



TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN IDENTITAS DALAM AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

Nadia Hidayati¹, Mahmudah², Amelia³

^{1,2,3}Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Indonesia

Email: 240102040244@mhs.uin-antasari.ac.id¹, 240102040239@mhs.uin-antasari.ac.id²,
240102040252@mhs.uin-antasari.ac.id³

Received 25-04-2026 | Revised form 15-05-2026 | Accepted 08-06-2026

Abstract

Mistaken identity in land and building sale and building deeds is a problem that can cause legal uncertainty, ownership disputes, and losses for the parties involved. As a public official authorized to make an authentic deed, the notary has the obligation to ensure the correctness and suitability of the identity of the parties before the deed is signed. This study aims to analyze the responsibility of notaries for identity errors in land and building sale and building deeds and examine the form of legal protection for parties harmed by these errors. The research method used is normative legal research with a statutory approach and a conceptual approach. Legal materials are obtained through literature studies that are analyzed descriptively-analytically. The results of the study show that notaries can be held accountable civilly, administratively, and criminally according to the level of errors and legal consequences caused. Civil liability arises when the negligence of the notary causes losses to the parties, while administrative responsibility is given through a supervision mechanism based on the Law on the Notary Position. Criminal liability can only be imposed if there is an element of intentionality or unlawful acts. Legal protection for the aggrieved party can be carried out through the correction of deeds with a *renvo* mechanism, the filing of a compensation lawsuit, supervision by the Notary Supervisory Council, and administrative efforts in the land sector. Therefore, the application of the principles of prudence, precision, and notary professionalism is an important factor in ensuring legal certainty and legal protection in land and building purchase and sale transactions.

Keywords: Notary, Identity Error, Sale and Purchase Deed, Legal Responsibility, Legal Protection.

Abstrak

Kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan merupakan permasalahan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, sengketa kepemilikan, serta kerugian bagi para pihak yang terlibat. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, notaris memiliki kewajiban untuk memastikan kebenaran dan kesesuaian identitas para pihak sebelum akta ditandatangani. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab notaris terhadap kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat kesalahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan yang dianalisis secara deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun pidana sesuai dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan. Tanggung jawab perdata muncul apabila kelalaian notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak, sedangkan tanggung jawab administratif diberikan melalui mekanisme pengawasan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Adapun tanggung jawab pidana hanya dapat dikenakan apabila terdapat unsur kesengajaan atau perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat dilakukan melalui pembetulan akta dengan mekanisme *renvoi*, pengajuan

gugatan ganti rugi, pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris, serta upaya administratif di bidang pertanahan. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian, ketelitian, dan profesionalitas notaris menjadi faktor penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Kata Kunci: Notaris, Kesalahan Identitas, Akta Jual Beli, Tanggung Jawab Hukum, Perlindungan Hukum.

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.



PENDAHULUAN

Praktik hukum di Indonesia menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah dan bangunan adalah dokumen resmi yang mempunyai kekuatan pembuktian yang tinggi, yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat public yang diizinkan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, validitas dan ketepatan informasi yang tercantum dalam akta, terutama yang berkaitan dengan identitas-identitas para pihak yang terlibat, menjadi elemen yang sangat krusial dalam memastikan kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya, masih sering dijumpai adanya kesalahan dalam penulisan identitas pihak dalam perjanjian jual beli tanah, baik disebabkan oleh kelalaian, kurangnya ketelitian, maupun proses verifikasi dokumentasi yang tidak maksimal, Dimana kesalahan tersebut dapat berupa kesalahan nama, nomor identitas, atau informasi lainnya yang relevan, yang pada gilirannya bisa menimbulkan sengketa hukum dan bahkan pembatalan dokumen.¹

Sementara itu, beragam tinjauan literatur memperlihatkan bahwa tanggung jawab notaris terkait dengan kesalahan dalam penyusunan akta telah menjadi fokus penting dalam kajian tentang kenotariatan. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa adanya kesalahan dalam akta, yang meliputi kesalahan pengetikan, kesalahan administratif, serta kelalaian dalam memverifikasi data, hal ini pun menjadi dampak pada kewajiban notaris untuk melakukan koreksi serta potensi munculnya tanggung jawab hukum, baik diranah perdata maupun administratif.² Adapun, penulis lainnya juga menekankan bahwa notaris harus berperan dengan hati-hati, teliti, dan melindungi kepentingan semua pihak sesuai

¹ Ida Bagus Gede Kemenuh dan Dewa Ayu Dian Sawitri, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 225–31, <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.2992>.

² Muchammad Ali Marzuki, "Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Ketik Pada Minuta Akta Yang Sudah Keluar Salinan Akta," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 4, no. 2 (2018): 128–38, <https://doi.org/10.23887/jkh.v4i2.15463>.

dengan Undang-Undang jabatan Notaris, sehingga setiap kelalaian yang mengakibatkan kerugian bisa berdampak aspek hukum.³

Berdasarkan penjelasan diatas tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji tanggung jawab notaris terkait kesalahan identitas dalam akta transaksi jual beli tanah dan bangunan, serta meneliti jenis perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang mengalami kerugian akibat kesalahan tersebut.

Permasalahan terkait kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan sangat penting untuk diteliti karena berhubungan langsung dengan kepastian serta perlindungan hukum bagi Masyarakat. Ketidaksesuaian identitas bukan hanya mempengaruhi aspek administratif, tetapi juga bisa menyebabkan konflik kepemilikan rumit serta merugikan semua pihak yang terlibat, sehingga menunjukkan bahwa peran notaris sebagai pejabat publik belum sepenuhnya dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian yang seharusnya.⁴ Selain itu, peran notaris tidak hanya terbatas pada urusan administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab secara hukum jika adanya kesalahan yang mengakibatkan kerugian, mengingat notaris wajib memastikan keakuratan informasi dan identitas pihak-pihak terkait sebelum dituangkan dalam akta autentik.⁵ Pada dasarnya, terdapat kecenderungan dalam pelaksanaan untuk menganggap kesalahan dalam dokumen sebagai kesalahan teknis belaka, padahal pengaruhnya bisa berdampak pada keabsahan dokumen sebagai bukti autentik serta menimbulkan konsekuensi hukum yang luas. Maka dari itu, diperlukan analisis yang lebih mendalam terkait dengan batasan tanggung jawab notaris dan cara penyelesaian terhadap kesalahan identitas dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan.⁶

³ Mia Augina Romauli Sibuea, "Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi: Bahasa Indonesia," *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 1 (2022): 137-59, <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p137-159>.

⁴ Ida Bagus Gede Kemenuh dan Dewa Ayu Dian Sawitri, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 225-31, <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.2992>.

⁵ Darmayenti dan Khairani, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris," *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 1 (2024): 133-48, <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.483>.

⁶ Muchammad Ali Marzuki, "Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Ketik Pada Minuta Akta Yang Sudah Keluar Salinan Akta," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 4, no. 2 (2018): 128-38, <https://doi.org/10.23887/jkh.v4i2.15463>.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris dan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan lain yang berkaitan dengan pertanahan dan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep tanggung jawab hukum, kehati-hatian notaris, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembuatan akta autentik.

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis tanggung jawab notaris terhadap kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan serta akibat hukum yang ditimbulkan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan mengumpulkan berbagai literatur dan dokumen hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

TINJAUAN PUSTAKA

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik serta memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Keberadaan notaris memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya dalam hubungan hukum keperdataan.⁷ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris diartikan sebagai pejabat umum yang berwenang

⁷ Nawaaf Abdullah, "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik," *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 32–37.

membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.⁸

Kewenangan notaris dalam membuat akta autentik menjadikan notaris sebagai pejabat yang memiliki tanggung jawab besar terhadap kebenaran formal suatu akta. Dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris wajib memastikan identitas para pihak, kecakapan hukum, objek perjanjian, serta kesesuaian dokumen pendukung sebelum akta ditandatangani. Oleh karena itu, notaris tidak hanya berperan sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai pihak yang menjamin bahwa akta dibuat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.⁹

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang pada prinsip kehati-hatian, kecermatan, dan profesionalitas agar akta yang dibuat benar-benar memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Kesalahan dalam pencantuman identitas atau data para pihak dapat menyebabkan akta menjadi cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kesalahan tersebut dapat berupa kekeliruan nama, nomor identitas, alamat, status hukum para pihak, maupun data objek perjanjian yang tidak sesuai dengan dokumen asli.¹⁰ Tanggung jawab notaris atas kesalahan identitas dalam akta pada dasarnya berkaitan dengan kewajiban notaris untuk bertindak saksama dan teliti sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Apabila notaris lalai dalam melakukan pemeriksaan identitas para pihak sehingga menimbulkan kerugian, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana apabila terbukti terdapat unsur kesengajaan atau perbuatan melawan hukum.¹¹

⁸ “undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (uujn)

⁹ Abdullah, “Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik,” 35–37.

¹⁰ David Tonridy, “Integritas Notaris dalam menjalankan Prinsip Kehati-hatian Atas Akta yang dibuat di Hadapannya Berdasarkan UUJN” (PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2025), 23–26, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/60327>.

¹¹ “UU-2-Tahun-2014.pdf,” t.t., diakses 5 Juni 2026, <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>.

Selain itu, kesalahan identitas dalam akta juga dapat memengaruhi kedudukan akta autentik itu sendiri. Menurut teori pembuktian, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun apabila terdapat cacat formil, seperti kesalahan identitas para pihak, maka akta tersebut dapat kehilangan sifat autentiknya dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kondisi ini tentu merugikan para pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris.¹² Dalam perspektif hukum pertanahan, kesalahan identitas dapat menghambat proses balik nama sertifikat tanah serta menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah.¹³ Oleh karena itu, ketelitian notaris dan PPAT menjadi faktor penting dalam menjaga legalitas transaksi pertanahan.

Perlindungan hukum merupakan suatu upaya yang bertujuan untuk menjamin dan melindungi hak-hak masyarakat agar tidak mengalami kerugian akibat adanya suatu perbuatan hukum. Dalam bidang kenotariatan, perlindungan hukum diberikan kepada para pihak yang dirugikan akibat kesalahan atau kelalaian notaris dalam pembuatan akta autentik. Keberadaan perlindungan hukum tersebut sangat penting karena akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan digunakan sebagai dasar dalam berbagai hubungan hukum keperdataan.

Perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa dengan tujuan mencegah timbulnya pelanggaran hukum. Dalam praktik kenotariatan, perlindungan preventif dilakukan melalui penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris, pemeriksaan identitas para pihak secara teliti, verifikasi dokumen, serta kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pembuatan akta. Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa melalui

¹² Febri Rahmadhani, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmering Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia," *Recital Review* 2, no. 2 (2020): 10–15.

¹³ Kadek Januarsa Adi Sudharma dkk., "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 28–31.

mekanisme penyelesaian hukum, baik melalui pengadilan maupun penyelesaian di luar pengadilan.¹⁴

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat kesalahan identitas dalam akta dapat dilakukan melalui beberapa upaya hukum, seperti pengajuan gugatan ganti rugi, permohonan pembatalan akta, maupun pengaduan kepada Majelis Pengawas Notaris. Selain itu, perkembangan teknologi administrasi kependudukan dan sistem elektronik pertanahan di Indonesia juga menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum preventif guna meminimalisasi terjadinya kesalahan identitas dalam transaksi pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap para pihak sangat bergantung pada profesionalitas, ketelitian, dan kehati-hatian notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum. Semakin baik penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris, maka semakin besar pula jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

PEMBAHASAN

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam menjalankan kewenangannya, notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) terutama dalam memeriksa identitas para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum. Kewajiban tersebut merupakan implementasi Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mewajibkan notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak.

Kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan dapat berupa ketidaksesuaian data seperti nama, Nomor Induk Kependudukan (NIK), alamat, tempat dan tanggal lahir, maupun status hukum para pihak yang terlibat. Kekeliruan tersebut dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, antara lain ketidakpastian mengenai kepemilikan hak atas tanah, potensi terjadinya sengketa, kendala dalam proses balik nama sertifikat, hingga berkurangnya kekuatan pembuktian akta apabila terbukti mengandung

¹⁴ Vivi Carolin Wijaya dkk., "Perlindungan Hukum Secara Keperdataan Bagi Klien Notaris Yang Mengalami Kerugian Akibat Diterbitkannya Akta Autentik Yang Cacat Hukum Oleh Notaris," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2023): hlm 16, <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1332>.

cacat formal. Oleh sebab itu, notaris berkewajiban melakukan pemeriksaan dan verifikasi secara cermat terhadap dokumen kependudukan serta dokumen pertanahan sebelum akta ditandatangani oleh para pihak.¹⁵

Tanggung jawab notaris terhadap terjadinya kesalahan identitas dalam akta dapat dilihat dari aspek perdata, administratif, maupun pidana. Dari sisi perdata, pertanggungjawaban timbul apabila kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang berkepentingan. Dalam keadaan tersebut, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perbuatan melawan hukum. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata apabila terbukti tidak menjalankan kewajiban verifikasi identitas para pihak secara cermat dan teliti sehingga mengakibatkan timbulnya kerugian.¹⁶

Di samping pertanggungjawaban perdata, notaris juga dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Bentuk sanksi yang dapat dijatuhkan meliputi teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat apabila pelanggaran yang dilakukan termasuk kategori berat. Pemberian sanksi administratif tersebut dimaksudkan untuk menegakkan profesionalisme, menjaga integritas jabatan notaris, serta mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi pelayanan hukum.¹⁷

Dalam keadaan tertentu, kesalahan identitas juga dapat menimbulkan tanggung jawab pidana. Namun demikian, pertanggungjawaban pidana hanya dapat dikenakan apabila terdapat unsur kesengajaan, pemalsuan data, atau keterlibatan notaris dalam perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain. Apabila kesalahan semata-mata

¹⁵ Kadek Januarsa Adi Sudharma dkk., "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 28–31.

¹⁶ Mia Augina Romauli Sibuea, "Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi: Bahasa Indonesia," *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 1 (2022): 148–52.

¹⁷ Darmayenti dan Khairani, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris," *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 1 (2024): 138–42, <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.483>.

terjadi karena kelalaian administratif tanpa adanya niat jahat, maka umumnya penyelesaiannya ditempuh melalui mekanisme perdata dan administratif.¹⁸

Perlindungan hukum terhadap pihak yang mengalami kerugian akibat kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan merupakan salah satu upaya untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kesalahan identitas yang dibiarkan tanpa perbaikan dapat mengganggu pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak serta berpotensi menimbulkan kerugian, baik yang bersifat materiil maupun immateriil. Oleh sebab itu, hukum di Indonesia telah menyediakan berbagai mekanisme perlindungan yang dapat digunakan oleh pihak yang dirugikan untuk memperoleh pemulihan dan kepastian hukum.¹⁹

Bentuk perlindungan hukum yang pertama dapat dilakukan melalui pembetulan atau perbaikan akta dengan mekanisme *renvoi*. *Renvoi* merupakan prosedur koreksi terhadap kesalahan penulisan dalam akta yang dilakukan oleh notaris sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Melalui mekanisme tersebut, kesalahan identitas yang bersifat administratif dapat diperbaiki tanpa perlu membuat akta baru, selama perbaikan yang dilakukan tidak mengubah isi pokok maupun substansi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.²⁰

Apabila kesalahan identitas telah menyebabkan kerugian yang nyata bagi salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap notaris untuk memperoleh ganti rugi. Upaya hukum tersebut bertujuan memberikan pemulihan atas kerugian yang timbul akibat kelalaian notaris dalam melakukan pemeriksaan dan pencantuman data identitas para pihak dalam akta. Dalam proses persidangan, hakim akan

¹⁸ David Tonridy, "Integritas Notaris dalam menjalankan Prinsip Kehati-hatian Atas Akta yang dibuat di Hadapannya Berdasarkan UUJN" (PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2025), 23–26, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/60327>.

¹⁹ Ida Bagus Gede Kemenuh dan Dewa Ayu Dian Sawitri, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 225–31.

²⁰ "UU-2-Tahun-2014.pdf," t.t., pasal 48-51, diakses 5 Juni 2026, <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>.

menilai ada atau tidaknya hubungan sebab akibat antara kelalaian notaris dan kerugian yang diderita oleh pihak penggugat.²¹

Perlindungan hukum juga dapat diwujudkan melalui mekanisme pengawasan profesi yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris. Lembaga ini berwenang melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran yang dilakukan notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Apabila hasil pemeriksaan menunjukkan adanya pelanggaran terhadap ketentuan yang mengatur jabatan notaris, maka notaris yang bersangkutan dapat dikenai sanksi administratif sesuai dengan tingkat dan sifat pelanggaran yang dilakukan.²²

Dalam bidang hukum pertanahan, pihak yang mengalami kerugian akibat kesalahan identitas juga dapat mengajukan permohonan koreksi data atau menempuh upaya hukum yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah apabila kesalahan tersebut berpengaruh terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah. Tindakan tersebut penting dilakukan guna menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, sekaligus mencegah timbulnya perselisihan atau sengketa pertanahan pada masa yang akan datang.²³

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan diwujudkan melalui mekanisme pembetulan akta, gugatan perdata, pengawasan profesi notaris, serta upaya administratif di bidang pertanahan. Berbagai instrumen tersebut menunjukkan bahwa hukum memberikan jaminan perlindungan bagi masyarakat sekaligus mendorong notaris untuk menjalankan tugasnya secara profesional dan bertanggung jawab.

PENUTUP

Kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan merupakan permasalahan hukum yang dapat menimbulkan berbagai akibat, mulai dari terhambatnya

²¹ Sibuea, "Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi," 2022, 152–56.

²² Darmayenti dan Khairani, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris," 2024, 143–46.

²³ Sudharma dkk., "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan," 2024, 30–31.

proses administrasi pertanahan, munculnya sengketa kepemilikan, hingga berkurangnya kekuatan pembuktian akta autentik. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh data dan identitas para pihak yang dicantumkan dalam akta telah sesuai dengan dokumen yang sah. Kewajiban tersebut merupakan bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan kecermatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Tanggung jawab notaris atas kesalahan identitas dalam akta dapat berupa tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana sesuai dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan. Pertanggungjawaban perdata muncul apabila kelalaian notaris menyebabkan kerugian bagi para pihak, sedangkan sanksi administratif dapat diberikan melalui mekanisme pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris. Adapun pertanggungjawaban pidana hanya dapat dikenakan apabila terdapat unsur kesengajaan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris.

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat kesalahan identitas dalam akta jual beli tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui berbagai upaya, antara lain pembetulan akta melalui mekanisme *renvoi*, pengajuan gugatan ganti rugi, pengawasan dan pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris, serta penyelesaian administratif di bidang pertanahan. Oleh karena itu, profesionalitas, ketelitian, dan kepatuhan notaris terhadap ketentuan hukum menjadi faktor penting dalam mewujudkan kepastian hukum serta memberikan perlindungan yang optimal bagi masyarakat dalam setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Berdasarkan pembahasan ini notaris perlu meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian melalui pemeriksaan dan verifikasi identitas para pihak secara lebih teliti sebelum pembuatan akta dilakukan. Selain itu, pemanfaatan sistem administrasi kependudukan dan layanan elektronik pertanahan perlu dioptimalkan untuk meminimalkan terjadinya kesalahan identitas. Di sisi lain, masyarakat juga perlu berperan aktif dengan memastikan kebenaran data dan dokumen yang diserahkan kepada notaris agar proses pembuatan akta dapat berjalan sesuai dengan ketentuan hukum dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Nawaaf. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 324721.
- Darmayenti, dan Khairani. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris." *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 1 (2024): 133–48. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v8i1.483>.
- Kemenuh, Ida Bagus Gede, dan Dewa Ayu Dian Sawitri. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 225–31. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.2992>.

- Marzuki, Muchammad Ali. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN KETIK PADA MINUTA AKTA YANG SUDAH KELUAR SALINAN AKTA." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 4, no. 2 (2018): 128–38. <https://doi.org/10.23887/jkh.v4i2.15463>.
- Rahmadhani, Febri. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia." *Recital Review* 2, no. 2 (2020): 93–111.
- Sibuea, Mia Augina Romauli. "Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi: Bahasa Indonesia." *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 1 (2022): 137–59. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p137-159>.
- Sudharma, Kadek Januarsa Adi, I. Gusti Ayu Julia Maharani, dan I. Nyoman Arya Sutaprawira Putra. "Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 9977–89.
- Tonridy, David. "Integritas Notaris dalam menjalankan Prinsip Kehati-hatian Atas Akta yang dibuat di Hadapannya Berdasarkan UUJN." PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2025. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/60327>.
- Tonridy, David. "Integritas Notaris dalam menjalankan Prinsip Kehati-hatian Atas Akta yang dibuat di Hadapannya Berdasarkan UUJN." PhD Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2025. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/60327>.
- "undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (uujn) - Penelusuran Google." Diakses 5 Juni 2026. https://www.google.com/search?q=+undang-undang+nomor+30+tahun+2004+tentang+jabatan+notaris+%28uujn%29&sca_esv=49f5cc03c0aa5178&biw=638&bih=584&sxsrf=ANbL-n5uhgeKEMT_SgnDR9zqxmwRi1Fffg%3A1780648659588&ei=04oiao_Ml9yv4-EPyq_ggQ8&ved=oahUKEwjPgcyW2e-UAXc1zgGHcoXOPAQ4dUDCBA&oq=+undang-undang+nomor+30+tahun+2004+tentang+jabatan+notaris+%28uujn%29&gs_l=Eg_xnd3Mtd2l6LXNlcnAiQSB1bmRhbmcctdW5kYW5nIG5vbW9yIDMwIHRhaHVuIDIwMDQgdGVudGFuZyBqYWJhdGFuIG5vdGFyaXMgKHV1am4pSABQAFgAcAB4AZABAJgBAKABAKoBALgBDMgBAPgBAZgCAKACAJgDAJIHAKAHALIHALgHAMIHAMgHAIAlAQ&scient=gws-wiz-serp.
- "UU-2-Tahun-2014.pdf." t.t. Diakses 5 Juni 2026. <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>.
- Wijaya, Vivi Carolin, Anita Afriana, dan Badar Baraba. "Perlindungan Hukum Secara Keperdataan Bagi Klien Notaris Yang Mengalami Kerugian Akibat Diterbitkannya Akta Autentik Yang Cacat Hukum Oleh Notaris." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2023): 15–30. <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1332>.