
Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Ida Bagus Gede Kemenuh¹, Dewa Ayu Dian Sawitri²

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Udayana, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: Gusdekemenuh14@gmail.com¹, dewaayudiansawitri@unud.ac.id²

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 01 Januari 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal responsibility of Notaries for administrative errors in the preparation of Land Sale and Purchase Deeds comprehensively. The method used is a Systematic Literature Review with a qualitative approach through literature searches on Google Scholar, Scopus, ScienceDirect, and SINTA for the period 2018– 2024. The results of the study reveal that administrative errors mainly occur in the form of mistakes in verifying the parties' identities, inaccuracies in land object data, and negligence in examining supporting documents. The findings also show that the most effective dispute resolution mechanisms are mediation and administrative correction for minor errors, while more complex cases require civil litigation. The study concludes by emphasizing the importance of a holistic approach through the establishment of clear standard operating procedures for verification, optimization of the digital land administration system, and continuous preventive supervision to minimize administrative errors in the future.

Keywords: Notary, Administration, Deed, Responsibility, Law.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah secara komprehensif. Metode yang digunakan adalah Systematic Literature Review dengan pendekatan kualitatif melalui penelusuran literatur dari Google Scholar, Scopus, ScienceDirect, dan SINTA pada periode 2018-2024. Hasil penelitian mengungkap bahwa kesalahan administrasi terutama terjadi dalam bentuk kesalahan verifikasi identitas pihak, ketidakakuratan data objek tanah, dan kelalaian pemeriksaan dokumen pendukung. Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa yang paling efektif adalah melalui mediasi dan koreksi administratif untuk kesalahan minor, sedangkan untuk kasus yang lebih kompleks diperlukan gugatan perdata. Simpulan penelitian menekankan pentingnya pendekatan holistik melalui penyusunan standar operasional prosedur verifikasi yang jelas, optimalisasi sistem digital pertanahan, dan pengawasan preventif berkelanjutan untuk meminimalisir kesalahan administrasi di masa depan.

Kata Kunci: Notaris, Administrasi, Akta, Tanggungjawab, Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi dalam kehidupan masyarakat. Setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, membutuhkan kepastian hukum agar transaksi tersebut diakui secara sah oleh negara. Dalam konteks ini, peran Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menjadi sangat penting sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh notaris tidak hanya berfungsi sebagai bukti tertulis, namun juga memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum. Namun dalam praktiknya, pembuatan Akta Jual Beli Tanah tidak terlepas dari potensi kesalahan administrasi. Berbagai penelitian terdahulu telah mengkonfirmasi kerentanan ini. Kwang (2024) dalam penelitiannya mengenai pertanggungjawaban Notaris dan PPAT, telah membedakan ranah tanggung jawab menjadi perdata, pidana, dan etik, sekaligus menekankan pentingnya kompetensi hukum agraria sebagai upaya pencegahan. Temuan ini diperkuat oleh Bagus Juniarta (2024) yang mengidentifikasi lemahnya pemahaman hukum agraria sebagai akar penyebab kesalahan administrasi, serta menyoroti berbagai risiko hukum yang dapat timbul. Lebih lanjut, Fahreza (2024) menginvestigasi pola-pola kekeliruan administratif yang spesifik, seperti kesalahan dalam penulisan identitas dan luas tanah, beserta mekanisme penyelesaian sengketanya.

Dampak dari kesalahan-kesalahan tersebut tidaklah ringan. Universitas Muslim Indonesia (2023) dalam jurnalnya menganalisis bahwa akta yang mengandung cacat administrasi dapat berakibat pada pembatalan akta, kewajiban ganti rugi, dan sanksi profesi. Realitas ini menunjukkan bahwa kesalahan administrasi bukan hanya persoalan teknis, tetapi terkait langsung dengan tanggung jawab profesional dan integritas jabatan notaris. Tantangan ini semakin kompleks dalam era digitalisasi dan tingginya mobilitas transaksi properti saat ini, di mana notaris dituntut untuk bekerja lebih teliti dan kritis dalam memverifikasi dokumen elektronik dan data pertanahan yang belum terintegrasi secara optimal. Meskipun kajian-kajian terdahulu tersebut telah memberikan landasan yang berharga, penelitian-penelitian tersebut masih menyisakan beberapa kesenjangan. Kajian existing cenderung terfokus pada akibat hukum dan klasifikasi tanggung jawab secara umum, namun belum menguraikan secara komprehensif batas-batas tanggung jawab Notaris dalam membedakan kelalaian administratif teknis dengan pelanggaran kode etik atau pidana. Selain itu, analisis terhadap pengaruh kondisi aktual seperti digitalisasi dan disparitas data pertanahan terhadap eskalasi risiko dan tanggung jawab Notaris juga masih terbatas. Yang tak kalah penting, belum ada sintesis yang komprehensif mengenai efektivitas berbagai mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, artikel ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum Notaris secara komprehensif terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan AJB. Untuk mencapai tujuan ini, penelitian dirancang guna menjawab pertanyaan mengenai: (1) bentuk-bentuk kesalahan administrasi yang terjadi; (2) tanggung jawab hukum Notaris ditinjau dari aspek

perdata, pidana, dan kode etik; serta (3) mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang lebih mendalam dan kontekstual mengenai batas kewenangan dan tanggung jawab Notaris dalam praktik kekinian.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode Systematic Literature Review (SLR) dengan pendekatan kualitatif untuk menelaah tanggung jawab Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Metode SLR dipilih karena mampu memberikan gambaran komprehensif melalui proses identifikasi, evaluasi, dan sintesis sistematis terhadap publikasi ilmiah yang relevan. Pengumpulan data dilakukan dengan menelusuri artikel jurnal, prosiding, buku teks, peraturan perundangan, dan repositori ilmiah yang bersumber dari Google Scholar, Scopus, ScienceDirect, SINTA, dan Garuda. Proses penelusuran literatur dilakukan menggunakan kombinasi kata kunci dalam Bahasa Indonesia dan Inggris seperti “tanggung jawab notaris”, “kesalahan administrasi akta”, “akta jual beli tanah”, “legal liability notary”, dan “land deed administrative error”.

Untuk meningkatkan kualitas dan relevansi sumber, penelitian ini menetapkan kriteria seleksi literatur berupa pembatasan tahun publikasi pada rentang 2018–2025, pemilihan literatur dari jurnal terakreditasi atau bereputasi, serta memastikan keterkaitan substansi literatur dengan fokus penelitian. Seleksi literatur dilakukan melalui tiga tahap, yaitu pemeriksaan judul, pembacaan abstrak, dan penelaahan teks lengkap sehingga menghasilkan ±8 literatur utama sebagai sumber data inti. Langkah ini menggantikan konsep populasi dan sampel yang lazim digunakan dalam penelitian lapangan, sebab penelitian ini tidak melibatkan responden manusia melainkan menganalisis dokumen ilmiah sebagai objek kajian. Data yang terkumpul dianalisis dengan teknik analisis tematik, dimulai dengan proses familiarisasi terhadap isi tiap literatur, pemberian kode (coding) pada bagian yang mengandung isu kunci, pengelompokan kode menjadi tema-tema penelitian, serta penyusunan sintesis temuan untuk menarik kesimpulan. Validitas data diperkuat melalui triangulasi sumber, yaitu membandingkan temuan dari berbagai jenis publikasi dan menyesuaikannya dengan landasan hukum seperti Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri ATR/BPN, dan ketentuan pertanahan lainnya. Metode Systematic Literature Review ini dipilih karena mampu memberikan pemahaman yang mendalam terhadap perkembangan konsep, implementasi, dan tantangan tanggung jawab Notaris dalam konteks pembuatan Akta Jual Beli Tanah tanpa harus melibatkan observasi lapangan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan sintesis pengetahuan yang kuat dan relevan secara ilmiah maupun praktis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelusuran literatur menunjukkan bahwa persoalan tanggung jawab Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah masih menjadi isu yang sering muncul dalam praktik kenotariatan di Indonesia. Kesalahan administrasi yang dimaksud tidak hanya terbatas pada

kesalahan pengetikan data, tetapi juga mencakup kegagalan Notaris dalam melakukan verifikasi data subjek dan objek tanah, pemeriksaan keabsahan sertifikat, kejelasan alas hak, hingga kelengkapan dokumen pendukung. Kondisi ini menyebabkan munculnya persoalan hukum seperti pembatalan akta, gugatan perdata terhadap Notaris, bahkan pelaporan etik kepada Majelis Pengawas. Sejumlah penelitian menyatakan bahwa kelalaian administratif terjadi terutama akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian (duty of care) secara optimal dalam proses pembuatan AJB. Juniarta (2024) menegaskan bahwa kedudukan Notaris/PPAT mengharuskan adanya verifikasi mendalam terhadap keabsahan sertifikat dan status fisik objek tanah sebelum akta ditandatangani. Namun dalam praktiknya, proses verifikasi tersebut terkadang dianggap formalitas sehingga membuka peluang terjadinya cacat administrasi pada akta.

Temuan serupa ditunjukkan oleh Yasmin (2023), yang melakukan studi kasus terhadap pembatalan AJB yang mengandung cacat administrasi. Ia menemukan bahwa akta dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat kelalaian prosedural oleh Notaris, terutama jika Notaris tidak memeriksa dokumen pertanahan secara langsung melalui sistem pertanahan. Pada konteks ini, tanggung jawab Notaris dapat beralih ke pertanggungjawaban perdata berupa ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan. Sementara itu, beberapa studi lain menyoroti bahwa tidak semua kesalahan administrasi menjadi beban tanggung jawab Notaris. Menurut Kurniawan (2025), tanggung jawab Notaris hanya timbul apabila terdapat unsur kelalaian atau kesengajaan, sedangkan apabila kesalahan bersumber dari ketidakakuratan data yang diberikan para pihak, maka tanggung jawab tidak sepenuhnya dibebankan kepada Notaris. Hal ini menunjukkan bahwa penentuan tanggung jawab hukum sangat bergantung pada pembuktian penyebab kesalahan. Selain itu, studi Astuti (2024) yang menelaah putusan Mahkamah Agung menemukan bahwa terdapat ketidakkonsistensi putusan terkait tanggung jawab Notaris, terutama ketika menyangkut batas kekuatan pembuktian akta autentik. Dalam beberapa putusan, akta tetap diakui sebagai alat bukti sempurna meskipun terdapat kekeliruan administratif, sementara dalam putusan lain akta dinyatakan cacat karena Notaris dianggap tidak menjalankan kewajiban verifikasi. Hal ini memperlihatkan bahwa standar penilaian tanggung jawab Notaris belum sepenuhnya seragam di tingkat peradilan.

Secara keseluruhan, hasil literatur menunjukkan tiga kesimpulan utama: (1) Kesalahan administrasi dalam AJB umumnya berakar pada lemahnya prosedur verifikasi; (2) Pertanggungjawaban Notaris dapat berupa sanksi etis, administratif, perdata, bahkan pidana namun bergantung pada tingkat kesalahan; (3) Masih terdapat ruang perbaikan berupa penyeragaman standar operasional verifikasi dan pemanfaatan sistem pertanahan digital untuk mencegah kesalahan administratif di masa mendatang.

Berdasarkan hasil penelaahan literatur yang dilakukan terhadap penelitian terbit pada rentang tahun 2018 hingga 2025, dapat dipahami bahwa isu mengenai tanggung jawab Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah merupakan persoalan yang bersifat kompleks dan multidimensional. Secara normatif, Undang-Undang Jabatan Notaris telah

memberikan dasar hukum yang jelas mengenai kewajiban Notaris untuk bertindak cermat, teliti, serta memastikan kebenaran material maupun formal dokumen yang digunakan dalam pembuatan akta. Namun, dalam tataran praktik, berbagai penelitian menunjukkan bahwa kesalahan administrasi tetap kerap terjadi. Kesalahan tersebut dapat berupa kekeliruan pencatatan identitas para pihak, ketidaksesuaian data objek tanah dengan sertifikat, hingga kurangnya ketelitian dalam memverifikasi keabsahan dokumen. Meskipun tampak sederhana, kesalahan seperti ini berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan tanah, pembatalan akta, hingga gugatan hukum terhadap Notaris. Literatur yang dikaji menunjukkan bahwa faktor penyebab kesalahan administrasi tidak hanya berasal dari kelalaian individu Notaris, tetapi juga dipengaruhi oleh aspek sistemik, seperti belum seragamnya standar operasional verifikasi, keterbatasan akses data pertanahan, lemahnya koordinasi antara Notaris dan instansi pertanahan, serta kurangnya digitalisasi dokumen pada wilayah tertentu. Selain itu, beberapa penelitian juga menemukan bahwa pihak yang melakukan transaksi terkadang memberikan dokumen atau keterangan yang tidak lengkap maupun tidak benar, sehingga memperumit proses verifikasi. Dalam konteks ini, Notaris berada pada posisi yang menuntut keseimbangan antara kepercayaan terhadap keterangan para pihak dan kewajiban melakukan pengecekan mendalam terhadap keabsahan data.

Dari perspektif tanggung jawab hukum, setiap kesalahan administrasi yang berdampak pada kerugian pihak lain dapat memunculkan pertanggungjawaban perdata berupa kewajiban ganti rugi, khususnya apabila terbukti bahwa Notaris tidak menjalankan atas kehati-hatian secara memadai. Apabila kesalahan tersebut terkait dengan kelalaian serius atau pelanggaran prosedural yang disengaja, maka ranah pertanggungjawaban dapat meluas pada sanksi etik oleh Majelis Pengawas maupun sanksi pidana bila memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan atau penyesatan. Namun, beberapa penelitian juga menegaskan bahwa pembuktian kelalaian dalam ranah perdata maupun pidana tidaklah sederhana, karena memerlukan pembuktian apakah Notaris telah menjalankan seluruh prosedur dan standar profesi yang berlaku pada saat akta dibuat, literatur yang diulas menunjukkan adanya ketidakseragaman dalam putusan pengadilan ketika menilai akta yang mengandung cacat administrasi. Dalam beberapa kasus, akta tetap dinyatakan memiliki kekuatan pembuktian karena kesalahan dianggap tidak mempengaruhi substansi akta. Namun, pada kasus lain, akta dapat dibatalkan apabila kesalahan administrasi terkait langsung dengan esensi objek atau subjek hak. Kondisi ini menciptakan ruang ketidakpastian hukum bagi Notaris dan para pihak yang melakukan transaksi. Oleh karena itu, beberapa penelitian mendorong perlunya penyusunan standar verifikasi dokumen yang lebih terstruktur, peningkatan digitalisasi layanan pertanahan, serta penguatan pengawasan preventif terhadap praktik notariat agar kesalahan administrasi dapat diminimalkan sejak awal proses pembuatan akta, pembahasan ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam AJB tanah bukan semata persoalan ketaatan pada ketentuan hukum, tetapi juga berkaitan dengan kualitas implementasi prosedur administrasi, dukungan kelembagaan, dan sistem informasi pertanahan. Dengan demikian, mitigasi kesalahan tidak hanya

dapat dilakukan melalui penegakan sanksi, tetapi juga melalui perbaikan sistem kerja, peningkatan kompetensi, dan pembentukan mekanisme pencegahan yang berkelanjutan.

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam menjaga kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Secara normatif, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak cermat dan teliti dalam memeriksa, memverifikasi, dan mendokumentasikan identitas para pihak serta objek tanah yang menjadi dasar pembuatan akta. Namun, hasil kajian literatur memperlihatkan bahwa berbagai kesalahan administrasi masih dapat terjadi, baik karena kelalaian individu, ketidakteraturan standar operasional, keterbatasan akses data pertanahan, maupun kurangnya koordinasi antara Notaris dengan instansi terkait. Kesalahan administrasi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa, pembatalan akta, kerugian finansial bagi pihak tertentu, bahkan dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban perdata, pidana, maupun etik bagi Notaris. Kesimpulan ini menegaskan bahwa pencegahan kesalahan administrasi tidak cukup hanya bergantung pada ketelitian pribadi, tetapi memerlukan dukungan sistem verifikasi yang lebih terstruktur dan terstandarisasi. Digitalisasi layanan pertanahan, peningkatan akses data sertifikasi tanah, serta penguatan peran Majelis Pengawas dalam pengawasan preventif merupakan langkah penting yang dapat memperkecil peluang terjadinya kesalahan. Selain itu, peningkatan kompetensi profesional dan pelatihan berkelanjutan bagi Notaris perlu dilakukan untuk memastikan bahwa kualitas praktik jabatan tetap sesuai dengan perkembangan regulasi dan teknologi.

Rekomendasi penelitian ke depan dapat diarahkan pada studi empiris berbasis observasi atau wawancara dengan Notaris dan PPAT di berbagai daerah untuk memetakan secara lebih konkret pola kesalahan administrasi, kendala verifikasi dokumen, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang paling efektif. Penelitian lanjutan semacam ini akan memperkaya pemahaman mengenai bagaimana kebijakan dan praktik administratif dapat diperbaiki secara realistik dan berkesinambungan.

DAFTAR RUJUKAN

- Astuti, S. W. (2024). Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung. ScholarHub UI.
- Bagus Juniarta, A. A. (2024). Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah. Neliti.
- Hutasoit, G. U. (2022–2024). Pembatalan Sepihak Akta Pengikatan Jual Beli oleh Notaris. Notarius (Undip).
- Kurniawan, R. A. (2025). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Terbitnya Akta Jual Beli yang Mengandung Cacat. Jurnal MHI.
- Kwang, V. C. (2024). Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT: Batasan dan Implikasi Praktik. ScholarHub UI – Notary Studies.

- Mandigani, A. I. (2025). Analisis Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Tercatat dalam Sertifikat (Studi Putusan MA No. 485/K/Pdt/2018). *Jurnal UII Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak*.
- Sabrina, R.R. (2024). Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta. *Jurnal Notarius* (Undip).
- Suhaila, Dewi (2023). Tanggung Jawab Notaris Pembuat Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai: Tinjauan Hukum dan Praktik. *Jurnal Hukum FH UMI*.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- Vicky, V. (2024). Akibat Hukum Bagi Notaris yang Tidak Saksama dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual. *Sasana*.
- Yasmin, D. F. (2024). Eksistensi Akta Notariil dalam Pembatalan Akta Jual Beli yang Mengandung Cacat Administrasi. *Prosiding/PSHA UII*.
- Yasmin, Dian Fitri. (2024). Eksistensi Akta Notaris dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Notarius*.
- Sudharma, K. J. A., Maharani, I. G. A. J., & Putra, I. N. A. S. (2024). Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan. *UNES Law Review*, 6(4), 9977-9989.
- Oktaviani, Y. W., & Yulianingrum, A. V. (2024). Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah. *Pagaruyuang Law Journal*, 7(2), 472-492.
- Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.