 2018. *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*. Tesis. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Yosephine, Emma dan Widodo Suryandono. 2019. *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)*. Tesis. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Yuana, Ima Erлие. 2010. *Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Tesis. Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

### **Sumber Hukum**

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2017 tentang APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 233. Tambahan Lembaran Negara Nomor 6138.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1977.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 433/Pdt.G/2021/PN Mdn.

