

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

Oleh:

Nyoman Triashari Satyaning Suci¹

Dewa Ayu Dian Sawitri²

Universitas Udayana

Alamat: Jl. Pulau Bali No.1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Bar., Kota Denpasar, Bali
(80114).

Korespondensi Penulis: triasharinyoman@gmail.com,
dewaayudiansawitri@unud.ac.id.

Abstract. *The purpose of this study is to describe the forms of notarial negligence in terms of land status verification and to analyze notarial legal responsibility, both through professional sanctions and civil suits, for those who are disadvantaged due to negligence in the verification of land status disputes on land purchases. This study was conducted with a normative legal research method, focusing on analyzing positive legal provisions through a statute approach to law in order to assess notarial legal obligations and responsibilities as stated in the Law and the Civil Code, as well as a conceptual approach to study the principles of prudence and legal protection for society. The findings in this study revealed that notarial negligence in verifying land status such as not checking the authenticity of certificates in BPN and ignoring spatial aspects or disputes, is a form of violation of the precautionary principles set out in the Law. The violation not only violates the professional code of conduct, but can also be considered as an act against the law that imposes civil responsibility in accordance with Article 1365 of the Civil Code, thus giving the public the right to file a claim for damages for damages incurred.*

Keywords: *Legal Liability, Notary Negligence, Verification of Disputed Land Status, Land Sale and Purchase.*

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

Abstrak. Tujuan dari studi yang dilaksanakan yaitu menjabarkan bentuk-bentuk kelalaian notaris dalam hal verifikasi status tanah dan menganalisis pertanggungjawaban hukum notaris, baik melalui sanksi profesi maupun gugatan perdata, terhadap pihak yang dirugikan akibat kelalaian dalam verifikasi status tanah sengketa pada jual beli tanah. Penelitian ini mengimplementasikan metode penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan guna mengkaji kewajiban serta tanggung jawab hukum notaris seperti ada pada UUJN dan KUHPperdata, serta pendekatan konseptual untuk mengkaji prinsip kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Temuan dalam penelitiann ini mengungkapkan bahwa kelalaian notaris dalam melakukan verifikasi status tanah seperti tidak memeriksa keaslian sertifikat di BPN dan mengabaikan aspek tata ruang atau sengketa, merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian yang telah diatur dalam UUJN. Pelanggaran tersebut tidak hanya melanggar kode etik profesi, tetapi juga dapat dianggap menjadi tindakan melawan hukum yang menimbulkan tanggung jawab secara perdata seperti ditetapkan pada Pasal 1365 KUHPperdata, sehingga memberikan hak kepada masyarakat guna melakukan penuntutan ganti rugi atas kerugian yang diderita.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Hukum, Kelalaian Notaris, Verifikasi Status Tanah Sengketa, Jual Beli Tanah.

LATAR BELAKANG

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan jika “penguasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya berada di tangan negara dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat”. Prinsip ini kemudian diperinci dalam “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan utama dalam pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia”. Ketentuan ini telah dijabarkan secara lebih rinci pada “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)”. UUPA mengelola secara komprehensif tentang aspek agraria dan pertanahan di Indonesia sebagai landasan hukum yang wajib dipatuhi oleh

semua pihak.¹ Kebijakan ini menegaskan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilaksanakan melalui cara memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, keberlanjutan guna mendukung tercapainya tujuan nasional dalam mewujudkan kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, setiap tindakan atau kebijakan terkait pertanahan yang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip tersebut dapat dianggap bertentangan terhadap hukum yang berlaku.

Pada praktiknya, transaksi jual beli tanah sebagai bagian dari aktivitas ekonomi masyarakat tidak dapat dilepaskan dari peran notaris. Notaris berperan penting menjadi pejabat umum yang ditugaskan negara dalam memastikan kepastian hukum.² Dalam rangka menciptakan kepastian hukum, notaris berperan dalam proses verifikasi status tanah secara menyeluruh. Verifikasi tersebut mencakup verifikasi dalam hal keabsahan akta, status hukum tanah secara keseluruhan, memastikan tanah tidak sedang dalam sengketa, bebas dari beban hak tanggungan, hipotek, atau terikat perjanjian lain yang dapat mempengaruhi keabsahan suatu transaksi.³ Di samping itu, notaris berwenang untuk menyelenggarakan pembuatan akta otentik serta menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli. Dalam menjalankan tugas serta kewenangan tersebut, notaris wajib mematuhi ketentuan yang ditetapkan pada “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai Jabatan Notaris”. Peraturan perundang-undangan tersebut secara jelas mengatur jika untuk melaksanakan tugas jabatannya, notaris wajib mempunyai sikap amanah, jujur, teliti, independen, tidak berpihak, dan mengedepankan kepentingan semua pihak yang terlibat pada perbuatan hukum. Ketentuan ini dengan eksplisit ada pada “Pasal 16 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris”.

Kendati ketentuan hukum positif telah mewajibkan notaris untuk bersikap cermat dalam memverifikasi status tanah, pada kenyataannya kelalaian dalam menjalankan tugas tersebut masih kerap ditemukan dalam praktik. Kelalaian ini tercermin dengan bentuk tidak dilakukannya, verifikasi autentisitas sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), ketidakcermatan dalam menelusuri riwayat peralihan hak atas tanah, serta pengabaian terhadap aspek legalitas tata ruang maupun eksistensi sengketa yang sedang

¹ O. B. P. M. S. Suhardi, “Penerapan Validasi Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya Menuju Pelayanan Elektronik, Nestor: Tanjungpura Journal of Law 2, no. 1: 195”.

² A. A. Talango, R. M. Moonti, dan I. Ahmad, “Etika Profesi Notaris dalam Perspektif Hukum, Sosial Simbiosis: Jurnal Integrasi Ilmu Sosial dan Politik 2, no. 1 (2025): 78”.

³ R. O. Mahar, “Tinjauan Yuridis tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia, Proceedings Series on Social Sciences & Humanities 17 (2024): 441”.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

berjalan. Tindakan semacam ini merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sebagai bagian inheren dari tanggung jawab jabatan notaris seperti yang ada pada “Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris”. Kelalaian tersebut tidak hanya menyimpang dari kebijakan hukum formal, namun juga menciptakan akibat hukum yang merugikan secara nyata, seperti pembatalan perjanjian, kehilangan hak atas tanah, serta memberikan kesempatan untuk pihak yang mengalami kerugian guna memberikan tuntutan ganti rugi melalui mekanisme gugatan perdata berdasarkan pada kebijakan Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian, tindakan lalai tersebut harus dipandang menjadi perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibenarkan secara etik maupun yuridis dalam sistem hukum Indonesia.

Situasi ini mengindikasikan terdapatnya celah antara norma hukum yang ideal dengan praktik profesional yang terjadi di lapangan. Meskipun telah tersedia landasan hukum dan kode etik yang mengatur dengan ketat, namun tidak semua notaris menjalankan tanggung jawabnya secara optimal. Hal ini tidak hanya mengancam keamanan hukum dalam transaksi tanah, namun juga merusak kepercayaan publik pada institusi notariat. Sehingga, penguatan mekanisme pertanggungjawaban notaris, baik secara etis, administratif, maupun melalui jalur perdata, menjadi sangat penting guna memastikan perlindungan hukum yang menyeluruh bagi masyarakat. Pengenaan sanksi terhadap notaris merupakan bentuk konkret dari upaya perlindungan hukum untuk masyarakat terhadap risiko kerugian yang diciptakan oleh penyalahgunaan kewenangan atau kelalaian notaris. Penegakan sanksi ini memegang peranan krusial dalam mempertahankan integritas serta kehormatan profesi notaris sebagai institusi yang mengedepankan kepercayaan publik.⁴

Kajian ini adalah karya orisinal penulis yang berbeda dengan penelitian serupa berjudul “Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta yang Cacat Hukum” karya Wulan Agustini dan Benny Djaja pada tahun 2024 yang menyoroiti akta autentik buatan notaris dapat kehilangan sifat otentiknya apabila tidak memenuhi syarat formal dan substantif seperti yang ada pada Pasal 1869 KUHPperdata, sehingga menimbulkan konsekuensi pada aspek administratif, perdata, maupun pidana, namun belum menguraikan bentuk-bentuk

⁴ S. Salamah dan A. Iriantoro, “Prinsip Kehati-Hatian dan Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 457 PK/Pdt/2019), Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan 1, no. 2 (2022): 562”.

kelalaian secara spesifik yang memicu sengketa tanah. Di sisi lain, penelitian berjudul “Pertanggungjawaban Notaris atas Kerugian Klien Akibat Kesalahan Didalam Penerbitan Akta” karya Komang Ayu Dewi Parwati dan I Gusti Ayu Stefani Ratna Maharani pada tahun 2025 telah memperluas kesalahan notaris menjadi kesalahan administratif, prosedural, dan substantif, namun belum menyinggung lebih jauh praktik kelalaian konkret yang memicu kerugian pada masyarakat. Penelitian ini hadir dengan memusatkan analisis pada kelalaian verifikasi status tanah dalam jual beli, termasuk kegagalan memeriksa keaslian sertifikat, riwayat kepemilikan, serta catatan sengketa di pengadilan. Berbeda dengan penelitian sebelumnya, kajian ini tidak hanya menempatkan kelalaian notaris dalam ranah sanksi administratif atau etik, namun juga mengkonstruksikannya sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota melalui penerapan teori *adequate causation*. Fokus dari penelitian ini adalah verifikasi status tanah sebagai akar sengketa pertanahan serta pendekatan kausalitas hukum yang lebih mendalam, sehingga mampu memberikan perspektif baru mengenai bentuk pertanggungjawaban notaris yang belum banyak dikaji dalam literatur sebelumnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian dilaksanakan menggunakan metode hukum normatif, yakni pendekatan yang berfokus pada analisis pada norma-norma hukum yang berlaku sebagai dasar utama kajian. Penelitian ini dilaksanakan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum yang memiliki relevansi dalam mengkaji tanggung jawab notaris atas kelalaian dalam melakukan verifikasi status tanah. Untuk memperdalam isu hukum yang dijadikan sebagai fokus penelitian, digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni melalui pengkajian “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) dan sejumlah peraturan pelaksana lain yang menetapkan kewenangan serta tanggung jawab notaris”. Di samping itu, studi yang dilaksanakan turut mempergunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang bertujuan untuk mengkaji berbagai konsep penting seperti prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), tanggung jawab profesi dalam praktik kenotariatan, dan perlindungan hukum untuk masyarakat sebagai langkah preventif terhadap potensi kerugian akibat kelalaian yang dilakukan oleh pejabat

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

publik. Untuk mendukung proses analisis hukum dalam studi yang dilaksanakan, digunakan tiga kategori bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer yang meliputi “peraturan perundang-undangan seperti UU Jabatan Notaris (UUJN), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan peraturan pelaksana yang lain yang relevan”. Kedua, bahan hukum sekunder yang tersusun atas “literatur hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, serta dokumen kajian yang berkaitan dengan praktik kenotariatan dan tanggung jawab profesi notaris”. Ketiga, bahan hukum tersier yang mencakup kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan menjadi referensi tambahan dalam mengerti istilah-istilah serta konsep-konsep hukum yang dibahas. Seluruh bahan hukum yang dikumpulkan dilaksanakan analisis mempergunakan metode kualitatif mempergunakan pendekatan deskriptif-analitis, yakni melalui proses penguraian, penafsiran, dan evaluasi terhadap isi normatif dari peraturan perundang-undangan yang relevan. Analisis ini bertujuan dalam menghasilkan kesimpulan yang mempunyai sifat argumentatif terkait bentuk pertanggungjawaban hukum notaris atas kelalaian dalam memverifikasi status tanah dalam transaksi jual beli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Kelalaian Notaris dalam Verifikasi Status Tanah sebagai Objek Perjanjian Jual Beli

Dewasa ini, peran notaris begitu dibutuhkan pada proses jual beli tanah. Notaris berperan dalam hal mengelola dan menetapkan hubungan hukum antara para pihak yang sepakat dalam melakukan suatu perjanjian. Sebagai contoh, ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian tercantum dalam “Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mencakup unsur kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal”. Kaitannya dengan hal ini, notaris memastikan keempat syarat tersebut terpenuhi disaat melakukan perjanjian. Dengan kehadiran seorang notaris, proses pembuatan perjanjian menjadi lebih terjamin dan memiliki kepastian hukum. Notaris bukan sekedar saksi atau pencatat kesepakatan, melainkan fasilitator yang memastikan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan telah memenuhi kebijakan formal serta materiil seperti ditetapkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Melalui peran ini,

notaris mendukung dalam pencegahan potensi sengketa di masa mendatang, serta membangun rasa aman serta kepercayaan untuk semua pihak yang ada pada perjanjian.

Menurut ketentuan “Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, notaris diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan dalam menyusun akta otentik serta menjalankan kewenangan lain seperti ditetapkan pada UU tersebut maupun UU yang lain. Menjadi penyelenggara layanan hukum yang diakui negara, notaris bertanggungjawab untuk menyusun, memverifikasi dan mensertifikasi dokumen yang sah dalam hal hukum pada transaksi jual beli. “UU Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris” mewajibkan Notaris sebagai pejabat umum dalam melakukan pembuatan akta yang mencukupi ketentuan hukum serta menjamin jika seluruh pihak yang terlibat pada transaksi mempunyai pemahaman yang jelas tentang hak serta kewajibannya.⁵ Sebelum pelaksanaan proses jual beli tanah, notaris berkewajiban untuk meneliti keaslian dan keabsahan dokumen terkait properti. Adapun standar prosedur operasional yang dilaksanakan oleh notaris untuk melaksanakan verifikasi status tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pengecekan Sertifikat di Kantor Pertanahan

Dalam hal ini, notaris akan mengajukan permohonan pengecekan sertifikat secara resmi ke Kantor Pertanahan setempat melalui cara melampirkan sertifikat asli. Adapun dokumen yang dihasilkan dari permohonan ini adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atau catatan pengecekan pada sertifikat yang menunjukkan status terkini tanah tersebut. SKPT merupakan layanan informasi yang disediakan oleh Kantor Pertanahan untuk memberikan gambaran riwayat tanah kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebelum melakukan tindakan hukum tertentu.⁶ Informasi yang tercantum dalam SKPT sangat berharga bagi para pihak yang bertransaksi untuk memverifikasi riwayat tanah, termasuk potensi sengketa, pemblokiran, atau catatan sengketa pada buku tanah.

2. Verifikasi Riwayat Kepemilikan Tanah

⁵ M. F. A. Rabbani, D. A. Perdana, C. P. Negara, M. A. H. Fikri, dan A. Niravita, “Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 2, no. 1 (2025): 213”.

⁶ K. Hermawan dan H. Adjie, “Urgensi Penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Proses Permohonan Lelang atas Tanah,” *Jurnal Hukum* 20, no. 1 (2023): 4.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

Prosedur ini dilakukan oleh notaris untuk mengidentifikasi potensi cacat dalam peralihan hak sebelumnya yang dapat menimbulkan sengketa, serta memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen peralihan hak sebelumnya. Adapun dokumen yang diteliti oleh notaris dalam prosedur ini yakni akta-akta peralihan hak terdahulu, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Roya, dan dokumen peralihan lainnya.

3. Penelitian Dokumen Pembebanan dan Catatan pada Sertifikat

Hal ini dilakukan dengan memeriksa secara teliti seluruh catatan pembebanan dan informasi lain yang tercantum pada sertifikat tanah yang dapat berupa catatan mengenai “Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan atas Hak Milik, sewa-menyewa, atau hak-hak lain yang membebani tanah”. Prosedur ini dilakukan guna memastikan apakah ada pembebanan yang belum dilepaskan atau hak pihak ketiga yang masih melekat pada tanah.

4. Pemeriksaan Fisik Tanah

Dalam hal ini notaris akan melakukan peninjauan langsung ke lokasi tanah, memeriksa batas-batas, dan mengevaluasi penguasaan fisik atas tanah agar dapat memastikan kesesuaian kondisi fisik dengan data yang tercantum dalam sertifikat dan mengidentifikasi potensi sengketa penguasaan.

5. Pemeriksaan Gugatan di Pengadilan

Prosedur ini digunakan dalam rangka memastikan ada tidaknya gugatan yang sedang berlangsung terkait tanah tersebut, sehingga status kepemilikan atau keabsahan dari tanah tersebut jelas saat melakukan transaksi.

6. Verifikasi Aspek Perpajakan

Dokumen yang diperiksa saat melakukan verifikasi aspek perpajakan adalah “Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)”, bukti pembayaran PBB, dan dokumen perpajakan yang lain guna memastikan tidak ada tunggakan PBB serta kewajiban perpajakan lain yang bisa menciptakan persoalan di kemudian hari.

7. Pemeriksaan Aspek Tata Ruang dan Perizinan

Prosedur ini dilakukan untuk mengidentifikasi potensi masalah terkait peruntukan tanah dan perizinan yang dapat menimbulkan sengketa administratif.

Adapun dokumen yang diperiksa dalam prosedur ini adalah “Surat Keterangan Rencana Kota/Kabupaten (SKRK), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dokumen perizinan lainnya”.

Dalam melaksanakan tugasnya, notaris tidak hanya menjalankan prosedur operasional diatas, namun notaris juga berperan sebagai penasehat yang memberikan penjelasan secara menyeluruh terkait aspek-aspek hukum yang melekat pada transaksi tersebut. Tujuan dari peran ini adalah untuk memastikan para pihak mengerti hak serta kewajiban masing-masing, dan mengurangi kemungkinan timbulnya risiko di masa depan. Sehingga, peran notaris yang menjadi pihak yang netral dan tidak memihak menjamin bahwa seluruh dokumen yang diperlukan dalam proses jual beli tanah disusun secara akurat, serta berdasarkan pada kebijakan hukum yang berlaku.⁷

Dalam menjalankan tugasnya untuk memeriksa secara menyeluruh dokumen-dokumen yang dibutuhkan pada proses transaksi jual beli tanah, notaris merujuk pada sejumlah regulasi yang menjadi pedoman kerja. Pedoman tersebut tersebar pada sejumlah peraturan perundang-undangan, di antaranya:

1. “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”;
2. “Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2016 mengenai peran notaris dalam penyusunan akta-akta pertanahan”;
3. “Ketentuan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), termasuk Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang penunjukan notaris dalam penghadapan akta tanah dan Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1997 tentang tata cara pembuatan serta pengesahan akta tanah oleh notaris”;
4. “Serta Kode Etik yang diterbitkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai pedoman etik profesional”.

Undang-undang yang sudah disebutkan sebelumnya menekankan jika notaris sebagai pejabat publik mempunyai tanggung jawab pribadi dan tidak terbatas atas kesalahan yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan tugasnya.⁸ Meskipun undang-undang

⁷ M. R. Reynaldi dan H. Adjie, “Peran Notaris Pembuat Akta Tanah dalam Meminimalisir Sengketa Tanah,” *Jurnal Hukum* 20, no. 2 (2023): 525.

⁸ R. R. Sabrina dan A. A. Musyafah, “Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta,” *Notarius* 17, no. 2: 732.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

telah mengatur secara rinci mengenai tanggung jawab dan kewajiban notaris, pada realitanya masih terdapat potensi bagi notaris untuk melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam proses verifikasi status tanah. Hal ini menunjukkan jika walaupun kerangka hukum sudah disediakan, tantangan praktis pada pelaksanaan tugas tetap ada yang berujung pada adanya risiko sengketa atau masalah hukum di masa mendatang. Berikut merupakan bentuk kelalaian notaris dalam verifikasi status tanah yang dapat menyebabkan sengketa dalam transaksi jual beli tanah yaitu:

1. Tidak Memeriksa Keaslian atau Keabsahan Sertifikat Tanah

Langkah ideal dalam memverifikasi legalitas tanah adalah dengan melakukan pengecekan langsung ke instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memastikan keabsahan sertifikat dan status terkini dari tanah yang bersangkutan. Status hukum tanah yang perlu diverifikasi adalah apakah tanah tersebut berstatus hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai, serta apakah tanah dalam kondisi bebas dari jaminan (hak tanggungan), sitaan, atau blokir. Verifikasi ini harus dilakukan langsung ke BPN melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Dampak dari tidak dilakukannya verifikasi ke kantor BPN adalah sertifikat dari tanah tersebut dapat berpotensi palsu, ataupun sudah tidak berlaku (tidak dibatalkan atau tumpang tindih). Kelalaian notaris dalam tidak memeriksa keaslian dan keabsahan sertifikat tanah secara langsung ke kantor BPN, sebagaimana diwajibkan dalam standar operasional, merupakan wujud pelanggaran terhadap asas kehati-hatian serta etika profesional yang seharusnya dijunjung tinggi dalam menjalankan tugas kenotariatan.

2. Tidak Memeriksa Riwayat Tanah (Status Beban Tanah)

Apabila notaris tidak melakukan verifikasi melalui BPN untuk memastikan tanah tersebut tidak sedang dalam status sengketa, warisan yang belum dibagi, atau dalam status blokir karena perkara hukum lain maka kelalaian dalam aspek dapat mengakibatkan transaksi batal demi hukum karena pihak lain berpotensi mengklaim hak atas tanah yang sama. Hal-hal yang dilakukan diatas merupakan bentuk pengabaian terhadap tanggung jawab notaris untuk bertindak seksama serta menjaga kepentingan pihak terkait, berdasarkan amanat norma

profesi. Notaris dalam melakukan verifikasi status tanah pada tahap ini harus senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian dan profesionalisme.

3. Kelalaian dalam Verifikasi Identitas Pihak yang Terlibat

Dalam melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, notaris berkewajiban memverifikasi terhadap seluruh seseorang yang pada dalam suatu transaksi atau perjanjian hukum.⁹ Langkah ini mempunyai tujuan dalam memastikan jika setiap pihak yang hadir benar-benar mempunyai legalitas serta kewenangan yang sah. Pemeriksaan tidak hanya dilakukan terhadap KTP dan KK, namun dokumen pendukung lain seperti Surat Kuasa, Akta Kelahiran, hingga pengecekan status hukum perorangan misalnya dalam status pailit juga perlu diperiksa secara menyeluruh. Kelalaian ini dapat berujung pada adanya penipuan dengan menggunakan identitas palsu yang akan mengakibatkan akta cacat hukum.

4. Tidak Melakukan Pengecekan Catatan Publik yang Lebih Luas

Dalam melakukan verifikasi status tanah, notaris tidak hanya bergantung pada dokumen resmi semata. Ada kalanya informasi hukum formal tidak mencerminkan kondisi riil di lapangan, contohnya sengketa waris yang belum tercatat, tanah yang secara adat diakui milik pihak lain, atau bahkan perjanjian bawah tangan yang belum disahkan secara hukum. Kelalaian terhadap informasi diatas dapat menyebabkan munculnya klaim dari pihak lain setelah transaksi selesai, meskipun secara administratif akta sudah sah. Ketidakmampuan atau kelalaian notaris untuk melakukan pengecekan catatan publik yang lebih luas di luar dokumen formal, seperti potensi sengketa waris atau perjanjian dibawah tangan, mencerminkan ketidak hati-hatian yang tidak sejalan dengan standar integritas dan kejujuran yang dituntut oleh Kode Etik Notaris.

Berdasarkan hal diatas, notaris memegang peran krusial sebagai penjaga legalitas dalam transaksi jual beli tanah. Meskipun sudah terdapat landasan hukum yang kuat, kelalaian notaris dalam verifikasi status tanah tetap berpotensi menimbulkan sengketa. Kelalaian notaris dalam memverifikasi status tanah tidak hanya merugikan para pihak yang ada pada transaksi, bahkan turut mencoreng reputasi serta mengganggu integritas

⁹ Putra Halomoan Hasibuan Kholidah, Muhammad Reza Alamsyah, dan Ade Fitri Ramadani, Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta (Yogyakarta: Semesta Aksara, 2024), 19.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

profesi kenotariatan secara menyeluruh, yang semestinya berlandaskan pada penegakan kode etik. Karena itu, notaris perlu melaksanakan tugasnya dengan menjunjung tinggi profesionalisme serta menerapkan prinsip kehati-hatian guna memastikan adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan pada hak-hak para pihak yang ada pada transaksi.

Pertanggungjawaban Hukum Notaris atas Kelalaian Verifikasi Status Tanah Sengketa dalam Transaksi Jual Beli melalui Sanksi Profesi dan Gugatan Perdata

Dalam melakukan verifikasi status tanah, notaris memikul tanggung jawab yang signifikan dalam memastikan keabsahan dan keotentikan dokumen yang dibuat. Tanggung jawab yang dipikul oleh notaris menuntutnya untuk senantiasa bersikap jujur, cermat, independen, tidak memihak, serta mengutamakan kepentingan para pihak yang terlibat dalam tindakan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Kelalaian notaris untuk melakukan tugas verifikasi terhadap status tanah yang bersengketa dapat kerugian untuk para pihak yang ada pada transaksi tersebut. Kerugian yang dimaksud berbentuk kerugian materiil dan immateriil seperti pembatalan transaksi, hilangnya hak atas tanah, serta terjeratnya pihak yang beritikad baik dalam proses hukum yang berkepanjangan.

Kelalaian notaris dalam memverifikasi status tanah dapat berpotensi pada dijatuhkannya sanksi profesi oleh Majelis Pengawas Notaris. Sanksi profesi ini mempunyai tujuan dalam menjaga integritas serta kredibilitas profesi notaris dan memberikan perlindungan pada kepentingan masyarakat. Sanksi profesi tersebut berupa peringatan tertulis, skorsing sementara, pemberhentian dengan hormat (*onsetting*), serta pemberhentian secara tidak hormat. Peringatan tertulis akan diberikan terhadap notaris yang dibuktikan melaksanakan pelanggaran ringan, peringatan ini merupakan bentuk pembinaan awal agar notaris lebih teliti dan profesional dalam menjalankan kewajiban hukum dan mencegah terulangnya kesalahan serupa di masa mendatang. Notaris dapat dikenai skorsing sementara apabila terbukti melakukan pelanggaran yang dianggap berat, sehingga yang bersangkutan diberhentikan guna sementara waktu dari jabatannya, skorsing memiliki tujuan untuk memberi efek jera sekaligus mencegah notaris terlibat dalam aktivitas hukum lebih lanjut yang berpotensi merugikan pihak lain selama proses evaluasi dan pembinaan berlangsung. Notaris yang terbukti melaksanakan pelanggaran

dengan tingkat yang sangat berat bisa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, sementara apabila pelanggaran tersebut juga menyebabkan kerugian untuk pihak lain, maka bisa dikenakan sanksi pemberhentian tidak secara hormat.¹⁰ Pemberhentian tidak secara hormat terhadap notaris ditetapkan dengan lebih rinci pada “Pasal 10 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris”. Ketentuan ini menetapkan jika sanksi pemberhentian tidak hormat dapat dijatuhkan dalam beberapa keadaan, antara lain: apabila notaris tidak memenuhi kewajiban yang harus dilaksanakan hingga berakhirnya masa pemberhentian sementara, apabila selama masa pemberhentian sementara ditemukan pelanggaran baru yang juga diancam sanksi serupa, atau apabila dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan, notaris dikenai sanksi pemberhentian sementara sebanyak tiga kali. Dalam kondisi-kondisi tersebut, Majelis Pengawas Pusat bisa memberikan usulan pemberhentian dengan tidak hormat. Namun demikian, perlu dicatat jika dalam praktik pelaksanaan sanksi administratif terhadap notaris, masih ditemukan kekosongan hukum, khususnya terkait tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai klasifikasi pelanggaran berdasarkan tingkatannya apakah ringan, sedang, atau berat sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian dalam penegakan sanksi. Ketentuan dalam Undang-Undang hanya memuat batasan mengenai jenis sanksi terendah hingga sanksi tertinggi yang dapat dikenakan kepada notaris.¹¹

Pihak yang mengalami kerugian akibat kelalaian notaris dalam melaksanakan tugasnya berhak mengajukan laporan kepada Majelis Pengawas Notaris (MPN) untuk meminta penjatuhan sanksi terhadap notaris tersebut. Pihak yang merasa dirugikan dapat terlebih dahulu menyampaikan pengaduan secara tertulis kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) setempat, yang memiliki kewenangan untuk menerima serta memeriksa laporan mengenai dugaan pelanggaran kode etik maupun pelanggaran jabatan notaris. Tahap selanjutnya, MPD akan melakukan pemeriksaan awal terhadap pengaduan tersebut. Jika ditemukan indikasi pelanggaran, maka MPD dapat meneruskan kasus ke Majelis Pengawas Wilayah (MPW) atau Majelis Pengawas Pusat (MPP) sesuai dengan

¹⁰ N. A. K. Wardana, A. A. I. Agung, dan P. Suwantara, “Sanksi Bagi Notaris dalam Hal Terjadinya Pelanggaran Ketentuan Pembuatan Akta Autentik,” *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 1 (2023): 88.

¹¹ R. Novitasari, Y. Yetniwati, dan D. Suryahartati, “Pengaturan Penjatuhan Sanksi terhadap Pelanggaran Berat yang Dilakukan oleh Notaris dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan,” *Wajah Hukum* 6, no. 2 (2022): 213.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

tingkat pelanggaran yang diduga. Jika hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa notaris terbukti melakukan pelanggaran, Majelis Pengawas Notaris (MPN) berwenang memberikan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat (*onzetting*), atau pemberhentian tidak dengan hormat. Dasar hukum pengaduan kepada Majelis Pengawas Notaris (MPN) diatur dalam Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mengatur bahwa jika terdapat dugaan pelanggaran oleh notaris, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menyampaikan pengaduan kepada Majelis Pengawas.

Notaris merupakan profesi yang melibatkan kepercayaan publik yang tinggi. Tanggung jawab khusus yang dimiliki notaris menyebabkan profesi ini memiliki kode etik khusus. Kode Etik Notaris merupakan seperangkat prinsip moral dan norma perilaku yang dirancang secara sistematis untuk mengatur tindakan serta tanggung jawab profesional setiap notaris.¹² Kode etik ini berperan tidak hanya sebagai acuan dalam pelaksanaan tugas jabatan, tetapi juga sebagai tolak ukur moral yang wajib dijunjung oleh seluruh anggota organisasi profesi notaris serta setiap individu yang mengemban jabatan tersebut. Kepatuhan terhadap kode etik ini menjadi esensial untuk memastikan integritas, kejujuran, dan profesionalisme dalam menyelenggarakan layanan hukum bagi masyarakat, sekaligus mempertahankan martabat dan kehormatan profesi notaris di tengah dinamika hukum dan sosial yang terus berkembang. Kelalaian notaris dalam melakukan verifikasi status tanah merupakan bentuk pelanggaran serius terhadap Kode Etik Notaris. Kelalaian notaris tidak hanya berdampak pada para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi, tetapi juga dapat mencoreng reputasi profesi notaris secara menyeluruh.¹³ Berdasarkan Pasal 6 Kode Etik Notaris, notaris yang terbukti melanggar ketentuan kode etik dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan organisasi, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan, atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Sanksi kode etik ini merupakan bentuk peringatan dari organisasi profesi dan mencakup tindakan

¹² E. A. Salsabila, P. Pujiyono, dan A. Suryono, "Urgensi Larangan Freelancer Notaris dan PPAT sebagai Upaya Preventif terhadap Perlindungan Jabatan Notaris dan PPAT," *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* 4, no. 1 (November 2023): 7.

¹³ V. Vicky, T. Samosir, dan I. Harlina, "Akibat Hukum Bagi Notaris yang Tidak Saksama dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan No 20pk/Pid/2020)," *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 2 (2024): 51.

indisipliner lainnya dalam rangka menjaga kehormatan profesi dan memastikan masyarakat tetap mendapatkan pelayanan hukum yang berintegritas.¹⁴

Bentuk pertanggungjawaban notaris yang lalai dalam melakukan verifikasi meliputi gugatan perdata yaitu ganti rugi. Dasar hukum gugatan ganti rugi tersebut merujuk pada Pasal 1365 KUH Perdata, yang mensyaratkan terpenuhinya lima unsur, yakni adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut bersifat melawan hukum, terdapat kesalahan dari pihak pelaku, timbulnya kerugian bagi pihak yang dirugikan, serta adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dengan kerugian tersebut.¹⁵

Unsur pertama yang harus dipenuhi adalah adanya suatu perbuatan, baik perbuatan dari segi positif dan perbuatan dari segi negatif. Kelalaian notaris dalam melakukan verifikasi status tanah merupakan perbuatan yang tergolong perbuatan dari segi negatif (pasif). Kelalaian merupakan bentuk "*omission*" atau perbuatan yang bersifat tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan. Dalam hal ini, notaris terbukti sudah melanggar suatu keharusan atau membiarkan informasi yang tidak akurat terlewatkan sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain. Verifikasi status tanah wajib dilakukan oleh notaris untuk menjamin bahwa tanah yang menjadi objek transaksi memiliki kejelasan status hukum serta bebas dari sengketa. Kewajiban ini merupakan salah satu bentuk pelaksanaan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, kelalaian notaris dalam verifikasi status tanah telah memenuhi unsur adanya suatu perbuatan.

Unsur kedua adalah perbuatan tersebut melawan hukum, atau dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*, yang dalam doktrin hukum perdata diartikan secara luas tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi juga termasuk tindakan atau kelalaian yang tidak sesuai dengan kewajiban hukum pelaku, merugikan atau mengganggu hak subjektif orang lain, bertentangan dengan norma kesusilaan, serta tidak sejalan dengan asas kepatuhan dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat. Konstruksi ini pertama kali diperluas melalui putusan penting *Hoge Raad* tanggal 31 Juni 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs Cohen*, yang kemudian

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ A. A. Fitri, "Tanggung Jawab Keperdataan dan Sanksi Hukum Terhadap Perbuatan Notaris yang Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 963/PDT.G/2016/PN.SBY)," Indonesian Notary 3, no. 3: 97.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

diadopsi dalam sistem hukum Indonesia sebagai dasar konseptual dari *onrechtmatige daad*.

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan dari pihak pelaku. Kesalahan dalam hukum perdata mencakup kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*culpa*). Unsur kesalahan menjadi poin krusial, dimana kelalaian notaris merupakan bentuk kesalahan yang paling relevan. Notaris sebagai pejabat umum, menjalankan fungsi kenegaraan dan melaksanakan tugas pelayanan kepada masyarakat berdasarkan wewenang yang diberikan serta kewajiban yang dibebankan kepadanya.¹⁶ Oleh karena itu, notaris turut berperan dalam mewujudkan kekuasaan dan wibawa negara yang diwakili oleh pemerintah. Dalam menjalankan tugasnya, notaris memikul standar kehati-hatian (*due care*) dan profesionalisme yang sangat tinggi. Standar ini melampaui kehati-hatian orang pada umumnya karena secara inheren terikat pada kewajiban hukum dan kode etik profesi yang menjamin kepastian hukum transaksi dan perlindungan hak-hak masyarakat. Oleh karena itu, setiap tindakan atau kelalaian notaris yang tidak memenuhi standar objektivitas, kecermatan, dan ketelitian yang diharapkan langsung dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran standar profesionalisme yang memadai untuk memenuhi unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum. Suatu hal termasuk kesengajaan apabila pelaku mengetahui dan menghendaki akibat dari tindakannya, dan suatu hal termasuk kelalaian apabila pelaku tidak hati-hati dalam bertindak, walaupun tidak bermaksud menimbulkan kerugian. Dalam konteks kelalaian notaris, apabila notaris tidak memeriksa keaslian identitas pihak dalam akta atau menerima informasi tanpa pembuktian dokumen resmi maka notaris dapat dianggap lalai, walaupun tanpa niat jahat. Dalam gugatan perdata, beban pembuktian kelalaian notaris umumnya terletak pada penggugat (pihak yang dirugikan). Penggugat harus menyajikan bukti yang meyakinkan seperti dokumen yang menunjukkan kurangnya verifikasi yang semestinya, keterangan ahli mengenai standar profesionalisme yang berlaku dan penyimpangan notaris dari standar tersebut, serta keterangan saksi yang mengetahui proses verifikasi yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh notaris. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3681 K/Pdt.1985 yang memberi

¹⁶ Cipto Soenaryo, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Konteks Pelayanan Hukum di Indonesia* (Medan: USU Press, 2023), 27.

penafsiran penting terhadap Pasal 1365 KUH Perdata dalam hal penegasan bahwa kelalaian pejabat publik dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata.

Unsur keempat adalah menimbulkan kerugian bagi korban. Kerugian dapat dibedakan menjadi kerugian materiil dan immateriil. Kerugian materiil meliputi kehilangan dalam bentuk uang, aset, hak kepemilikan, atau nilai yang dapat diperhitungkan. Sementara itu, kerugian immateriil mencakup hal-hal seperti rusaknya reputasi atau hilangnya kehormatan. Dalam hal ini, notaris bertindak secara pribadi sebagai pejabat umum yang wajib melakukan pemeriksaan cermat, sehingga apabila notaris lalai dan pihak lainnya dirugikan maka hal ini memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata.

Unsur terakhir adalah terdapatnya keterkaitan kausal antara tindakan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul, atau yang biasa disebut sebagai hubungan sebab-akibat. Secara khusus, perbuatan notaris yang bertentangan dengan kewajiban hukum seperti kelalaian dalam memverifikasi status objek tanah atau identitas para pihak dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Kelalaian ini mengakibatkan kerugian nyata bagi klien notaris, baik dalam bentuk kehilangan hak atas tanah, kerugian finansial, maupun terhambatnya pelaksanaan hak-hak hukum yang timbul dari akta. Lebih lanjut, yang menjadi dasar penting dalam pembuktian unsur hubungan kausalitas (*causaal verband*) adalah kenyataan bahwa kerugian yang diderita oleh klien tidak mungkin terjadi tanpa adanya kelalaian notaris tersebut. Dengan kata lain, tindakan atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris merupakan *conditio sine qua non* dari kerugian yang timbul, dan oleh karena itu, terdapat hubungan sebab-akibat yang logis dan langsung antara tindakan melawan hukum tersebut dan kerugian yang dialami klien. Maka dari itu, dalam perspektif hukum perdata, tindakan notaris yang terbukti melawan hukum dan menimbulkan kerugian yang dapat dibuktikan secara konkret, telah memenuhi unsur kelima dari Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.¹⁷ Putusan hakim yang mendasarkan diri pada pasal ini bukan hanya berdasar pada fakta objektif, melainkan juga merupakan penerapan doktrin tanggung gugat yang bertujuan untuk memulihkan hak-hak klien dan memberikan kepastian hukum. Hubungan

¹⁷ V. C. Wijaya, A. Afriana, dan B. Baraba, "Perlindungan Hukum Secara Keperdataan Bagi Klien Notaris yang Mengalami Kerugian Akibat Diterbitkannya Akta Autentik yang Cacat Hukum oleh Notaris," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2023): 25.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

kausal sebagai unsur Pasal 1365 KUH Perdata juga berkaitan dengan teori *adequate veroorzaking*, dimana menegaskan bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang secara wajar dapat diperkirakan sebagai akibat dari perbuatannya. Dalam perspektif teori ini, suatu tindakan hanya dapat diakui sebagai penyebab dari suatu akibat apabila akibat tersebut secara logis dan layak dapat ditimbulkan oleh tindakan itu sendiri. Artinya, harus terdapat keseimbangan rasional antara tindakan yang dilakukan dengan dampak yang mungkin muncul.¹⁸ Teori ini memberikan penekanan khusus pada aspek prediktabilitas, jika seseorang secara wajar dapat memperkirakan bahwa suatu tindakan akan mengakibatkan kerugian, maka hubungan kausalitas dianggap terpenuhi. Sebaliknya, apabila dampak yang timbul bersifat tidak terduga atau di luar nalar kewajaran, maka perbuatan tersebut tidak dapat dianggap sebagai penyebab hukum dari kerugian yang terjadi dan tidak bisa dijadikan dasar tuntutan ganti rugi. Karena itu, teori ini dikenal juga dengan sebutan teori sebab yang memadai (*adequate causation theory*). Kerugian yang dialami klien berupa kehilangan hak atas tanah, pembatalan transaksi, atau tuntutan hukum dari pihak ketiga merupakan akibat yang dapat diperkirakan secara layak dan objektif sebagai konsekuensi langsung dari tindakan notaris yang lalai. Oleh karena itu, menurut teori *adequate veroorzaking*, tindakan notaris memenuhi unsur hubungan kausal dalam Pasal 1365 KUH Perdata karena secara umum akibat tersebut cukup layak untuk ditimbulkan oleh kelalaian sebagaimana dimaksud.

Mekanisme pertanggungjawaban perdata notaris atas kelalaian dalam memverifikasi status tanah sengketa membawa implikasi yang signifikan terhadap peningkatan akuntabilitas profesi notariat dan penguatan kepercayaan publik terhadap integritas lembaga notaris. Kesadaran akan konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata mendorong notaris untuk menjalankan tugas secara profesional dan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Profesi yang menempatkan integritas dan kehormatan jabatan sebagai nilai utama. Penegakan tanggung jawab perdata juga memiliki nilai strategis dalam memperkuat

¹⁸ Nurul Kurniawan dan Muh Alfian, "Kausalitas dalam Perbuatan Melawan Hukum pada Perjanjian Kredit yang Telah Diasuransikan," *Jurnal Magister Hukum Udayana* 11, no. 1 (2022): 185.

kepastian hukum dalam setiap transaksi berbasis akta notaris, serta menunjukkan bahwa kelalaian tidak dapat dibenarkan dalam sistem hukum yang melindungi hak-hak fundamental warga negara, terutama terkait kepemilikan tanah. Mekanisme gugatan perdata berfungsi tidak hanya sebagai sarana pemulihan kerugian (*remedial justice*), tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum primer bagi pihak yang dirugikan akibat kelalaian pejabat umum. Lebih lanjut, keberadaan ancaman pertanggungjawaban finansial secara perdata berperan sebagai instrumen pencegahan (*preventive mechanism*) terhadap praktik profesional yang abai atau lalai, sekaligus mendorong implementasi manajemen risiko yang lebih sistemik di lingkungan notariat. Dengan demikian, penguatan aspek pertanggungjawaban ini bukan sekadar menjamin keadilan individu, melainkan juga berkontribusi pada tata kelola hukum agraria yang adil, transparan, dan berkeadilan sosial.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap praktik kenotariatan dan ketentuan hukum yang berlaku, ditemukan bahwa kelalaian notaris dalam verifikasi status tanah merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian yang diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kelalaian tersebut tidak hanya berdampak pada hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi, namun juga dapat menimbulkan sengketa, kerugian material, hingga menurunnya kepercayaan publik terhadap profesi notaris. Situasi ini mencerminkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang ideal dengan realitas pelaksanaan di lapangan. Kelalaian notaris dalam verifikasi status tanah dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum yaitu dalam ranah pertanggungjawaban profesi/administratif dan pertanggungjawaban perdata. Dalam hal ini notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan teori *adequate causation* (sebab yang memadai) yang menunjukkan bahwa notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban jika kerugian yang timbul merupakan akibat logis dan dapat diprediksi dari tindakannya. Dengan demikian, mekanisme gugatan perdata menjadi sarana efektif untuk memberikan perlindungan hukum primer sekaligus sebagai bentuk pencegahan kelalaian profesional. Pertanggungjawaban profesi merujuk pada Pasal 66 UUJN dimana notaris yang terbukti lalai dapat diberikan peringatan tertulis, skorsing sementara, hingga pemberhentian tetap.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

Adapun bentuk pertanggungjawaban perdata notaris yang terbukti lalai meliputi gugatan perdata ganti rugi dengan dasar hukum Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal tersebut menegaskan bahwa kelalaian notaris dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan memenuhi 5 (lima) unsur yaitu perbuatan, melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas. Melalui pertanggungjawaban tersebut, notaris sebagai pejabat umum dapat menjaga integritas dan akuntabilitas profesi tetap terjaga, sehingga kepastian dan ketertiban hukum di masyarakat senantiasa terjaga.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Cipto, Soenaryo. 2023. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Konteks Pelayanan Hukum di Indonesia*. Medan: USU Press.
- Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, dan Ade Fitri Ramadani. 2024. *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Semesta Aksara.

Jurnal

- Adjie, H., dan K. Hermawan. 2023. "Urgensi Penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dalam Proses Permohonan Lelang atas Tanah." *Jurnal Hukum* 20(1): 1–14.
- Fitri, A. A. "Tanggung Jawab Keperdataan dan Sanksi Hukum Terhadap Perbuatan Notaris yang Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 963/PDT.G/2016/PN.SBY)." *Indonesian Notary* 3(3): 5.
- Kurniawan, Nurul, dan Muh Alfian. 2022. "Kausalitas dalam Perbuatan Melawan Hukum pada Perjanjian Kredit yang Telah Diasuransikan." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 11(1): 183–195.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/download/125584/59125>.
- Mahar, R. O. 2024. "Tinjauan Yuridis tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia." *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities* 17: 438–443.
- Novitasari, R., Y. Yetniwati, dan D. Suryahartati. 2022. "Pengaturan Penjatuhan Sanksi terhadap Pelanggaran Berat yang Dilakukan oleh Notaris dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan." *Wajah Hukum* 6(2): 211–218.
- Rabbani, M. F. A., D. A. Perdana, C. P. Negara, M. A. H. Fikri, dan A. Niravita. 2025. "Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 2(1): 211–220.
- Reynaldi, M. R., dan H. Adjie. 2023. "Peran Notaris Pembuat Akta Tanah dalam Meminimalisir Sengketa Tanah." *Jurnal Hukum* 20(2): 522–530.

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS ATAS KELALAIAN DALAM VERIFIKASI STATUS TANAH SENGKETA PADA PROSES JUAL BELI TANAH

- Sabrina, R. R., dan A. A. Musyafah. "Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta." *Notarius* 17(2): 731–748.
- Salamah, S., dan A. Iriantoro. 2022. "Prinsip Kehati-Hatian dan Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 457 PK/Pdt/2019)." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1(2): 550–574.
- Salsabila, E. A., P. Pujiyono, dan A. Suryono. 2023. "Urgensi Larangan Freelancer Notaris dan PPAT sebagai Upaya Preventif terhadap Perlindungan Jabatan Notaris dan PPAT." *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* 4(1), November.
- Suhardi, O. B. P. M. S. "Penerapan Validasi Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya Menuju Pelayanan Elektronik." *Nestor: Tanjungpura Journal of Law* 2(1).
- Talango, A. A., R. M. Moonti, dan I. Ahmad. 2025. "Etika Profesi Notaris dalam Perspektif Hukum." *Sosial Simbiosis: Jurnal Integrasi Ilmu Sosial dan Politik* 2(1): 77–88.
- Vicky, V., T. Samosir, dan I. Harlina. 2024. "Akibat Hukum Bagi Notaris yang Tidak Saksama dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan No 20pk/Pid/2020)." *Jurnal Hukum Sasana* 10(2): 48–59.
- Wardana, N. A. K., A. A. I. Agung, dan P. Suwantara. 2023. "Sanksi Bagi Notaris dalam Hal Terjadinya Pelanggaran Ketentuan Pembuatan Akta Autentik." *Jurnal Preferensi Hukum* 4(1): 85–90.
- Wijaya, V. C., A. Afriana, dan B. Baraba. 2023. "Perlindungan Hukum Secara Keperdataan bagi Klien Notaris yang Mengalami Kerugian Akibat Diterbitkannya Akta Autentik yang Cacat Hukum oleh Notaris." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7(1): 15–30.

Peraturan-peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2016 tentang Peran Notaris dalam Penyusunan Akta-Akta Pertanahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 237.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Penunjukan Notaris dalam Penghadapan Akta Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 5.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pembuatan serta Pengesahan Akta Tanah oleh Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 33.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*