

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Formil

Adhiningtyas Brigitha Kesumawardhani ^{a,1*}, Ana Silviana ^{a,2}

^a Universitas Diponegoro, Indonesia

¹ brigithatata2000@gmail.com*

*korespondensi penulis

Informasi artikel

Received: 18 April 2025;

Revised: 28 April 2025;

Accepted: 19 Mei 2025.

Kata-kata kunci:

Notaris;

Akta Autentik;

Kepastian Hukum;

PPJB;

Perjanjian Jual Beli.

: ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli yang bersifat definitif. PPJB sering digunakan ketika terdapat kondisi tertentu yang menghambat transaksi langsung, seperti belum terpenuhinya persyaratan administratif atau pelunasan pembayaran. Dalam praktiknya, PPJB sering dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris guna memberikan kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji persyaratan hukum pembuatan PPJB sebagai akta autentik serta tanggung jawab notaris dalam menjamin keabsahannya. Dengan metode yuridis normatif, penelitian ini menganalisis peraturan hukum dan putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat sebagai akta autentik harus memenuhi persyaratan formil dan materiil, jika tidak, maka dapat dianggap sebagai akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan hukum lebih lemah. Peningkatan kualitas serta kepastian hukum dalam pembuatan akta PPJB sebagai akta autentik, diperlukan langkah perbaikan baik dari segi regulasi maupun praktik notaris di lapangan, dengan penguatan pengawasan terhadap notaris.

Keywords:

Notary;

Authentic Deed;

Legal Certainty;

PPJB;

Sale and Purchase Agreement

ABSTRACT

Notary's Responsibility for Making a Deed of Sale and Purchase of Land that Does Not Meet Formal Requirements. The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is a preliminary agreement before the implementation of a definitive sale and purchase agreement. PPJB is often used when there are certain conditions that hinder direct transactions, such as administrative requirements or payment settlement not being fulfilled. In practice, PPJB is often made in the form of an authentic deed before a notary in order to provide legal certainty. This study aims to examine the legal requirements for making a PPJB as an authentic deed and the responsibility of a notary in guaranteeing its validity. Using the normative juridical method, this study analyzes legal regulations and related court decisions. The results of the study indicate that a PPJB made as an authentic deed must meet formal and material requirements, otherwise it can be considered a deed under hand which has weaker legal force. Improving the quality and legal certainty in making a PPJB deed as an authentic deed requires improvement steps both in terms of regulations and notary practices in the field, by strengthening supervision of notaries

Copyright © 2025 (Adhiningtyas Brigitha Kesumawardhani & Ana Silviana). All Right Reserved

How to Cite : Kesumawardhani, A. B., & Silviana, A. (2025). Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat Formil. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(1), 201–209. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i4.3109>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/). Allows readers to read, download, copy, distribute, print, search, or link to the full texts of its articles and allow readers to use them for any other lawful purpose. The journal hold the copyright.

Pendahuluan

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan salah satu jenis perjanjian yang memiliki peran penting dalam transaksi jual beli tanah. Sebagai suatu perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli pada suatu waktu tertentu, PPJB menjadi alat hukum yang memfasilitasi para pihak dalam melaksanakan rencana mereka di masa mendatang. Perjanjian ini umumnya digunakan ketika ada kondisi yang menghalangi terjadinya jual beli secara langsung, seperti adanya persyaratan administratif yang belum terpenuhi atau masalah teknis lainnya. Dalam praktiknya, PPJB dibuat untuk memberikan kepastian hukum dan sebagai alat pembuktian di kemudian hari mengenai apa yang telah disepakati oleh para pihak. Namun, agar perjanjian tersebut dapat berlaku sah dan memiliki kekuatan hukum yang diakui, pembuatan akta PPJB harus memenuhi persyaratan formil tertentu, termasuk dilakukan oleh seorang notaris yang berkompoten (Boenjamin, 2022).

Notaris memegang peranan penting dalam proses pembuatan akta autentik, termasuk akta PPJB, yang diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Sebagaimana kita ketahui, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya, akta yang dibuat oleh notaris tidak hanya berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat di dalamnya. Namun, terdapat beberapa kondisi yang dapat menyebabkan akta PPJB menjadi tidak memenuhi syarat formil yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga dapat mengakibatkan hilangnya statusnya sebagai akta autentik dan menurunkan kekuatannya (Salsabila, 2024).

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta PPJB sebagai akta autentik, serta untuk memahami tanggung jawab notaris dalam proses pembuatan akta tersebut. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas akibat hukum yang timbul apabila notaris tidak memenuhi syarat formil yang diperlukan dalam pembuatan akta PPJB. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran notaris dalam pembuatan akta autentik, khususnya dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli tanah, dan apa yang menjadi tanggung jawab notaris dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum suatu perjanjian (Dedy Mulyana, S. H. 2021: 7).

Dalam kaitannya dengan pembuatan akta PPJB, terdapat berbagai persyaratan yang harus dipenuhi agar akta tersebut dapat dikategorikan sebagai akta autentik. Beberapa syarat tersebut meliputi kejelasan mengenai status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dibutuhkan, serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, dalam konteks jual beli tanah, status dan sertifikat tanah yang bersangkutan juga harus dipastikan keabsahannya. Jika salah satu dari persyaratan ini tidak dipenuhi, maka akta PPJB yang dibuat oleh notaris dapat dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang seharusnya. Dalam hal ini, para pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat menghadapi masalah hukum, yang berpotensi berujung pada sengketa yang merugikan (Utama, et.al., 2021).

Tidak hanya itu, jika notaris melakukan kelalaian atau kesalahan dalam melaksanakan tugasnya, seperti gagal memastikan pemenuhan syarat formil atau materiil dalam pembuatan akta PPJB, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata maupun administratif. Para pihak yang merasa dirugikan akibat kelalaian notaris dapat mengajukan gugatan untuk meminta pertanggungjawaban dan meminta pembatalan atau perbaikan atas akta yang telah dibuat. Dengan demikian, tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik sangat penting untuk memastikan bahwa akta tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang diakui.

Selain itu, penting untuk diperhatikan bahwa seorang notaris memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian. Penyuluhan ini bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak memahami dengan baik apa yang tercantum dalam akta yang mereka tanda tangani. Penyuluhan hukum ini menjadi bagian dari kewajiban notaris untuk menjamin

bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa isi akta yang dibuat tidak hanya sah menurut hukum, tetapi juga adil dan memenuhi prinsip-prinsip keadilan bagi semua pihak yang terlibat (Permata, 2023).

Selanjutnya, proses pembuatan akta PPJB yang dilakukan oleh notaris juga mencakup pembacaan akta di hadapan para pihak. Pembacaan ini penting agar para pihak dapat memahami isi akta dengan jelas dan memastikan bahwa tidak ada ketidaksesuaian atau kesalahan dalam penulisan akta yang dapat berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, peran notaris dalam membaca dan menjelaskan isi akta tidak boleh dipandang remeh. Hal ini merupakan bagian integral dari tanggung jawab notaris untuk memastikan keabsahan dan otentisitas akta yang dibuat, serta untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat (Eddy, & Sudiro, 2022).

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta PPJB sebagai akta autentik sangat besar dan mencakup berbagai aspek, mulai dari memastikan pemenuhan syarat formil dan materiil, memberikan penyuluhan hukum, hingga memastikan akta yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Ketidaktelitian atau kelalaian dalam menjalankan tugas-tugas tersebut dapat mengakibatkan akibat hukum yang merugikan para pihak dan menurunkan status akta sebagai akta autentik. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam mengenai pengaturan dan persyaratan pembuatan akta PPJB, serta untuk menganalisis tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum perjanjian yang dibuat.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada kajian hukum positif dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisis berbagai regulasi yang mengatur mengenai akta autentik dan tanggung jawab notaris, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan literatur hukum terkait. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan, menjelaskan, serta menganalisis suatu permasalahan hukum secara sistematis berdasarkan sumber hukum yang tersedia. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan lain yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal, serta pendapat para ahli yang relevan dengan topik penelitian. Sementara itu, bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum digunakan sebagai pendukung dalam memahami istilah hukum yang digunakan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (library research), yang mencakup pengumpulan, pengkajian, dan analisis bahan hukum yang tersedia. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan menelaah isi peraturan perundang-undangan serta teori-teori hukum yang relevan untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis dan logis terkait tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah (Palenewen, 2024).

Hasil dan Pembahasan

Pengaturan dan persyaratan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana akta autentik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai kesepakatan awal sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli yang bersifat definitif.

PPJB umumnya dibuat karena adanya kondisi tertentu yang menghambat dilaksanakannya jual beli secara langsung, seperti belum terpenuhinya persyaratan administratif atau pembayaran yang belum diselesaikan sepenuhnya. Dalam praktiknya, PPJB sering kali dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Sebagai akta autentik, pembuatan PPJB harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna sebagai alat bukti di hadapan pengadilan (Khotimah, Rahman, & Andriyani, 2023).

Dasar hukum yang mengatur tentang pembuatan akta autentik oleh notaris terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam undang-undang. Selanjutnya, Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan hukum yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan tersebut, PPJB yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan PPJB yang dibuat di bawah tangan.

Untuk dapat dikategorikan sebagai akta autentik, pembuatan PPJB harus memenuhi persyaratan formil sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Dengan demikian, terdapat dua unsur utama dalam pembuatan akta autentik, yaitu harus dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris. Jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat kehilangan sifat keautentikannya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya menjadi lebih lemah.

Selain itu, PPJB sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam transaksi jual beli tanah juga harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak. Pasal 2 peraturan tersebut menyatakan bahwa PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta di bawah tangan, namun untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, disarankan agar dibuat dalam bentuk akta notaris. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa PPJB harus memuat ketentuan yang paling sedikit mencakup identitas para pihak, objek perjanjian, harga dan cara pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, dalam transaksi jual beli tanah, tanah yang diperjualbelikan harus memiliki status kepemilikan yang jelas, tidak dalam sengketa, dan telah memenuhi syarat perizinan seperti Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta keterbangunan paling sedikit 20% sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) peraturan tersebut (Zamrud, & Masriani, 2022).

Dalam konteks pembuatan PPJB sebagai akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua persyaratan formil dan materiil telah terpenuhi sebelum akta ditandatangani oleh para pihak. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yang mengatur bahwa notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta. Notaris juga memiliki kewajiban untuk membaca akta di hadapan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l UUJN, guna memastikan bahwa para pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Jika notaris tidak memenuhi kewajiban ini, maka akta yang dibuat dapat kehilangan keabsahannya dan dapat digugat oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan.

Salah satu konsekuensi hukum jika PPJB yang dibuat oleh notaris tidak memenuhi persyaratan formil sebagai akta autentik adalah bahwa akta tersebut dapat dianggap sebagai akta di bawah tangan.

Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3137 K/Pdt/1984, yang menyatakan bahwa suatu akta yang dibuat oleh notaris tetapi tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan dapat kehilangan sifat autentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan. Akibatnya, kekuatan pembuktiannya menjadi lebih lemah dan dapat dipersoalkan keabsahannya di pengadilan. Untuk menghindari permasalahan hukum terkait pembuatan PPJB, notaris harus memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku serta memastikan bahwa setiap transaksi yang dituangkan dalam akta telah memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan. Notaris juga harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari. Dalam hal terjadi kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta, para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada notaris melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata maupun administratif, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum dan Pasal 85 UUJN terkait sanksi bagi notaris yang melanggar ketentuan hukum (Permana, 2022).

Pembuatan PPJB dalam bentuk akta autentik harus dilakukan dengan memperhatikan berbagai ketentuan hukum yang berlaku, baik yang diatur dalam UUJN, KUHPerdata, maupun peraturan agraria terkait. Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta autentik harus memastikan bahwa semua persyaratan telah terpenuhi agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Jika tidak, maka akta tersebut dapat kehilangan keabsahannya dan menimbulkan konsekuensi hukum yang merugikan para pihak. Oleh karena itu, penting bagi notaris untuk bertindak secara profesional dan berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya guna menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari (Kano, & Yaqin, 2024).

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai akta autentik. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta autentik, termasuk dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. Akta autentik yang dibuat oleh notaris harus memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Tanggung jawab notaris dalam pembuatan PPJB tanah tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup aspek hukum, termasuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum dan memenuhi prinsip keadilan bagi para pihak yang terlibat. Jika terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata, administratif, maupun pidana. Dasar hukum yang mengatur tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, perjanjian, dan ketetapan yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menegaskan bahwa notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan akta. Ketentuan ini menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab profesional untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak hanya memenuhi syarat formil, tetapi juga mencerminkan kebenaran materiil sesuai dengan kehendak para piha (Adistia, 2024).

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan PPJB tanah sebagai akta autentik juga berkaitan dengan keabsahan dan kepastian hukum dari transaksi yang dilakukan. Dalam hal ini, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa PPJB yang dibuat telah memenuhi syarat formil seperti identitas para pihak, objek perjanjian, harga jual beli, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, tanah yang menjadi objek perjanjian juga harus memiliki status kepemilikan yang jelas dan tidak dalam sengketa. Jika salah satu dari persyaratan ini tidak terpenuhi, maka akta

PPJB yang dibuat dapat kehilangan status autentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang berimplikasi pada melemahnya kekuatan pembuktian dalam proses hukum (Putri, Yunanto, & Sukma, 2020).

Selain itu, notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta PPJB tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, yang mengatur bahwa PPJB hanya dapat dilakukan atas tanah yang telah memiliki kepastian hukum dan memenuhi persyaratan tertentu. Pasal 4 ayat (3) peraturan tersebut menyebutkan bahwa tanah yang diperjualbelikan dalam PPJB harus memenuhi beberapa persyaratan, seperti status kepemilikan yang jelas, adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta keterbangunan paling sedikit 20%. Jika notaris membuat akta PPJB tanpa memastikan pemenuhan persyaratan ini, maka akta tersebut dapat dianggap cacat hukum dan berpotensi merugikan salah satu atau bahkan kedua belah pihak dalam perjanjian.

Dalam menjalankan tugasnya, notaris juga memiliki kewajiban untuk membaca dan menjelaskan isi akta kepada para pihak sebelum ditandatangani. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf l UUJN, yang mengatur bahwa notaris wajib membacakan akta di hadapan para penghadap sebelum mereka menandatangani. Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk memastikan bahwa para pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Sayangnya, dalam praktiknya, tidak jarang terdapat oknum notaris yang mengabaikan kewajiban ini dan hanya meminta para pihak untuk langsung menandatangani akta tanpa memberikan penjelasan yang memadai. Jika hal ini terjadi, maka akta PPJB yang dibuat berpotensi menjadi tidak sah, dan notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kelalaiannya tersebut (Nurkhalifah, Fakhrotunnisa, & Hesti, 2024).

Apabila dalam pembuatan akta PPJB terjadi kesalahan atau kelalaian yang merugikan para pihak, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun pidana. Pertanggungjawaban perdata dapat dikenakan jika kelalaian notaris menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Dalam konteks ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada notaris melalui pengadilan. Selain itu, jika akta PPJB yang dibuat oleh notaris dinyatakan batal oleh pengadilan karena tidak memenuhi syarat formil sebagai akta autentik, maka notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan tersebut (Navisa, dkk., 2024).

Di sisi lain, pertanggungjawaban administratif dapat dikenakan terhadap notaris jika terbukti bahwa notaris melanggar ketentuan dalam UUJN atau kode etik jabatan notaris. Berdasarkan Pasal 85 UUJN, notaris yang melanggar ketentuan hukum dapat dikenakan sanksi berupa teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian tetap dari jabatannya. Sanksi ini dapat dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris, yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap kinerja notaris dan menindak setiap pelanggaran yang dilakukan. Selain pertanggungjawaban perdata dan administratif, dalam beberapa kasus tertentu notaris juga dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana. Hal ini terjadi jika notaris dengan sengaja melakukan pemalsuan dokumen atau memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta yang dibuatnya. Berdasarkan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), barang siapa yang dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat dipidana dengan hukuman penjara paling lama tujuh tahun. Oleh karena itu, notaris harus berhati-hati dalam menjalankan tugasnya agar tidak terjerat dalam permasalahan hukum yang dapat merugikan dirinya maupun para pihak yang bertransaksi.

Akibat hukum dan pertanggungjawaban notaris berkaitan dengan autentitas akta perjanjian pengikatan jual beli dalam menjamin kepastian hukum. Akta autentik memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dalam suatu perjanjian, termasuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam konteks hukum perdata, PPJB sering digunakan sebagai perjanjian pendahuluan

sebelum dilaksanakannya jual beli tanah secara definitif. PPJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan PPJB yang dibuat di bawah tangan. Namun, agar akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, notaris sebagai pejabat yang berwenang harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi semua syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Jika tidak, maka akta autentik tersebut dapat kehilangan sifat keautentikannya dan menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak. Dalam hal terjadi kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta, notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, administratif, maupun pidana (Wahid, & Tongke, 2023).

Pengaturan mengenai autentisitas akta notaris dapat ditemukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Dengan demikian, agar suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta autentik, maka harus memenuhi dua unsur utama, yaitu dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan undang-undang serta dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat yang berwenang. Jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka akta tersebut kehilangan status autentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang kekuatannya lebih lemah dibandingkan dengan akta autentik.

Akibat hukum dari hilangnya autentisitas suatu akta PPJB adalah bahwa akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam persidangan, akta autentik memiliki tiga tingkatan kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Jika akta PPJB kehilangan sifat autentiknya, maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, yang berarti isi akta dapat diperdebatkan dan dipersoalkan di pengadilan. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi para pihak, terutama dalam hal penyelesaian sengketa terkait perjanjian jual beli tanah.

Selain kehilangan kekuatan pembuktian yang sempurna, akta PPJB yang tidak memenuhi syarat autentisitas juga dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh pengadilan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, adanya objek yang diperjanjikan, dan sebab yang halal. Jika akta PPJB yang dibuat oleh notaris mengandung unsur ketidaksesuaian dengan hukum, seperti dibuat tanpa memenuhi syarat kepemilikan tanah atau tanpa adanya persetujuan dari pihak yang berhak, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum atau dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Dalam hal terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta PPJB, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum dalam tiga aspek, yaitu pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana. Pertanggungjawaban perdata dapat dikenakan kepada notaris jika kelalaian atau kesalahannya dalam pembuatan akta menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan perdata dan menuntut ganti rugi kepada notaris. Gugatan ini dapat diajukan melalui pengadilan dengan dasar bahwa notaris telah bertindak lalai atau tidak cermat dalam menjalankan tugasnya, sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya kehilangan kekuatan hukum (Kwang, & Ridwan, 2024).

Selain pertanggungjawaban perdata, notaris juga dapat dikenakan pertanggungjawaban administratif jika terbukti melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Berdasarkan Pasal 85 UUJN, notaris yang melanggar ketentuan hukum atau kode etik notaris dapat dikenakan sanksi administratif, yang dapat berupa teguran, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian tetap. Sanksi ini diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris, yang memiliki wewenang untuk mengawasi dan menindak setiap pelanggaran yang dilakukan oleh notaris. Dalam kasus yang lebih serius, notaris juga dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana, terutama jika terbukti melakukan pemalsuan dokumen atau

memasukkan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya. Berdasarkan Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seseorang yang dengan sengaja memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta autentik yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat dipidana dengan hukuman penjara paling lama tujuh tahun. Jika notaris terbukti melakukan pemalsuan tanda tangan, menyembunyikan fakta hukum, atau membuat akta yang berisi keterangan palsu, maka ia dapat dikenakan hukuman pidana berdasarkan ketentuan ini (HS, dkk., 2021).

Simpulan

Berdasarkan hasil kajian terhadap pengaturan, persyaratan, serta tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta autentik, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. PPJB sebagai bentuk perjanjian pendahuluan dibuat untuk mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli definitif. Oleh karena itu, pembuatan PPJB dalam bentuk akta autentik harus memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan agraria yang berlaku. Agar PPJB memiliki kekuatan hukum yang sempurna sebagai alat bukti di pengadilan, notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi unsur-unsur autentisitas, yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. tanggung jawab besar dalam memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan hukum dan mencerminkan kehendak para pihak secara benar. Akibat hukum dari hilangnya autentisitas suatu akta PPJB adalah bahwa akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi, terutama jika terjadi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, notaris harus berhati-hati dan profesional dalam melaksanakan tugasnya agar dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat serta menghindari permasalahan hukum yang dapat merugikan para pihak yang bertransaksi. Untuk meningkatkan kualitas serta kepastian hukum dalam pembuatan akta PPJB sebagai akta autentik, diperlukan beberapa langkah perbaikan baik dari segi regulasi maupun praktik notaris di lapangan. Salah satu langkah yang perlu dilakukan adalah penguatan pengawasan terhadap notaris. Majelis Pengawas Notaris perlu meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas notaris, terutama dalam memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi ketentuan perundang-undangan. Pemeriksaan berkala terhadap praktik notaris dapat menjadi langkah preventif untuk menghindari terjadinya pelanggaran yang dapat merugikan masyarakat. Selain itu, peningkatan profesionalisme notaris juga menjadi aspek penting dalam menjaga kualitas akta autentik. Notaris harus senantiasa meningkatkan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya, termasuk dengan memahami perkembangan regulasi terbaru yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik. Pelatihan dan sosialisasi rutin mengenai aturan hukum yang berlaku dapat membantu notaris dalam menjaga kualitas akta yang dibuatnya agar tetap sesuai dengan standar hukum yang ditetapkan.

Referensi

- Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.
- Boenjamin, F. A. (2022). Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban Notaris Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil Suatu Akta Autentik. *Indonesian Notary*, 4(2), 20.
- Dedy Mulyana, S. H. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Eddy, J., & Sudiro, A. (2022). Notary Liability Examined by Investigators in Criminal Actions of False Information on Authentic Deed. *Influence: International Journal Of Science Review*, 4(2), 334-346.
- HS, H. S., & Sh, M. S. (2021). *Peraturan Jabatan Notaris*. Sinar Grafika.

-
- Kano, M. F., & Yaqin, K. (2024). Sejauhmana Tanggung Jawab Notaris terhadap Surat Dibawah Tangan yang di Daftarkan pada Buku Khusus Notaris (Waarmerking). *Concept: Journal of Social Humanities and Education*, 3(2), 111-116.
- Khotimah, K., Rahman, A., & Andriyani, S. (2023). Tanggung Jawab Notaris Akibat Adanya Pemalsuan Data Perjanjian Jual Beli Tanah Di Hadapan Notaris:(Studi Kasus Kantor Notaris Di Kota Mataram). *Private Law*, 3(2), 468-479.
- Kwang, V. C., & Ridwan, F. H. (2024). Pertanggungjawaban Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Itikad Baik (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 953/Pdt. G/2022/Pn Jkt. Brt). *Indonesian Notary*, 6(2), 7.
- Navisa, D. F. D., SH, M., Sunardi, D., & SH, M. (2024). *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*. Thalibul Ilmi Publishing & Education.
- Nurkhalifah, S., Fakhirotunnisa, L. Y., & Hesti, Y. (2024). Akibat Hukum dan Pelaksanaan Tanggung Jawab Bagi Notaris/PPAT Yang Melakukan Tindak Pidana Kecurangan Dalam Pembuatan Sebuah Akta. *Jurnal Begawan Hukum (JBH)*, 2(1), 66-74.
- Palenewen, J. Y. (2024). Tugas Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik
- Parmono, B., Sunardi, S., & Kholifah, S. (2024). Legal Responsibility Of A Notary For Forgery Of The Debtor's Personal Identity In The Deed Of The Credit Agreement In The Bank. *International Significance of Notary*, 5(1), 79-96. <http://dx.doi.org/10.2020/ison.v5i1.24400>
- Permana, Y. S. (2022). Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *The Juris*, 6(1), 225-237.
- Permata, R. D. (2023). Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Perjanjian Jual Beli Lunas Tanah dan Bangunan yang Dibuat di Hadapan Notaris (Studi Putusan Nomor 179/Pdt/2018/PT. BTN). *Multiverse: Open Multidisciplinary Journal*, 2(1), 39-48.
- Putri, A. R. R., Yunanto, Y., & Sukma, N. M. Analisis Yuridis Terhadap Penulisan Akta Notaris Dalam Sela-Sela Kosong Buku Pendaftaran Akta. *Notarius*, 14(2), 666-680.
- Salsabila, S. (2024). Notary Responsibility For Lost Authentic Deeds. *International Significance of Notary*, 5(1), 61-67. <http://dx.doi.org/10.2020/ison.v5i1.24398>
- Utama, I. A., Kusriyah, S., & Handoko, W. (2021). Notary Responsibilities in Making Authentic Deeds for Interest of Community from Progressive Law Perspective. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(3), 810-821.
- Utarid, W. O. R. . (2023). Legal Consequence Towards An Authentic Act That Was Not Ready By Notary And Not Signed Jointly By The Parties Based On Law Of Notary. *International Journal of Latin Notary*, 4(1). <https://doi.org/10.61968/journal.v4i1.57>
- Wahid, A. I., & Tongke, F. (2023). Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli. *Prosiding SISFOTEK*, 7(1), 380-385.
- Zamrud, K. T., & Masriani, Y. T. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Akta Jual Beli dan Akibat Hukumnya. *Notary Law Research*, 4(1), 45-57.