

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP AKTA JUAL
BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN
NOTARIS**

**Oleh
I Made Erwan Kemara
A.A.Gede Agung Dharma Kusuma
I Ketut Westra
Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana**

Abstrak

Tulisan yang berjudul Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah ini ditulis dengan menggunakan metode penelitian normatif. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab Notaris/PPAT jika akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuatnya ternyata menimbulkan suatu sengketa. Dari penelusuran yang dilakukan, ditemukan bahwa Tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir akta atau penutup akta, mengenai bagian isi akta, posisi Notaris/PPAT dapat disamakan sebagai seorang saksi terhadap suatu perbuatan hukum. Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Notaris/PPAT, Akta Jual Beli.

Abstract

Article titled Responsibility Notary / PPAT In Creating Deed Sale Freehold Land is written using normative research methods. The purpose of this paper is to determine the responsibility of Notary / PPAT if the deed of sale of land titles which made turned out to cause a dispute. Of searches conducted, it was found that the responsibility Notary / PPAT the deed of sale is made is limited to the

early part of the deed / deed of head and tail deed or closing certificates, the certificate content section, a position Notary / PPAT can be equated as a witness against a legal act. Notary / PPAT not responsible for any inaccuracy materially advanced by the parties.

Keywords: Responsibility, Notary / PPAT, Sale and Purchase Agreements.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sengketa-sengketa dalam jual beli hak milik atas tanah yang terjadi karena kesalahan para pihak misalnya salah satu pihak mengingkari isi perjanjian yang terdapat dalam akta jual beli hak milik atas tanah yang telah disepakati. Sengketa yang terjadi karena kesalahan pada Notaris/PPAT misalnya di dalam membuat akta seorang Notaris/PPAT lalai yaitu tidak meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang akan diperjualbelikan, apakah tanah tersebut dalam perselisihan atau tidak. Tindakan kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dari uraian di atas jelas bahwa sengketa-sengketa yang terjadi dalam jual beli hak milik atas tanah baik timbulnya-karena kesalahan para pihak ataupun karena notaris/PPAT dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain yang merasa haknya dikuasai oleh orang yang tidak berhak.¹

1.2. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab Notaris/PPAT jika akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuatnya ternyata menimbulkan suatu sengketa.

II. ISI ARTIKEL

2.1. Metode Penulisan

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah penelitian hukum normatif karena termasuk lingkup dogmatik hukum yang

¹ Mochtar Mas'od. 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 16.

mengkaji atau meneliti aturan-aturan hukum. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.

2.2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa : “Satu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.² Menurut Subekti, bahwa yang dinamakan dengan akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.³ Dari pengertian akta otentik tersebut dapat ditarik beberapa unsur yang antara lain:

1. Akta itu harus dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum
3. Akta itu dibuat di tempat dimana akta itu dibuatnya. Jadi akta itu dibuat di tempat pejabat yang membuatnya.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah merupakan bagian dari perjanjian tertentu. Yang dimaksud perjanjian adalah suatu perbedaan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴ Sedangkan yang dimaksud dengan akta jual beli adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh PPAT, sehingga berfungsi sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah.

Mengenai Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang dibuatnya seorang Notaris/PPAT bertanggungjawab terhadap para pihak yang berkepentingan pada akta yang dibuatnya (pada klien), sesuai dengan ketentuan

²Subekti.R dan Tjitrosudibio.2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta. hal 475.

³ Subekti.R,1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta,hal. 87

⁴ Kartono,1982, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan 2, Pradnyana Paramita, hal 11.

Pasal 84 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yakni:

- 1) Di dalam akta, mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan dalam Undang- undang Jabatan Notaris;
- 2) Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;
- 3) Dalam segala hal, dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, 1366 dan 1376 KUHPerdara terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian terhadap pihak yang dirugikan.

Bagi Notaris/PPAT tidak ada kewajiban untuk memberikan kesaksian panjang mengenai isi akta-aktanya. Sumpah jabatan notaris yang tercantum dalam Pasal 4 dan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, mewajibkan notaris untuk tidak bicara sekalipun di pengadilan, kecuali dalam hal terdapat kepentingan-kepentingan yang lebih tinggi, yang mengharuskan Notaris/PPAT memberikan kesaksian. Misalkan Undang-undang yang bersangkutan secara tegas menentukan bahwa Notaris/PPAT wajib memberikan kesaksian atau untuk keperluan itu ia dibebaskan dari sumpah rahasia jabatannya.

Bahwa akta otentik khususnya akta jual beli terdiri dari tiga bagian yaitu :

1. Bagian kepala akta/awal akta;
2. Bagian badan akta;
3. Bagian akhir/penutup akta

Ad.1 Bagian Kepala Akta/Awal Kata

Bagian akta yang diberi nama kepala akta atau kepala akta adalah bagian dari permulaan akta yang memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

Ad.2 Bagian Badan Akta

Bagian ini memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghada, bagian ini disebut juga bagian komparisi, yaitu nama dari para penghadap, pekerjaan/jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah penghadap bertindak untuk diri

sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang disebutkan juga pekerjaan/jabatan dan tempat tinggal sebagai wakil atau kuasa. Komparasi berarti keterangan tentang penghadap, para penghadap sendiri disebut komparan. Kemudian pada bagian badan akta juga memuat isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan yang menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap. Umpamanya akta itu merupakan akta jual beli, maka isi akta itu memuat apa yang diperjanjian dalam jual beli tersebut oleh para pihak penghadap. Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam perjanjian menganut paham terbuka, sehingga perjanjian-perjanjian itu mengikuti apa saja yang dikehendaki oleh para pihak, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Badan akta juga memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Ad.3 Bagian Akhir/Penutup Akta

Akhir atau penutup akta memuat tentang uraian mengenai pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada, uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat penambahan, pencoretan atau penggantian. Bagian akhir atau penutup akta, merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana akta itu diresmikan dan nama-nama, pekerjaan/jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi. Biasanya dalam bagian kepala akta nama-nama dan saksi-saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk. Sedangkan nama-namanya akan disebut dibagian akhir akta ini. saksi-saksi dalam hal ini diharapkan agar tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris/PPAT.

Dari uraian tersebut di atas, dapat dikemukakan bahwa : tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal kata/kepala akta dan bagian akhir/penutup akta, pada bagian ini Notaris/PPAT mempunyai tanggungjawab penuh terhadap isinya baik secara formil

maupun materiil, misalnya mengenai benar tidaknya pihak penghadap datang untuk membuat perjanjian, mengenai benar tidaknya ada saksi-saksi, mengenai hari, tanggal dan sebagainya, seperti yang telah disebutkan di atas. Mengenai identitas yang menghadap Notaris/PPAT bertanggungjawab sepanjang didukung oleh jati diri yang dikeluarkan oleh pejabat lain yang berwenang.

Mengenai bagian isi akta posisi seorang Notaris/PPAT dapat disamakan sebagai seorang saksi terhadap suatu perbuatan hukum. Notaris/PPAT tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak. Selanjutnya apabila terjadi sengketa terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT, dalam hal ini karena kesalahan pada bagian kepala dan kaki akta, maka Notaris selaku PPAT karena kelalaiannya dapat dituntut membayar sejumlah ganti kerugian beserta sejumlah bunga kepada pihak yang dirugikan.

Di samping itu karena kelalaiannya misalnya tidak mengikuti prosedur yang berlaku, maka seorang Notaris/PPAT dapat diajukan sebagai tergugat II, apabila akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuatnya, benar-benar diakibatkan karena kesalahannya baik mengenai subyek maupun obyeknya dan sepanjang kesalahan itu memang dapat dibuktikan.

Apabila sengketa jual beli tanah tersebut menyangkut bagian isi akta, misalnya timbulnya sengketa karena para pihak tidak memberi keterangan yang benar mengenai isi perjanjian tersebut, maka dalam hal ini Notaris/PPAT tidak bertanggungjawab. Apabila dimintai keterangan oleh Pengadilan mengenai kebenaran isi akta tersebut maka kepastiannya hanya sebagai saksi.

Karena seorang Notaris/PPAT sesuai dengan jabatannya sebagai pejabat umum yang diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik khususnya di bidang pertanahan, ia akan mencatat apa yang dikehendaki oleh para pihak mengenai sesuatu hal. Jadi tugasnya adalah mencatat dan meresmikan akta tersebut. Jadi dalam memberikan kesaksian ia akan hanya menerangkan mengenai kebenaran apa yang telah dicatatna, yakni mengenai kebenaran akan obyek perjanjian dihadapannya yaitu pihak penjual, pembeli atau kuasa para pihak serta

memberi kesaksian tentang kebenaran para pihak sebagai subyek jual beli tersebut.

III. SIMPULAN

Tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta jual beli yang dibuatnya adalah sebatas pada bagian awal akta/kepala akta dan bagian akhir akta atau penutup akta, pada bagian ini Notaris/PPAT mempunyai tanggung jawab penuh terhadap isinya baik secara formil maupun materiil. Mengenai identitas yang menghadap, Notaris/PPAT bertanggung jawab sepanjang didukung oleh jati diri yang dikeluarkan oleh pejabat lain yang berwenang. Mengenai bagian isi akta, posisi Notaris/PPAT dapat disamakan sebagai seorang saksi terhadap suatu perbuatan hukum. Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Kartono,1982, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan 2, Pradnyana Paramita.
- Mochtar Mas'oed. 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Subekti.R,1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- _____, dan Tjitrosudibio.2001, *Kilab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris