

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK

Oleh:

Siti Maltufah¹

Ervina Dwi Rahayu²

Djulaeka³

Universitas Trunojoyo Bangkalan

Alamat: JL. Raya Telang, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur
(69162).

Korespondensi Penulis: maltufa993@gmail.com, ervinadwirahayu02@gmail.com,
djulaekadjulaeka@gmail.com.

Abstract. *This paper analyzes the legal consequences arising when a deed executed by a notary does not conform to the provisions of land law regulations, focusing on the limits of authority between officials (Notary vs. Land Deed Official/PPAT) and the degree of validity of an authentic deed. The study employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches, complemented by a discussion of administrative practices in land registration. The findings reveal three key points: first, legal acts concerning land rights (both transfer and encumbrance) fall under the exclusive authority of PPAT as the legal basis for land registration; second, a deed executed by a notary beyond their material competence or without fulfilling formal requirements loses its authenticity and is downgraded to the evidentiary strength of a private deed, in accordance with Articles 1868–1869 of the Indonesian Civil Code; third, although the contractual relationship between the parties remains valid as long as the substantive conditions for a contract are met, the absence of a proper formal instrument prevents the registration of land rights, leading to legal uncertainty and risks for third parties. The notary's liability includes civil compensation as well as administrative and ethical*

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK

sanctions under the Notary Law (UUJN). Policy and practical recommendations include conducting due diligence on authority before signing, re-execution of the deed by a PPAT for registration purposes, strengthening transaction documentation, and allocating risks within preliminary agreements. This article contributes by clarifying jurisdictional boundaries and providing an operational compliance framework for practitioners to ensure legal certainty in land transactions.

Keywords: *Notary, PPAT, authentic deed, validity, land registration, official authority, Civil Code, Notary Law.*

Abstrak. Tulisan ini menganalisis akibat hukum ketika akta yang dibuat oleh notaris tidak selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan, dengan fokus pada batas kewenangan pejabat (notaris vs PPAT) dan derajat keabsahan akta otentik. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, dilengkapi pembahasan praktik administrasi pendaftaran tanah. Hasil kajian menunjukkan: pertama, perbuatan hukum atas hak atas tanah (peralihan maupun pembebanan) merupakan domain khusus PPAT sebagai dasar pendaftaran pada kantor pertanahan; kedua, akta yang dibuat oleh notaris di luar kompetensi materiil atau tidak memenuhi formalitas mengakibatkan hilangnya keotentikan dan menurunkan kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan sebagaimana rezim Pasal 1868–1869 KUH Perdata; ketiga, secara keperdataan hubungan obligatoir para pihak dapat tetap mengikat sepanjang syarat sah perjanjian terpenuhi, namun tanpa instrumen yang sah, peralihan hak tidak dapat didaftarkan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko terhadap pihak ketiga. Implikasi tanggung jawab meliputi ganti rugi perdata serta sanksi administratif/etik terhadap notaris sesuai UU Jabatan Notaris. Rekomendasi kebijakan dan praktik mencakup due diligence kewenangan sebelum penandatanganan, pembuatan ulang akta oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran, penguatan dokumentasi transaksi, serta pengaturan alokasi risiko dalam perjanjian pendahuluan. Kontribusi artikel ini adalah memperjelas garis batas kewenangan dan menyediakan kerangka kepatuhan yang operasional bagi praktisi untuk menjaga kepastian hukum transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Notaris, PPAT, Akta Otentik, Keabsahan, Pendaftaran Tanah, Kewenangan Pejabat, KUH Perdata, UUJN.

LATAR BELAKANG

Notaris memegang peran sentral dalam menghadirkan kepastian serta ketertiban hukum melalui pembuatan akta otentik, yaitu alat bukti yang disusun menurut bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang (Fabela Rahma Monetery, 2023). Dalam praktik kenotariatan, peran ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan para pihak—mulai dari kejelasan identitas, objek, hingga kehendak hukum—agar setiap perbuatan atau perjanjian memperoleh dasar pembuktian yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan. Kerangka pikir tersebut ditegaskan pada bagian pendahuluan naskah acuan yang menempatkan notaris sebagai penjaga kepastian hukum melalui akta otentik (Drs.H. Asmu'i Syarkowi).

Namun, dalam ranah pertanahan sering terjadi tumpang tindih antara kewenangan notaris dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT secara khusus diberi mandat untuk membuat akta perbuatan hukum atas hak atas tanah (misalnya peralihan dan pembebanan hak) yang menjadi dasar pendaftaran di kantor pertanahan (Hifdul Lisan Amal, 2024). Sebaliknya, notaris berwenang membuat akta otentik yang bersifat umum sepanjang objeknya tidak dialihkan secara khusus kepada pejabat lain oleh peraturan perundang-undangan. Naskah acuan merangkum batas-batas ini dengan merujuk pada UU Jabatan Notaris (UUJN) serta pengaturan jabatan PPAT dalam PP No. 24 Tahun 2016.

Ketika notaris membuat akta yang secara objek dan kompetensi materiil merupakan ranah PPAT, timbul persoalan serius mengenai derajat keotentikan dan kekuatan pembuktian akta tersebut. Secara doktrinal, akta yang dibuat tidak oleh pejabat berwenang atau tidak memenuhi formalitas turun derajat menjadi akta di bawah tangan sebagaimana rezim Pasal 1869 KUH Perdata (Purnayasa, 2008). Naskah acuan menegaskan konsekuensi ini: akta yang dibuat notaris di luar kewenangannya tidak lagi memiliki kekuatan sebagai akta otentik, dan berimplikasi pada terbatasnya daya guna akta tersebut dalam proses administrasi pertanahan (Fahim Muhammad Rizky, 2023)

Konsekuensi praktisnya menjangkau perlindungan para pihak, kelangsungan transaksi, dan keteraturan administrasi pertanahan. Tanpa instrumen yang sah—yakni akta PPAT—berkas peralihan atau pembebanan hak biasanya tidak dapat diproses di kantor pertanahan, sehingga menimbulkan ketidakpastian status hukum objek tanah dan risiko terhadap pihak ketiga (Mohammad Firza Rokhmansyah, 2022). Pada saat yang

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK

sama, notaris berpotensi menghadapi tuntutan pertanggungjawaban perdata, sanksi administratif, maupun etik akibat melampaui kewenangan. Dengan demikian, mempertegas batas kewenangan dan memastikan kesesuaian akta dengan rezim pertanahan merupakan prasyarat untuk menjaga kepastian hukum transaksi tanah (Chintya Ainun Khasanah, 2023)

Rumusan Masalah

1. Bagaimana batas kewenangan notaris dan PPAT dalam pembuatan akta terkait pertanahan?
2. Apa akibat hukum terhadap akta notaris yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan?
3. Bagaimana bentuk tanggung jawab notaris atas akta yang dibuat di luar kewenangannya?

Tujuan Penelitian

1. Menganalisis batas kewenangan notaris dan PPAT pada transaksi pertanahan.
2. Menjelaskan akibat hukum atas ketidaksesuaian akta notaris dengan ketentuan pertanahan, termasuk derajat keotentikan dan daya buktinya.
3. Mengidentifikasi bentuk tanggung jawab notaris serta upaya pemulihan/mitigasinya

Manfaat Penelitian

1. Teoretis: memperkaya kajian keotentikan akta dan teori kewenangan pejabat umum.
2. Praktis: memberi panduan kehati-hatian bagi notaris/PPAT, advokat, dan para pihak sebelum menandatangani dokumen yang berkaitan dengan hak atas tanah.

KAJIAN TEORITIS

Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan

Akta otentik—mengacu pada Pasal 1868 KUH Perdata—adalah akta yang dibuat oleh/di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Dalam kerangka tulisan ini, konsep tersebut diletakkan sebagai dasar untuk membedakan kekuatan pembuktian akta dalam perkara keperdataan yang menyangkut objek pertanahan

Apabila syarat keotentikan tidak terpenuhi, terutama karena akta dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang untuk objeknya, maka akta turun derajat menjadi akta di bawah tangan sesuai Pasal 1869 KUH Perdata. Konsekuensinya, akta tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian akta otentik dan penilaiannya diserahkan pada pembuktian biasa di pengadilan

Kewenangan Notaris Menurut UU Jabatan Notaris (UUJN)

UUJN menempatkan notaris sebagai pejabat umum dengan kewenangan umum membuat akta otentik, sepanjang objeknya tidak secara khusus dialihkan kepada pejabat lain oleh peraturan perundang-undangan. Dalam praktik, kerangka naskah menyoroti potensi tumpang tindih kewenangan dengan PPAT pada akta-akta yang berkaitan dengan peralihan atau pembebanan hak atas tanah (I Wayan Eka Darma Putra).

Bila notaris membuat akta pada ranah yang dialokasikan khusus kepada PPAT, akta tersebut tidak memenuhi unsur keotentikan dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan (Pasal 1869 KUH Perdata). Dalam posisi ini, notaris berpotensi dikenai sanksi pada ranah administratif, perdata, dan etik sebagaimana dirumuskan dalam pembahasan naskah (Mega Fellisia, 2024)

Kewenangan PPAT dan Keterkaitannya Dengan Administrasi Pertanahan

PPAT memiliki kewenangan khusus membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum atas hak atas tanah (peralihan maupun pembebanan), dan kewenangan ini menjadi pijakan administratif bagi proses pendaftaran pada kantor pertanahan. Karena bersifat spesialis, akta-akta pertanahan yang akan dipakai sebagai alas pendaftaran harus dibuat oleh PPAT

Apabila akta pertanahan dibuat bukan oleh PPAT (misalnya hanya oleh notaris dalam kapasitas notaris), selain turun derajat secara pembuktian, akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran di BPN sehingga menimbulkan ketidakpastian status hak dan risiko sengketa. Kondisi ini menjadi alasan perlunya pemulihan melalui pembuatan ulang akta oleh PPAT (Purnayasa, Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik, 2018).

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (doktrinal). Fokus utamanya ialah menelaah norma positif dan doktrin yang mengatur kewenangan notaris serta PPAT, syarat keotentikan akta, dan akibat hukum ketika akta dibuat di luar kewenangan. Dengan karakter normatif, bahan hukum dibaca secara sistematis untuk menemukan kaidah, asas, dan hierarki pengaturan yang relevan dengan persoalan keabsahan akta otentik dalam ranah pertanahan

Strategi analisis memadukan statute approach dan case approach. Statute approach dipakai untuk mengurai dan menafsirkan ketentuan tertulis yang menjadi sumber hukum (misalnya KUH Perdata, UUJN, UUPA, dan peraturan jabatan PPAT), sedangkan case approach digunakan untuk menguji penerapan norma tersebut melalui pola perkara/putusan serta praktik administrasi pertanahan yang relevan. Kombinasi keduanya memungkinkan peneliti mengaitkan rumusan normatif dengan realitas penerapan, sehingga argumentasi yang dihasilkan bersifat teruji secara dogmatis sekaligus aplikatif.

Sumber data berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan dokumen resmi administrasi pertanahan) dan bahan hukum sekunder (literatur/monografi dan artikel ilmiah terkait kenotariatan dan agraria). Seluruh bahan dianalisis secara kualitatif, melalui interpretasi gramatikal-sistematis-teleologis, untuk menilai konsistensi norma, menimbang akibat hukumnya, dan merumuskan rekomendasi preskriptif bagi praktik pembuatan akta yang sesuai kewenangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Akta Otentik dan Syarat Keotentikan

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta dibuat. Dari rumusan ini lahir tiga pilar keotentikan: (i) pejabat umum yang berwenang (kompetensi materiil, relatif/teritorial, dan temporal), (ii) bentuk/formalitas yang ditentukan undang-undang, dan (iii) locus kewenangan (tempat/lingkup yurisdiksi). Kerangka ini juga diangkat dalam naskah acuan bagian tinjauan pustaka yang menegaskan rujukan Pasal 1868–1869 KUH Perdata sebagai dasar definisi dan akibat hukumnya.

Pertama, unsur kewenangan pejabat mencakup: kewenangan jenis perbuatan (materiil), wilayah kerja (relatif), dan masa jabatan/keadaan sah berwenang (temporal). Kedua, unsur bentuk/formalitas meliputi syarat yang diperintahkan UU untuk akta (misalnya pembacaan, penandatanganan oleh para pihak/saksi, pencatatan minuta, dan tata cara lainnya). Ketiga, unsur locus menandai bahwa akta dibuat dalam ruang yurisdiksi tempat pejabat berhak bertindak. Selama ketiga unsur ini terpenuhi, akta memperoleh kekuatan pembuktian otentik (lahiriah, formil, dan materiil) yang secara doktrinal ditempatkan di atas akta di bawah tangan.

Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, Pasal 1869 KUH Perdata menentukan akta tersebut turun derajat menjadi akta di bawah tangan sepanjang ditandatangani para pihak; akibatnya ia kehilangan sifat pembuktian sempurna sebagai akta otentik dan hanya dinilai sebagaimana akta di bawah tangan oleh hakim bersama alat bukti lain. Dalam konteks pertanahan, konsekuensi ini berdampak praktis: akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang/di luar format yang dipersyaratkan tidak dapat dipakai sebagai dasar administrasi pendaftaran tanah

Poin kunci :

1. Keotentikan menuntut pejabat berwenang + bentuk yang benar + locus tepat
2. Cacat pada salah satu unsur → turun derajat ke akta di bawah tangan (Pasal 1869)
3. Dampak praktis pertanahan: tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran di BPN

Batas Kewenangan Notaris dan PPAT Pada Transaksi Pertanahan

1. Kewenangan Notaris (UUJN).

Notaris berwenang membuat akta otentik yang bersifat umum—misalnya akta perjanjian, pernyataan, berita acara, risalah rapat, dan surat kuasa—sepanjang objek dan jenis perbuatan hukum tersebut tidak secara khusus dialihkan oleh peraturan perundang-undangan kepada pejabat lain. Artinya, ketika perbuatan hukum tertentu sudah ditetapkan undang-undang sebagai ranah pejabat lain, notaris tidak boleh mengambil alih kewenangan itu.

2. Kewenangan PPAT (PP Jabatan PPAT/PP No. 24 Tahun 2016).

PPAT diberi mandat khusus untuk membuat akta autentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan pembebanan hak—antara lain peralihan (jual beli, tukar menukar, hibah, dst.) dan pembebanan (mis. Hak Tanggungan). Akta

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK

PPAT inilah yang dipergunakan dalam praktik administrasi pertanahan untuk memproses perubahan data pendaftaran

3. Implikasinya dalam praktik.

Jika suatu perbuatan hukum wajib menggunakan akta PPAT namun dibuat oleh notaris semata (bukan dalam kapasitas PPAT), maka notaris melampaui kewenangan; akta tersebut kehilangan sifat keotentikannya (turun derajat) dan tidak dapat dijadikan alas untuk proses administrasi di kantor pertanahan. Selain itu, notaris berisiko menghadapi tanggung jawab administratif/etik dan perdata

Ragam Ketidaksesuaian dan Konsekuensi Hukumnya

1. Ketidaksesuaian kewenangan (kompetensi materiil)

Notaris membuat akta yang secara khusus menjadi domain PPAT (mis. AJB/Hak Tanggungan)

- a. Indikator: objeknya “hak atas tanah/pembebanan hak” yang menurut aturan wajib akta PPAT sebagai dasar pendaftaran.
- b. Dampak pembuktian: akta turun derajat jadi akta di bawah tangan (Pasal 1869 KUH Perdata); tidak lagi punya kekuatan otentik.
- c. Dampak administrasi: berkas ditolak/dikembalikan oleh BPN karena tidak memenuhi instrumenum pendaftaran.
- d. Risiko para pihak: status hak tidak berubah di administrasi, menimbulkan ketidakpastian dan potensi sengketa pihak ketiga.
- e. Perbaikan: buat akta baru oleh PPAT; notaris berpotensi dimintai ganti rugi/sanksi etik–administratif.

2. Cacat bentuk/formalitas (kompetensi formil)

Formalitas UUJN/PPAT tidak dipenuhi: saksi, pembacaan, penandatanganan, minutas, atau kelengkapan berkas pertanahan

- a. Indikator: ada tahapan formil yang dilewati atau dokumen wajib tidak dilampirkan.
- b. Dampak pembuktian: akta kehilangan keotentikan → nilainya setara akta di bawah tangan (pengakuan para pihak saja).
- c. Dampak administrasi: pendaftaran tanah tidak dapat diproses sampai formalitas dipenuhi.

- d. Perbaikan: rehabilitasi formil (penandatanganan ulang, perbaikan minuta, kelengkapan berkas), atau pembuatan akta baru sesuai prosedur.
3. Cacat locus/temporal
- Akta dibuat di luar wilayah kewenangan atau ketika pejabat sedang tidak berwenang (cuti/berhenti)
- a. Indikator: tempat pembuatan akta di luar yurisdiksi/masa jabatan, atau status kewenangan pejabat tidak aktif.
 - b. Dampak pembuktian: sama seperti (B) — keotentikan gugur; akta hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan.
 - c. Dampak administrasi: tidak sah dijadikan dasar pendaftaran karena pejabat tidak kompeten secara teritorial/temporal.
 - d. Perbaikan: lakukan pembuatan akta pada pejabat berwenang (wilayah & masa jabatan yang benar) dan ajukan ulang pendaftaran.

Dampak Pada Keabsahan Perbuatan Hukum dan Pendaftaran Tanah

1. Antara para pihak

Perjanjian jual-beli pada dasarnya mengikat para pihak selama syarat sah perjanjian terpenuhi, tetapi bila akta dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak memenuhi formalitas, akta itu turun derajat menjadi akta di bawah tangan (Pasal 1869 KUHP) sehingga kehilangan kekuatan pembuktian otentik. Dalam keadaan demikian, hubungan obligatoir para pihak bisa tetap ada, tetapi mereka belum memiliki instrumen yang sah untuk pembuktian otentik dan tindak lanjut administratif.

- a. Konsekuensi utama: bukti menjadi setara akta di bawah tangan; nilai pembuktian tidak lagi sempurna
- b. Risiko: meningkatnya potensi sengketa (mis. bantahan isi/ttd) hingga ketidakpastian posisi hukum terhadap pihak ketiga.
- c. Jalan keluar material: para pihak membuat akta yang benar di hadapan PPAT agar memiliki dasar pembuktian dan tindak lanjut administratif yang tepat.

2. Di hadapan BPN

Perbuatan hukum atas hak atas tanah (peralihan/pembebanan) merupakan ranah khusus PPAT; karenanya, tanpa akta PPAT sebagai alat bukti khusus, berkas tidak

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK

memenuhi syarat formil untuk proses pendaftaran. Praktiknya, berkas pendaftaran akan diminta dilengkapi dengan akta PPAT yang sah sebelum diproses lebih lanjut.

- a. Prinsip dasarnya: kewenangan PPAT untuk akta pertanahan ditetapkan sebagai prasyarat instrumen pendaftaran
- b. Tanpa akta PPAT: akta notaris “turun derajat” → tidak memadai sebagai dasar administrasi pendaftaran
- c. Perbaikan: lakukan pembuatan ulang di hadapan PPAT sesuai ketentuan untuk melengkapi syarat formil pendaftaran

Kekuatan Pembuktian dan Posisi Akta yang “Turun Derajat”

1. Kekuatan lahiriah, formil, dan materiil hilang.

Begitu akta kehilangan keotentikan (misalnya karena dibuat di luar kewenangan atau tidak memenuhi syarat formil), ia tidak lagi menikmati tiga “kekuatan” khas akta otentik: (a) lahiriah—akta dianggap otentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya; (b) formil—membuktikan kebenaran proses pembuatannya (waktu, tempat, para pihak); dan (c) materiil—membuktikan kebenaran isi yang dinyatakan di hadapan pejabat berwenang. Konsekuensinya, posisi akta melemah: tidak dapat dipakai sebagai dasar tindakan administrasi yang mensyaratkan akta otentik (mis. pendaftaran peralihan hak di BPN) dan tidak lagi “sempurna” dalam pembuktian

2. Nilai pembuktian setara akta di bawah tangan

Akta yang turun derajat diperlakukan sebagai akta di bawah tangan: ia mengikat para penandatangan sepanjang tanda tangan/isinya tidak disangkal. Jika salah satu pihak menyangkal, kebenaran materiilnya tidak lagi presumed dan harus dibuktikan melalui alat bukti lain atau pemeriksaan tambahan. Dasar ini selaras dengan pemahaman Pasal 1869 KUH Perdata yang—sebagaimana dirujuk dalam naskah—menempatkan akta yang cacat kewenangan/formalia pada rezim akta di bawah tangan

3. Dinilai bebas oleh hakim bersama alat bukti lain

Dalam persidangan perdata, bobot akta yang telah turun derajat tidak self-executing; hakim menilainya secara bebas (*freies Beweiswürdigung*) dengan menimbang seluruh alat bukti yang diajukan (saksi, surat lain, ahli, pengakuan, persangkaan). Artinya, akta tersebut tetap berguna sebagai *piece of evidence*, tetapi

kekuatannya bergantung pada dukungan bukti lain dan koherensi fakta yang terungkap di persidangan

Tanggung Jawab Notaris

1. Perdata

Apabila notaris bertindak melampaui atau menyimpang dari kewenangannya sehingga menimbulkan kerugian—misalnya biaya transaksi terbuang, berkas pendaftaran ditolak, atau perjanjian menjadi batal/tidak dapat dilaksanakan—para pihak dapat menggugat ganti rugi. Dasarnya bisa wanprestasi (jika notaris menjanjikan standar layanan tertentu tetapi tidak dipenuhi) atau perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata (adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan/kelalaian, kerugian, dan hubungan kausal). Jenis ganti rugi umumnya meliputi kerugian nyata (biaya pengurusan ulang, denda keterlambatan, dll.) dan potensi kerugian lain yang dapat dibuktikan secara layak. Pembelaan notaris biasanya berkisar pada tidak adanya kesalahan atau putusnya kausalitas, namun klausul pembatasan tanggung jawab tidak dapat menghapus kesalahan berat (gross negligence). Beban pembuktian ada pada pihak penggugat

2. Administratif/Etik

Di luar gugatan perdata, notaris dapat dikenai sanksi administratif dan etik berdasarkan UU Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik melalui mekanisme pemeriksaan oleh Majelis Pengawas (tingkat daerah–wilayah–pusat) dan/atau organisasi profesi. Spektrum sanksi bersifat bertahap dan proporsional: peringatan/teguran, kewajiban pembinaan/perbaikan, pemberhentian sementara (skorsing), hingga pemberhentian bila pelanggaran serius atau berulang. Penjatuhan sanksi administratif/etik ini berdiri sendiri dari proses perdata—artinya dapat dijatuhkan meski belum ada putusan pengadilan—dan bertujuan memulihkan ketertiban administrasi, meningkatkan kepatuhan prosedural, serta melindungi masyarakat. Apabila notaris juga merangkap sebagai PPAT, pelanggaran terkait akta tanah dapat memicu sanksi terpisah sesuai ketentuan pembinaan/ pengawasan PPAT oleh instansi pertanahan yang berwenang.

3. Pidana (kondisional)

AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK

Dimensi pidana hanya relevan jika terpenuhi unsur delik, misalnya pemalsuan surat (Pasal 263 KUHP) atau memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP) dengan sengaja untuk dipakai seolah-olah benar dan merugikan pihak lain. Dalam praktik, kesalahan administratif atau cacat prosedural tanpa niat jahat umumnya tidak ditarik ke ranah pidana, melainkan diselesaikan melalui sanksi administratif/etik dan/atau ganti rugi perdata. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terbukti turut serta/menyuruh melakukan perbuatan pidana (penyertaan) atau dengan sadar membiarkan masuknya keterangan palsu; sebaliknya, bila hanya menjadi pihak yang tertipu oleh keterangan para penghadap dan telah menjalankan verifikasi wajar, pertanggungjawaban pidana biasanya tidak terpenuhi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian yuridis normatif ini menegaskan batas tegas antara kewenangan notaris dan PPAT: perbuatan hukum atas hak atas tanah—baik peralihan maupun pembebanan—merupakan kewenangan khusus PPAT dan menjadi dasar pendaftaran pada kantor pertanahan. Akta yang dibuat di luar kewenangan atau tidak memenuhi formalitas kehilangan sifat otentiknya dan turun derajat menjadi akta di bawah tangan (Pasal 1868–1869 KUH Perdata), sehingga tidak dapat dipakai sebagai alas pendaftaran dan menimbulkan ketidakpastian status hak. Secara perdata, hubungan obligatoir para pihak tetap ada, tetapi peralihan title belum sempurna secara administrasi; terhadap pejabat yang melampaui kewenangan dapat dikenakan tanggung jawab administratif/etik menurut UUJN dan peraturan jabatan PPAT, serta tanggung jawab perdata bila timbul kerugian. Pemulihan dilakukan melalui pembuatan akta yang benar oleh PPAT dan penataan ulang berkas pendaftaran.

Saran

Untuk mencegah sengketa dan inefisiensi administrasi, para pihak wajib memastikan akta pertanahan dibuat oleh PPAT yang aktif dan berwenang secara wilayah, dengan uji tuntas atas data yuridis–fisik objek, bukti pajak/biaya, dan kelengkapan persetujuan yang dipersyaratkan. Kontrak pendahuluan (PPJB/MoU) sebaiknya memuat

klausul alokasi risiko dan biaya perbaikan berkas, serta penggunaan escrow hingga pendaftaran tuntas. Notaris dan PPAT perlu memperkuat kepatuhan prosedural, dokumentasi, dan pelaporan, sementara BPN dan organisasi profesi memperjelas pedoman teknis, meningkatkan pembinaan, serta mengakselerasi mekanisme verifikasi daring atas keabsahan pejabat dan dokumen agar praktik pembuatan akta konsisten dengan hukum positif.

DAFTAR REFERENSI

- Chintya Ainun Khasanah, A. Y. (2023). AKIBAT HUKUM NOTARIS YANG MELAKUKAN PENANDATANGANNYA AKTA DI LUAR WILAYAH JABATAN NOTARIS . *AKIBAT HUKUM NOTARIS YANG MELAKUKAN PENANDATANGANNYA AKTA DI LUAR WILAYAH JABATAN NOTARIS* , 6.
- Drs.H. Asmu'i Syarkowi, M. (n.d.). KEDUDUKAN AKTA AUTENTIK DALAM HUKUM PERDATA. *KEDUDUKAN AKTA AUTENTIK DALAM HUKUM PERDATA*, 18.
- Fabela Rahma Monetery, B. S. (2023). Keabsahan Dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris: Perspektif Cyber Notary Di Indonesia. *Keabsahan Dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris: Perspektif Cyber Notary Di Indonesia*, 20.
- Fahim Muhammad Rizky, A. (2023). Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Membuat Akta Diluar Wilayah Jabatan Notaris Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. *Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Membuat Akta Diluar Wilayah Jabatan Notaris Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, 8.
- Hifdul Lisan Amal, Y. (2024). Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta yang embuat Akta yang. *Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta yang embuat Akta yang*, 19.
- I Wayan Eka Darma Putra, P. D. (n.d.). Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan. *Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan*, 20.

**AKIBAT HUKUM KETIDAKSESUAIAN AKTA NOTARIS
TERHADAP UNDANG-UNDANG PERTANAHAN: ANALISIS
KEWENANGAN DAN KEABSAHAN AKTA OTENTIK**

- Mega Fellisia, A. (2024). Penerapan Daerah Kerja PPAT Berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Penerapan Daerah Kerja PPAT Berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 18.
- Mohammad Firza Rokhmansyah, N. F. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap*, 21.
- Purnayasa, A. T. (2008). Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik . *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik* , 15.
- Purnayasa, A. T. (2018). Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik. *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*, 15.