



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM AKTA NOTARIS YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM

Aulia Rahman¹, Miftah Mar'uf², Ray Fadil Niazi³, Muhammad Ihsan Firdaus⁴

^{1,2,3,4}Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Indonesia

Email: rahmanaulia1603@gmail.com¹, ehssanfirdaus@gmail.com², rayyniazi@gmail.com³,
miftahruff@gmail.com⁴

Received 25-04-2026 | Revised form 15-05-2026 | Accepted 09-06-2026

Abstract

A notarial deed is an authentic deed that possesses conclusive evidential value and serves as a means of proof that provides legal certainty for the parties involved. In practice, however, notarial deeds containing legal defects are still encountered, arising either from errors during the drafting process or from factors originating from the parties themselves. This study aims to analyze the forms of legal protection for parties involved in a legally flawed notarial deed, the notary's liability concerning such a deed, and the factors that cause legal defects in notarial deeds. The research method employed is normative juridical, utilizing a statutory approach and literature study. The results indicate that legal protection for the parties can be provided through both preventive and repressive measures. Furthermore, a notary can be held civilly, administratively, or criminally liable if proven to have committed violations or negligence in the execution of their office. In addition, the occurrence of legally flawed notarial deeds can be caused by the notary's lack of adherence to the principle of prudence, the submission of forged data or documents by the parties, and the failure to meet the legal requirements for a valid agreement as stipulated under Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata). Therefore, notary professionalism and the good faith of the parties are essential to guarantee legal certainty and prevent future disputes.

Keywords: Notarial Deed, Legally Flawed, Legal Protection

Abstrak

Akta notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan berfungsi sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan akta notaris yang mengandung cacat hukum, baik karena kesalahan dalam proses pembuatannya maupun karena faktor yang berasal dari para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta notaris yang mengandung cacat hukum, tanggung jawab notaris terhadap akta tersebut, serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya cacat hukum dalam akta notaris. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi para pihak dapat diberikan melalui upaya preventif dan represif. Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun pidana apabila terbukti melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, terjadinya akta notaris yang mengandung cacat hukum dapat disebabkan oleh kurangnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris, adanya data atau dokumen palsu yang diberikan oleh para pihak, serta tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu, diperlukan profesionalitas notaris serta itikad baik para pihak guna menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Kata kunci: Akta Notaris, Cacat Hukum, Perlindungan Hukum

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



PENDAHULUAN

Setiap orang pasti mempunyai masalah dalam kehidupannya, pada setiap masalah harus di selesaikan dengan hal yang bisa menyelesaikannya. Terkadang masalah yang sudah dianggap "selesai" secara teknis atau administratif, belum tentu selesai secara batin atau dampak sosialnya ada semacam "residu" atau sisa-sisa masalah yang masih tertinggal. Oleh karena itu di perlukan perlindungan hukum untuk melindungi pihak. Perlindungan hukum adalah adalah suatu perbuatan dalam hal memberikan perlindungan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan melalui institusi yang memiliki kekuasaan untuk melaksanakan perintah peraturan umum tersebut.

Selain itu, perlindungan hukum juga memiliki fungsi untuk mencegah sekaligus menyelesaikan masalah yang terjadi dalam masyarakat. Dalam fungsi pencegahan, hukum hadir melalui aturan-aturan yang jelas agar setiap orang mengetahui batasan dalam bertindak sehingga dapat menghindari terjadinya pelanggaran. Dengan adanya aturan tersebut, masyarakat diharapkan lebih tertib dan tidak saling merugikan. Sementara itu, dalam fungsi penyelesaian, perlindungan hukum digunakan untuk menangani sengketa atau konflik yang sudah terjadi, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan, serta memberikan sanksi kepada pihak yang terbukti melanggar aturan.

Berdasarkan pentingnya perlindungan hukum tersebut, dalam konteks akta notaris yang mengandung cacat hukum diperlukan pengkajian yang lebih mendalam mengenai bentuk-bentuk cacat yang dapat timbul serta implikasinya bagi para pihak. Cacat hukum dalam akta notaris dapat timbul baik dari aspek formil, seperti tidak terpenuhinya syarat-syarat pembuatan akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun dari aspek materiil, seperti adanya unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan yang memengaruhi kehendak para pihak. Kondisi ini berpotensi menurunkan kekuatan pembuktian akta, bahkan dapat menyebabkan akta tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum menjadi krusial tidak hanya bagi para pihak yang berkepentingan, tetapi juga bagi notaris sebagai pejabat umum, guna

menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta notaris.

Di dalam peraktiknya, tidak jarang ditemukan adanya sengketa yang timbul akibat akta notaris yang mengandung cacat hukum, baik yang di sebabkan murni oleh kelalaian notaris maupun oleh ketidakjujuran bahkan kecurangan para pihak yang terlibat. Dalam hal ini menimbulkan persoalan mengenai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak yang merasa dirugikan,serta bagaimana pertanggungjawaban seorang notaris dalam pembuatan akta tersebut. Di atu sisi, akta notaris memeiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dimata hukum, namun di sisi lain apabila mengandung cacat hukum, maka kekuatan tersebut dapat berkurang atau bahkan hilang. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan para pihak, selain diperlukan kajian yang komperehensif untuk memahami mekanismen perlindungan hukum yang dapat ditempuh.

Oleh karena itu, jurnal ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta notaris yang mengandung cacat hukum, serta mengkaji tanggungjawab notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum. Selain itu, jurnal ini diharapkan dapat memberikan kontribusi didalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum kenotariatan, serta menjadi referensi bagi praktisi hukum dalam memahami dan menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan akta notaeis yang bermasalah. Dengan demikianm diharapkan terciptanya kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang optimal bagi seluruh pihak yang terlibat.

METODE PENELITIAN

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif (*normative law research*) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka *library research*) atau penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis.¹ Bentuk dari penelitian hukum yuridis normatif yang akan digunakan adalah penelitian inventarisasi hukum, yang

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penulisan Hukum Normatif "SuatuTinjauanSingkat"*, Grafindo Persada, Jakarta: 2004, hlm. 14.

mana melalui penelitian inventarisasi hukum ini akan menelusuri hukum positif yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Sumber atau bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber atau bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, serta beberapa putusan pengadilan. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari sebagai bahan pustaka penunjang bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku karangan para ahli, jurnal hukum, tesis, disertasi, media cetak, wawancara, serta dokumen-dokumen yang berasal dari internet.²

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara mengumpulkan, mempelajari, dan menelaah berbagai bahan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta berbagai peraturan lain yang relevan dengan penelitian. Adapun bahan hukum sekunder diperoleh melalui studi terhadap buku-buku, jurnal ilmiah, tesis, disertasi, media cetak, hasil wawancara, serta dokumen elektronik yang berasal dari internet. Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diklasifikasikan dan dianalisis secara sistematis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

Notaris merupakan salah satu profesi yang dihormati dalam masyarakat, notaris mempunyai tugas dalam melayani masyarakat dimana tugas tersebut tidak dimiliki oleh pejabat atau profesi lain salah satunya adalah membuat akta otentik beserta dengan kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang selain UUN. Notaris dengan kewenangan tersebut diharapkan untuk menjalankan jabatannya dalam melakukan

² Vivi Carolin Wijaya et al., "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>.

perbuatan hukum dengan amanah dan benar dimana akta yang dibuat oleh notaris tersebut harus sesuai dengan permintaan dan kemauan dari pihak yang berkepentingan.³

Menurut pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Akta otentik adalah, Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.⁴ Dalam hal ini, notaris diberikan wewenang oleh negara untuk membuat akta mengenai berbagai perbuatan hukum, perjanjian, maupun penetapan yang diinginkan oleh para pihak. Hal tersebut memberikan kedudukan yang lebih kuat bagi akta notaris dibandingkan kekuatan dengan kekuatan akta di bawah tangan.⁵

Akta notaris mempunyai fungsi penting sebagai bukti apabila tindakan prejudisial diadakan dalam rangka penyelesaian sengketa perdata. Hal ini disebabkan karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan demi itu isi yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar sebelum terdapat pembuktian lain yang menyatakan sebaliknya. Dengan adanya kekuatan pembuktian demikian maka akta notaris merupakan dokumentasi resmi yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya. Selain itu, hakim dapat menjadikan akta otentik sebagai dasar acuannya dalam memutuskan suatu perkara.⁶

Dalam hukum pembuktian, akta otentik memiliki 3 jenis kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan lahiriah, formal, dan materil. Dalam aspek kekuatan lahiriah berhubungan dengan tanda-tanda luar akta yang menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Misal adanya tanda tangan, penulisan susunan akta, identitas para pihak, maupun dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pada saat ini, apabila tidak terbukti oleh dengan bukti apapun sebaliknya, maka akta tersebut tetap diberi kekuatan sebagai akta otentik.⁷

³ Muhammad Raditya Pratama Ibrahim and Amad Sudiro, "KEWENANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS SEBAGAI PIHAK PELAPOR TRANSAKSI MENCURIGAKAN," *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (2022): 188–98, <https://doi.org/10.14710/mmh.51.2.2022.188-198>.

⁴ Editorial, *Pasal 1868 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) - KUHPperdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*, December 15, 2021, <https://cekhukum.com/pasal-1868-bw-burgerlijk-wetboek-voor-indonesie-kuhperdata-kitab-undang-undang-hukum-perdata/>.

⁵ Raditya, *Op. Cit.*, hlm. 188-189.

⁶ Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris," *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015): 100.

⁷ *Ibid*

Selanjutnya, dalam aspek kekuatan formal berkaitan dengan kebenaran mengenai proses pembuatan akta tersebut. Artinya, bahwa segala pernyataan yang ditekankan dalam akta tersebut benar-benar diungkapkan oleh para pihak di hadapan notaris. Dalam proses ini, notaris memegang tanggung jawab apabila terbukti pembuatan akta sudah sesuai prosedur, misalnya proses pembacaan akta, penandatanganan, jumlah kuantitas kehadiran para pihak dan saksi.⁸

Terakhir, aspek kekuatan materil Artinya, secara hukum isi suatu akta dianggap benar dan sah bagi setiap orang, khususnya bagi pihak yang membuat atau meminta dibuatkannya akta tersebut sebagai alat bukti terhadap dirinya sendiri. Hal ini dikenal dengan istilah “*Preuve Preconstituée*”, yaitu bukti yang telah dipersiapkan sebelumnya dan memiliki kekuatan pembuktian materil. Kekuatan pembuktian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1870, 1871, dan 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh sebab itu, akta otentik mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna serta mengikat para pihak yang tercantum di dalamnya. Dengan demikian, siapa pun yang menyangkal kebenaran isi akta otentik wajib membuktikan kebalikannya.⁹

Akta notaris memang merupakan alat bukti yang sempurna, namun akta notaris dalam praktiknya dapat mengalami degradasi atau penurunan kekuatan sebagai alat bukti. Degradasi atau penurunan akta notaris dapat dipahami sebagai akta notaris yang tidak dapat digunakan sebagai akta otentik namun hanya dianggap tulisan dibawah tangan, yang disebabkan oleh pelanggaran atas ketentuan yang terdapat pada Pasal 1869 KUHPERDATA yang menyatakan bahwa: “Satu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”¹⁰

Dari pasal tersebut dapat di pahami bahwa akta yang tidak bisa diperlakukan sebagai akta otentik yaitu :

⁸ *Ibid*, hlm. 101

⁹ I Ketut Tjukup et al., “AKTA NOTARIS (AKTA OTENTIK) SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERISTIWA HUKUM PERDATA,” *Acta Comitatus*, ahead of print, October 1, 2016, hlm. 186, <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>.

¹⁰ Wulan Agustini and Benny Djaja, “PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM: LEGAL CONSEQUENCES AND NOTARY LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE DEFECTED IN LAW,” *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 (2024): 09, <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i1.3852>.

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu.
- b. Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu.
- c. Cacat dalam bentuknya.¹¹

Adapun akibat hukum dari akta yang cacat hukum adalah terjadinya degradasi atau penurunan kekuatan pembuktian, yaitu dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan. Hal ini menyebabkan akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana mestinya.¹² Selain itu, apabila isi akta mengandung kepalsuan, data palsu, atau tidak sesuai dengan kehendak para pihak, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum karena melanggar syarat objektif perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian, akta dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum.¹³

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta notaris yang mengandung cacat hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, rasa keadilan, serta jaminan atas hak-hak para pihak yang dirugikan. Perlindungan tersebut dapat diberikan melalui jalur preventif maupun represif. Perlindungan preventif dilakukan sebelum terjadinya sengketa, yaitu dengan cara notaris menjalankan kewajibannya secara profesional sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), seperti memeriksa identitas para pihak, memastikan kecakapan hukum, membacakan isi akta, serta memastikan bahwa akta dibuat berdasarkan kehendak para pihak tanpa adanya paksaan maupun penipuan.¹⁴ Dengan pelaksanaan prosedur tersebut, kemungkinan timbulnya cacat hukum dalam akta dapat diminimalisasi.

Sementara itu, perlindungan represif diberikan ketika sengketa telah terjadi akibat adanya akta yang mengandung cacat hukum. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk meminta pembatalan akta, ganti rugi,

¹¹ Editorial, *Pasal 1869 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) - KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*, December 15, 2021, <https://cekhukum.com/pasal-1869-bw-burgerlijk-wetboek-voor-indonesie-kuhperdata-kitab-undang-undang-hukum-perdata/>.

¹² Agustini, Op Cit., hlm. 10

¹³ Agustini, Op Cit., hlm. 10

¹⁴ Universitas Padjajaran et al., "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 dan ke-PPAT-an* 7, no. 1 (2023): 20–24, <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1332>.

maupun pemulihan hak-haknya. Selain melalui jalur perdata, notaris juga dapat dikenai sanksi administratif maupun pidana apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan hukum atau kode etik jabatan notaris.¹⁵ Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya ditujukan kepada para pihak, tetapi juga menjaga integritas profesi notaris sebagai pejabat umum yang dipercaya oleh negara.

Menurut Habib Adjie, tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya tidak hanya terbatas pada aspek formal, tetapi juga mencakup aspek moral dan profesionalitas dalam menjalankan jabatan. Notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁶ Apabila notaris lalai dalam menjalankan kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

Selain itu, perlindungan hukum juga dapat dilihat dari adanya pengawasan terhadap notaris melalui Majelis Pengawas Notaris (MPN). MPN memiliki kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi.¹⁷ Pengawasan tersebut penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan oleh notaris yang dapat merugikan masyarakat.

Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Mengandung Cacat Hukum

Dalam menjalankan jabatannya, notaris memiliki tanggung jawab besar terhadap akta yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana. Tanggung jawab perdata timbul apabila notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau kelalaian yang menyebabkan kerugian bagi para pihak.

¹⁵ Wulan Agustini and Benny Djaja, "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM: LEGAL CONSEQUENCES AND NOTARY LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE DEFECTED IN LAW," *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 (2024): 10–12, <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i1.3852>.

¹⁶ "Hukum Notaris Indonesia," 45, accessed June 7, 2026, <https://jdih.kemenkoinfra.go.id/hukum-notaris-indonesiaa>.

¹⁷ Muhammad Raditya Pratama Ibrahim and Amad Sudiro, "KEWENANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS SEBAGAI PIHAK PELAPOR TRANSAKSI MENCURIGAKAN," *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (2022): 190–92.

Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada notaris berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum.¹⁸

Tanggung jawab administratif dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam UUJN. Sanksi administratif diberikan apabila notaris terbukti melanggar ketentuan jabatan atau kode etik profesi.¹⁹ Adapun tanggung jawab pidana dapat dikenakan apabila notaris secara sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta atau turut serta melakukan tindak pidana tertentu, seperti pemalsuan dokumen.

Dalam praktiknya, tidak semua kesalahan dalam akta notaris secara otomatis menjadi tanggung jawab notaris. Apabila cacat hukum timbul akibat adanya data atau keterangan palsu yang diberikan oleh para pihak tanpa sepengetahuan notaris, maka notaris tidak dapat sepenuhnya dimintai pertanggungjawaban. Hal ini dikarenakan pada dasarnya notaris hanya menuangkan kehendak dan keterangan para pihak ke dalam bentuk akta autentik.²⁰ Namun demikian, notaris tetap wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa dokumen maupun identitas para pihak agar terhindar dari permasalahan hukum di kemudian hari.

Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Akta Notaris yang Mengandung Cacat Hukum

Akta notaris sebagai akta autentik pada dasarnya dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Namun, dalam praktiknya tidak menutup kemungkinan buat akta dapat mengandung cacat hukum yang mengakibatkan berkurangnya dan hilangnya kekuatan pembuktian akta tersebut. Terjadinya cacat hukum dalam akta notaris dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari notaris maupun dari pihak yang berkepentingan.

¹⁸ Wulan Agustini and Benny Djaja, "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM: LEGAL CONSEQUENCES AND NOTARY LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE DEFECTED IN LAW," *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 (2024): 11, <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i1.3852>.

¹⁹ Agustini and Djaja, "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM," 12.

²⁰ I. Ketut Tjukup et al., "AKTA NOTARIS (AKTA OTENTIK) SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERISTIWA HUKUM PERDATA," *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (2016): 185–86, <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>.

Faktor pertama adalah kurangnya kehati-hatian notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.²¹ Prinsip kehati-hatian merupakan kewajiban yang harus diterapkan notaris sebagai pejabat umum dalam setiap proses pembuatan akta. Penerapan prinsip tersebut meliputi pengenalan dan verifikasi identitas para penghadap, pemeriksaan data subjek dan objek yang berkaitan dengan perbuatan hukum, pemberian waktu yang cukup dalam proses pembuatan akta, serta sikap cermat dan teliti dalam memeriksa setiap kata yang tertuang dalam akta. Selain itu, notaris juga wajib memenuhi syarat formil dan materiil pembuatan akta, termasuk melakukan pembacaan akta, penandatanganan, dan pembubuhan cap jempol sesuai ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila prinsip kehati-hatian tersebut tidak dilaksanakan secara optimal, maka risiko terjadinya kesalahan atau cacat hukum dalam akta akan semakin besar sehingga dapat merugikan para pihak yang berkepentingan.

Faktor kedua adalah adanya data atau dokumen palsu yang diberikan oleh para pihak.²² Dalam pembuatan akta, notaris pada dasarnya bertindak berdasarkan keterangan dan dokumen yang disampaikan oleh para penghadap. Apabila para pihak dengan sengaja memberikan informasi yang tidak benar atau menggunakan dokumen palsu, maka akta yang dihasilkan dapat mengandung cacat hukum dan menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Faktor ketiga adalah tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Misalnya, adanya unsur paksaan, penipuan, kekhilafan, atau objek perjanjian yang bertentangan dengan hukum. Dalam kondisi demikian, meskipun akta dibuat di hadapan notaris, isi perjanjian yang dituangkan dalam akta tetap dapat mengakibatkan akta tersebut dibatalkan atau bahkan batal demi hukum.²³

²¹ Kerina Maulidya Putri et al., "Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama," *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75, <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21>.

²² Ni Nyoman Ayu Sri Ratna Sari et al., "The Notary's Responsibility for False Statements From the Parties in the Making of Authentic Deeds Reviewed From the UUJN," *NOTARIL Jurnal Kenotariatan* 10, no. 2 (2025): 98–104, <https://doi.org/10.22225/jn.10.2.2025.98-104>.

²³ Wulan Agustini and Benny Djaja, "PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM: LEGAL CONSEQUENCES AND NOTARY LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE DEFECTED IN LAW," *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 (2024): 11, <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i1.3852>.

Dengan demikian, terjadinya akta notaris yang mengandung cacat hukum tidak selalu disebabkan oleh kesalahan notaris semata, tetapi juga dapat dipengaruhi oleh tindakan para pihak maupun ketidakpatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan kerja sama antara notaris dan para pihak untuk memastikan bahwa setiap akta dibuat sesuai prosedur dan berdasarkan data yang benar guna menjamin kepastian hukum.

Kesimpulan

Akta notaris sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan berfungsi memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Akan tetapi, kekuatan tersebut dapat berkurang bahkan hilang apabila akta mengandung cacat hukum, baik karena ketidakwenangan pejabat yang membuatnya, cacat dalam bentuk akta, maupun tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian. Akibat hukum yang dapat timbul adalah degradasi akta menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum.

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta notaris yang mengandung cacat hukum dapat dilakukan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pelaksanaan kewajiban notaris secara profesional sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui gugatan perdata, tuntutan ganti rugi, maupun pemberian sanksi kepada notaris yang terbukti melakukan pelanggaran. Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, dan pidana sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan.

Terjadinya akta notaris yang mengandung cacat hukum dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu kurangnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris, adanya data atau dokumen palsu yang diberikan oleh para pihak, serta tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu, diperlukan kerja sama antara notaris dan para pihak untuk memastikan bahwa setiap akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna menjamin kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum.

Saran

Diharapkan notaris hendaknya senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian, ketelitian, dan profesionalitas dalam setiap proses pembuatan akta guna meminimalkan kemungkinan terjadinya cacat hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penulisan Hukum Normatif “Suatu Tinjauan Singkat”*, Grafindo Persada, Jakarta: 2004
- Wijaya, Vivi Carolin, Anita Afriana, and 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* 7.1 (2023): 15-30.
- Ibrahim, Muhammad Raditya Pratama, and Amad Sudiro. "Kewenangan dan perlindungan hukum bagi notaris sebagai pihak pelapor transaksi mencurigakan." *Masalah-Masalah Hukum* 51.2 (2022): 188-198.
- Agustini, Wulan, and Benny Djaja. “PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM: LEGAL CONSEQUENCES AND NOTARY LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE DEFECTED IN LAW.” *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 (2024): 1–17. <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i1.3852>.
- Editorial. *Pasal 1868 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) - KUHPerdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*. December 15, 2021. <https://cekhukum.com/pasal-1868-bw-burgerlijk-wetboek-voor-indonesie-kuhperdata-kitab-undang-undang-hukum-perdata/>.
- Editorial. *Pasal 1869 BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) - KUHPerdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)*. December 15, 2021. <https://cekhukum.com/pasal-1869-bw-burgerlijk-wetboek-voor-indonesie-kuhperdata-kitab-undang-undang-hukum-perdata/>.
- “Hukum Notaris Indonesia.” Accessed June 7, 2026. <https://jdih.kemenkoinfra.go.id/hukum-notaris-indonesiaa>.
- Ibrahim, Muhammad Raditya Pratama, and Amad Sudiro. “KEWENANGAN DAN

- PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS SEBAGAI PIHAK PELAPOR TRANSAKSI MENCURIGAKAN.” *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (2022): 188–98. <https://doi.org/10.14710/mmh.51.2.2022.188-198>.
- Ibrahim, Muhammad Raditya Pratama, and Amad Sudiro. “KEWENANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NOTARIS SEBAGAI PIHAK PELAPOR TRANSAKSI MENCURIGAKAN.” *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (2022): 188–98.
- Putri, Kerina Maulidya, Ichsan Anwary, and Diana Haiti. “Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama.” *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–75. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21>.
- Sari, Ni Nyoman Ayu Sri Ratna, I. Made Walesa Putra, and I. Gusti Ngurah Dharma Laksana. “The Notary’s Responsibility for False Statements From the Parties in the Making of Authentic Deeds Reviewed From the UUN.” *NOTARIAL Jurnal Kenotariatan* 10, no. 2 (2025): 98–104. <https://doi.org/10.22225/jn.10.2.2025.98-104>.
- Sasauw, Christin. “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris.” *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015): 150176.
- Tjukup, I. Ketut, I. Wayan Bela Siki Layang, Nyoman A. Martana, et al. “AKTA NOTARIS (AKTA OTENTIK) SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERISTIWA HUKUM PERDATA.” *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (2016). <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>.
- Universitas Padjajaran, Vivi Carolin Wijaya, Anita Afriana, Universitas Padjajaran, Badar Baraba, and Universitas Padjajaran. “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 dan ke-PPAT-an* 7, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1332>.
- Wijaya, Vivi Carolin, Anita Afriana, and 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>.

Wulan Agustini and Benny Djaja. “PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA YANG CACAT HUKUM: LEGAL CONSEQUENCES AND NOTARY LIABILITY FOR DEEDS THAT ARE DEFECTED IN LAW.” *Journal Presumption of Law* 6, no. 1 (2024): 1–17. <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i1.3852>.

Putri, Kerina Maulidya, Muhammad Syaifuddin, dan Yulia Qamariyanti. “Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan Dan Penandatanganan Akta Di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama.” *Notary Law Journal* 1, no. 2 (2022): 157–175. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.21>

Sari, Ni Nyoman Ayu Sri Ratna, I Made Walesa Putra, dan I Gusti Ngurah Dharma Laksana. “The Notary’s Responsibility for False Statements From the Parties in the Making of Authentic Deeds Reviewed From the UUJN.” *NOTARIL Jurnal Kenotariatan* 10, no. 2 (2025): 98–104. <https://doi.org/10.22225/jn.10.2.2025.98-104>