

## Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya

Emha Ainun Rizal

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia  
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia  
newemhaainunrizal@gmail.com

---

**Key Word:**

Deed Cancellation,  
PPAT,  
Responsibility

---

**Abstract**

*This study proposes two formulations of the problem, namely, first, how to apply the precautionary principle of the Land Titles Registrar (PPAT) in formulating the deed so that it will not be cancelled, and secondly, what is the responsibility of the PPAT for canceling the deed made before them. This type of research is normative legal research supported by information from various sources. The approach used in this study is a conceptual approach (Conceptual Approach), statutory approach (Statute Approach) and case approach (Case Approach), then analyzed in a descriptive qualitative manner. The results of this study conclude that, first, one of the application of the precautionary principle that must be carried out by PPAT is by issuing a Statement of Authenticity which is approved and signed by the parties concerned. The purpose of this Statement of Authenticity is to minimize and prevent bad faith from the parties applying before the PPAT. In addition to minimizing and preventing bad faith from the parties in the form of providing false statements or fake documents, the Statement of Authenticity is also useful for providing protection for PPAT to not get involved in legal problems. Second, the responsibility of the PPAT for canceling the deed made before them is a form of consequence that must be accepted by the PPAT who is proven to have committed a violation. As a form of accountability for violations committed, the PPAT receives sanctions in accordance with the form of the violation, namely in the form of civil, criminal and administrative sanctions. Meanwhile, products made by PPAT are authentic deeds, so their status will be null and void.*

---

---

**Kata-kata Kunci:**

Pembatalan Akta,  
PPAT, Tanggung  
Jawab

---

**Abstrak**

Penelitian ini mengajukan dua rumusan masalah yaitu, *pertama*, bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan, dan *kedua*, bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat dihadapannya. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan dari berbagai narasumber. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*), kemudian dianalisis secara Deskriptif Kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa, *pertama*, penerapan prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan PPAT salah satunya dengan cara membuat Surat Pernyataan Keaslian yang disetujui dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Tujuan dibuatnya Surat Pernyataan Keaslian ini bertujuan untuk meminimalisir dan mencegah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang menghadap ke PPAT. Selain untuk meminimalisir dan mencegah adanya itikad tidak baik dari para pihak yang berupa pemberian keterangan palsu maupun dokumen palsu, Surat Pernyataan Keaslian juga berguna untuk memberikan perlindungan pada PPAT agar tidak turut serta terjerat permasalahan hukum. *Kedua*, tanggungjawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat dihadapannya adalah bentuk konsekuensi yang harus diterima oleh PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran. Sebagai bentuk pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukan, maka PPAT menerima sanksi sesuai

---

---

dengan bentuk pelanggaran yaitu berupa sanksi perdata, pidana maupun administratif. Sedangkan produk yang dibuat oleh PPAT yaitu akta otentik, maka statusnya akan batal demi hukum.

---

## Pendahuluan

Hadirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta yang bersifat otentik diharapkan dapat membantu dan melayani masyarakat terhadap suatu peristiwa, perbuatan, keadaan dan hukum.<sup>1</sup> Maka begitu penting peran notaris dalam ruang lingkup masyarakat untuk membantu memberikan kepastian hukum bersifat preventif yang artinya bersifat pencegahan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris yang di dalamnya terdapat status hukum, hak, dan kewajiban seseorang serta menjadi alat bukti yang paling sempurna (*volledig bewijskracht*) dipengadilan dan mengikat (*bindende bewijskracht*),<sup>2</sup> yang artinya telah memenuhi syarat formil dan materiil. Dengan demikian pernyataan yang tercantum di dalam akta menjadi sempurna dan mengikat para pihak yang disebut dalam akta.<sup>3</sup> Akta otentik juga dapat digunakan oleh hakim sebagai pedoman untuk mengambil keputusan atas penyelesaian sengketa para pihak.<sup>4</sup>

Apabila terjadi kesalahan akibat kelalaian Notaris/PPAT maka dapat menyebabkan hilangnya/tercabutnya hak dan kewajiban seseorang atas harta benda yang dimilikinya. Oleh karena itu, Notaris/PPAT harus memahami dan mematuhi ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan PPAT,<sup>5</sup> serta harus menerapkan prinsip kehati-hatian, ketekunan, ketelitian dan pengabdian yang tinggi karena notaris dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab pada diri sendiri dan Tuhan Yang Maha Esa.<sup>6</sup>

Apabila seorang Notaris/PPAT melakukan kesalahan yang tentunya merugikan pihak-pihak yang bersangkutan dan juga menimbulkan akibat hukum. Terdapat 4 sanksi yang dapat dikenakan pada notaris apabila melakukan kesalahan, yaitu sanksi perdata, sanksi pidana, sanksi administrasi dan sanksi kode etik dan jabatannya. Sanksi yang diberikan merupakan konsekuensi yang harus diterima notaris akibat dari kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan dalam pembuatan akta.<sup>7</sup>

Meskipun demikian, Notaris/PPAT harus menjunjung tinggi kejujuran, ketelitian dan ketidakberpihakan selama proses melaksanakan tugasnya. Hal ini untuk

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 73.

<sup>2</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 7.

<sup>3</sup> Syamsudin Aboebakar, "Pengarahan/Ceramah Umum Mengenai Perkembangan Hukum Perdata Tertulis di Indonesia", *Jurnal Media Notariat*, Nomor 34-37, Januari-Oktober, 1995, hlm. 20-28.

<sup>4</sup> Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III/No. 1, 2015, hlm. 100.

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 46.

<sup>6</sup> Roesnatiti Prayitno, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005, hlm. 38.

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 24.

mencegah/meminimalisir terjadinya kesalahan yang dapat mengancam Notaris/PPAT seperti halnya, para penghadap yang memberikan dokumen palsu maupun keterangan palsu. Meskipun, baik Notaris maupun PPAT tidak bertanggungjawab atas dokumen palsu dan keterangan palsu yang berasal dari para penghadap, akan tetapi hal ini dapat merugikan Notaris dan PPAT.

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat dihadapannya?

### **Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan.
2. Mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta yang dibuat dihadapannya.

### **Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan dari berbagai narasumber. Metode pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Konseptual, Pendekatan Undang-Undang dan Pendekatan Kasus. Sumber Data berasal dari Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier. Teknik Pengumpulan Data dengan cara Wawancara dan Penelusuran Kepustakaan. Lokasi Penelitian berada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Alasan pemilihan lokasi di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah akses yang dijangkau cukup mudah dan kasus yang sedang diteliti berada di Yogyakarta. Dalam penelitian ini, Teknik Analisa Data menggunakan Analisa Deskriptif Kualitatif.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Membuat Akta**

Dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian, sebelum proses pembuatan akta otentik, baik Notaris maupun PPAT wajib mempertimbangkan, melihat, memeriksa semua dokumen yang diberikan oleh para penghadap. Termasuk keterangan atau pernyataan yang disampaikan para penghadap. Keputusan yang diberikan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik sesuai keinginan para pihak harus didasarkan pada argumentasi yuridis ketika menjelaskan procedural kepada para penghadap, termasuk menjelaskan masalah-masalah hukum yang timbul dikemudian hari.<sup>8</sup> Meneliti, mengecek, memeriksa secara hati-hati dan cermat semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen

---

<sup>8</sup> Risky Puspitasari S, Djoni S Gozali, "Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *Notary Law Journal*, Vol. 1 No. 2, Arpil 2012, hlm. 148.

serta mempertimbangkan keterangan atau pernyataan dari para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan dalam akta.<sup>9</sup>

Menurut Notaris PPAT Yenny Nurmawati, mengatakan bahwa terkait keterangan/dokumen palsu yang berasal dari salah satu pihak yang menghadap, hal tersebut bukan menjadi kesalahan Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Pihak yang hadir dan menghadap ke Notaris/PPAT dianggap memiliki itikad baik terkait dengan kepentingannya. Dalam hal ini, Notaris/PPAT hanya memenuhi kebutuhan para pihak terkait pembuatan suatu dokumen yang bersifat otentik.<sup>10</sup>

Sebelum melangkah lebih jauh terkait akta yang akan dibuat, Notaris/PPAT memberikan saran hukum agar tidak terjadi kesalahpahaman antara para pihak dan berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang telah ditentukan. Maka Notaris/PPAT harus melakukan beberapa hal sebagai berikut; menanyakan secara detail dan jelas keperluan para pihak, pemberian saran hukum secara detail dan jelas kepada para pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman antara para pihak dengan Notaris/PPAT, apabila telah terjadi kesepakatan untuk melanjutkan proses pembuatan akta otentik atau dokumen lainnya yang bersifat otentik, Notaris/PPAT meminta identitas dan dokumen-dokumen lainnya untuk dilakukan pengecekan secara detail. Sebelum proses pembuatan akta otentik, Notaris/PPAT membuat Surat Pernyataan Keaslian yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan, apabila Surat Pernyataan Keaslian telah disetujui dan ditandatangani oleh para pihak, maka proses pembuatan akta otentik dapat dimulai.

Pada dasarnya PPAT tidak wajib untuk memeriksa kebenaran formal terkait dokumen yang telah dikeluarkan oleh instansi tertentu, namun apabila PPAT masih ragu terkait kebenaran dokumen formal tersebut maka PPAT dapat meminta penghadap untuk membuat suart pernyataan. Notaris PPAT Mulyoto, menyebutkan untuk mencegah atau meminimalisir mengenai identitas, keterangan dan dokumen palsu dari para pihak, maka Notaris/PPAT dapat membuat Surat Pernyataan Keaslian yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan dihadapan Notaris/PPAT. Tujuan dibuatnya Surat Pernyataan Keaslian ini adalah untuk menyatakan bahwa identitas, keterangan, dan dokumen yang diberikan para pihak kepada Notaris/PPAT adalah asli atau yang sebenar-benarnya. Apabila terjadi permasalahan hukum dikemudian hari yang bukan disebabkan oleh kesalahan/kelalaian Notaris/PPAT dan terbukti bahwa terdapat dokumen atau keterangan yang palsu berdasarkan putusan hakim, maka Notaris/PPAT tidak dapat diasalahkan dengan dasar Surat Pernyataan Keaslian tersebut. Hal ini juga sebagai bentuk perlindungan atas tugas jabatannya yang dijalankan serta Notaris/PPAT dapat menggugat balik pihak yang telah merugikan Notaris/PPAT atas terjadinya permasalahan hukum akibat dokumen/keterangan palsu yang diberikan.

Berikut contoh redaksi dalam Surat Pernyataan Keaslian menurut Notaris PPAT Mulyoto, "Yang bertanda tangan di bawah ini ... menyatakan bawhwa Notaris/PPAT ... bahwa telah memberikan penjelasan kepada kami, bahwa kami selaku penghadap tidak

---

<sup>9</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 39.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Notaris PPAT Yeny Nurmawati, di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, pada 29 Juli 2022.

diperbolehkan/tidak akan memberikan keterangan/dokumen palsu dalam hal pembuatan akta. Apabila dikemudian hari terjadi sengketa dan terbukti bahwa keterangan/dokumen tersebut adalah palsu dan menimbulkan akibat hukum baik perdata maupun pidana, maka Notaris/PPAT tidak turut serta bertanggungjawab” lalu disetujui dan ditandatangani oleh para penghadap yang berkepentingan.<sup>11</sup>

### **Tanggung Jawab PPAT atas Pembatalan Akta yang Dibuat Dihadapannya**

Mengenai tanggung jawab Notaris-PPAT atas akta yang dibuatnya terbagi menjadi 3 macam, yaitu sebagai berikut;

a. Tanggung Jawab PPAT secara Perdata

Notaris/PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi dalam hal adanya kesalahan yang dilakukan, adanya kerugian yang diderita. Hal ini berhubungan dengan sebab akibat antara kesalahan yang dilakukan Notaris/PPAT dengan kerugian yang ditimbulkan.<sup>12</sup> Pemberian ganti rugi adalah bentuk pertanggungjawaban Notaris/PPAT atas pelanggaran yang dilakukan. Kerugian dalam hukum perdata dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut:<sup>13</sup>

- 1) Kerugian Materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita berupa biaya, rugi dan bunga. Bentuk ganti rugi materiil berupa uang yaitu pengembalian biaya pembuatan akta atau dapat berupa pembuatan akta kembali di Kantor Notaris/PPAT berbeda yang dibiayai oleh Notaris/PPAT yang menimbulkan kerugian tersebut.
- 2) Kerugian Immateriil adalah kerugian dari kehilangan keuntungan atau kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh klien di kemudian hari. Untuk ganti rugi immaterial sulit rasanya menggambarkan hakekat dan takaran obyektif dan konkrit sesuatu kerugian immaterial.

Apabila Notaris/PPAT yang digugat tidak dapat membayar kerugian materiil yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan terhadap penggugat, maka dengan berdasar pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Notaris/PPAT dapat dinyatakan pailit. Kepailitan ini dapat dijadikan dasar pemberhentian sementara Notaris/PPAT dari jabatannya. Hal ini didasarkan pada Pasal 9 ayat 1 huruf a UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dimana Notaris dapat diberhentikan sementara apabila dalam proses pailit atau dalam masa penundaan terhadap kewajiban pembarun utang dan Pasal 10 ayat (4) huruf e PP Nomor 24 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

b. Tanggung Jawab PPAT secara Pidana

Menurut Habib Adjie, perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik yaitu sebagai berikut;

- 1) Membuat suat palsu/yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana)
- 2) Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUH Pidana)

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Notaris PPAT Mulyoto, di Kabupaten Boyolali, pada 28 Juli 2022.

<sup>12</sup> Fajriatul Tivani Haridhy, et. al., “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, Agustus 2019, hlm. 328.

<sup>13</sup> Yogi Kristianto, et. al., “Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1 No. 2, September 2020, hlm. 201.

- 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUH Pidana)
- 4) Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 *jo.* Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana)
- 5) Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) *jo.* Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUH Pidana atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUH Pidana).

Terdapat kriteria yang menjadi batasan untuk dapat mempidanakan seorang Notaris/PPAT yaitu sebagai berikut:

- 1) Apabila dengan sengaja dan penuh kesadaran seorang Notaris/PPAT turut serta bersama-sama dengan salah satu pihak untuk melakukan tindakan hukum terhadap aspek formal akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris/PPAT demi menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lain
- 2) Apabila akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris/PPAT dapat dibuktikan bahwa dalam pembuatannya tidak berdasar atau bertentangan dengan peraturan yang telah ditetapkan baik dari segi Notaris maupun PPAT
- 3) Tindakan Notaris/PPAT tidak sesuai Kode Etik.

Menurut Agus Riyanto, tanggung jawab di bidang pidana meliputi potensi delik pidana yang mungkin dilakukan Notaris maupun PPAT baik yang dilakukan dengan sengaja (*opzettelijk, intentional*), misal Pasal 23 KUHP, Pasal 415, Pasal 416, Pasal 417 KUHP, Pasal 263 ayat (1) KUHP, maupun yang dilakukan akibat kelalaian (*bersoepsfout, negligence*), seperti pelanggaran terhadap Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang pemalsuan surat. Akan tetapi, yang perlu diperhatikan bahwa Notaris/PPAT tidak bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang menghadap Notaris/PPAT yang bersangkutan.<sup>14</sup>

c. Tanggung Jawab PPAT secara Administrasi

Terkait pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli, Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai konsekuensi dari pelanggaran yang dilakukannya, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”.

Selain itu, dilihat dari kode etik Ikatan Pejabat pembuat Akta Tanah (IPPAT), pada Pasal 6 diatur bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara (*schorsing*) dari keanggotaan IPPAT, pemecatan (*onzetting*) dari keanggotaan IPPAT dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Sanksi tersebut menyesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran kode etik yang dilkaukan oleh anggota IPPAT tersebut. Terhadap Notaris mengacu pada Pasal 16 ayat (11)

---

<sup>14</sup> Agus Riyanto, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam”, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 5 No. 1, 2017, hlm. 23-24.

menyatakan bahwa sanksi berupa: peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Sedangkan Bagi PPAT yang melakukan kesalahan dalam membuat akta otentik, baik sengaja maupun tidak sengaja karena lalai, sebagai konsekuensinya adalah menerima sanksi Administratif. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk dalam pelanggaran berat. PPAT dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia dan denda administratif.<sup>15</sup>

## Penutup

### Kesimpulan

Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam membuat akta agar tidak dibatalkan adalah salah satunya dengan cara membuat Surat Pernyataan Keaslian. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir dan mencegah PPAT terjerat hukum karena adanya pelanggaran, serta mencegah adanya pemberian keterangan palsu dan dokumen palsu oleh para pihak yang menghadap pada PPAT, serta memberikan perlindungan hukum terhadap jabatan PPAT itu sendiri. Pelanggaran yang terjadi tidak selalu karena kesalahan atau kelalaian PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, namun pelanggaran ini juga dapat berasal dari para pihak yang memiliki itikad tidak baik untuk merugikan pihak lain. Dengan adanya Surat Pernyataan Keaslian ini maka para pihak menyetujui dan menandatangani bahwa keterangan atau pernyataan dan dokumen yang diberikan kepada PPAT adalah benar dan asli, apabila dikemudian hari terjadi kesalahan atau diduga tidak asli, maka PPAT tidak ikut bertanggung jawab atas kesalahan tersebut. Pihak yang merasa dirugikan wajib membuktikan kebenaran pernyataannya mengenai ketidak aslian terkait keterangan/ pernyataan dan dokumen tersebut.

Tanggungjawab bagi PPAT atas pembatalan akta yang dibuat dihadapannya adalah sebuah konsekuensi karena telah melakukan pelanggaran. Sebagai konsekuensinya adalah menerima sanksi. Terhadap akta otentik yang dibuat oleh PPAT pada kasus ini statusnya adalah batal demi hukum yang artinya akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Yang menyebabkan akta otentik PPAT batal demi hukum adalah surat kuasa menjual yang dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris tidak sah. Tidak sah disini yaitu surat kuasa menjual tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan pemilik sah dari obyek yang dijual. Baik Notaris maupun PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran maka dapat menerima sanksi berupa sanksi perdata, pidana maupun administratif. Menurut aturan hukum yang ada, Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran mendapatkan peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat. Hal ini tergantung bentuk pelanggaran yang dilakukan.

---

<sup>15</sup> Kevin Hernando P, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4 No. 2, Desember 2021, hlm. 150-152.

---

**Saran**

Notaris/PPAT harus bertindak hati-hati, teliti, dan cermat dalam menjalankan tugas jabatannya. Salah satu caranya adalah menerapkan prinsip kehati-hatian berupa membuat Surat Pernyataan Keaslian yang bertujuan untuk menghindari, mencegah dan meminimalisir adanya pihak yang memiliki itikad tidak baik yaitu memberikan keterangan atau dokumen palsu kepada Notaris/PPAT.

Bagi Notaris/PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran baik itu akibat kesalahan/kelalaian yang dibuat sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lain, maka harus bersedia untuk bertanggung jawab atas sesuatu yang telah dilakukannya. Hal ini sudah menjadi konsekuensi dan bentuk tanggungjawab bagi Notaris/PPAT untuk menerima sanksi akibat pelanggarannya baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Dengan adanya peraturan-peraturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan Notaris maupun PPAT dibuat dengan tujuan memberikan batasan-batasan yang harus dimengerti, dipahami dan ditaati oleh pejabat umum yang dalam hal ini adalah Notaris dan PPAT.

**Daftar Pustaka****Buku**

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Cetakan Ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Anshori Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Darus, M. Luthfan Hadi, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Prayitno, Roesnatiti, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

**Jurnal**

- Budiansyah, Ahda, "Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris", *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4 No. 1, April 2016.
- Haridhy, Fajriatul Tivani, et. al., "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, Agustus 2019.
- Hernando P, Kevin, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4 No. 2, Desember 2021.
- Kristrianto, Yogi, et. al., "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal Interprestasi Hukum*, Vol. 1 No. 2, September 2020.

Puspitasari S Risky, Djoni S Gozali, "Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan", *Notary Law Journal*, Vol. 1 No. 2, Arpil 2012.

Riyanto, Agus, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 5 No. 1, 2017.

Sasauw, Christin, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III/No. 1, 2015.

Syamsudin Aboebakar, "Pengarahan/Ceramah Umum Mengenai Perkembangan Hukum Perdata Tertulis di Indonesia", *Jurnal Media Notariat*, Nomor 34-37, Januari-Oktober, 1995.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Wawancara**

Wawancara dengan Notaris PPAT Mulyoto, di Kabupaten Boyolali, pada 28 Juli 2022.

Wawancara dengan Notaris PPAT Yeny Nurmawati, di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, pada 29 Juli 2022.