



# **JURNAL PETITA**

## **FAKULTAS HUKUM**

### **PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP SENGKETA PARA PIHAK ATAS PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN YANG DIBUKUKAN DALAM BUKU KHUSUS DI HUBUNGAN DENGAN KEADILAN**

#### ***LEGAL PROTECTION FOR NOTARIES IN DISPUTES BETWEEN PARTIES OVER PRIVATE AGREEMENTS RECORDED IN A SPECIAL REGISTER IN RELATION TO JUSTICE***

Sinta Aprilianti

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung

[sintaapriliana2444@gmail.com](mailto:sintaapriliana2444@gmail.com)

#### **ABSTRAK**

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum mencakup kewenangan membukukan perjanjian di bawah tangan dalam buku khusus. Dalam praktiknya, ketika terjadi sengketa antara para pihak, notaris kerap ditarik sebagai tergugat dan dimintai pertanggungjawaban atas pencatatan tersebut, sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum dan keadilan bagi notaris dalam sengketa perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis, melalui studi kepustakaan terhadap kedua putusan tersebut dan dianalisis secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi notaris bersifat preventif dan represif untuk mencegah keterlibatan notaris dalam sengketa para pihak. Keadilan bagi notaris diwujudkan dengan tidak menempatkan notaris sebagai pihak yang bertanggung

jawab atas isi maupun sengketa perjanjian di bawah tangan, karena kewenangan notaris terbatas pada pencatatan atau pembukuan dokumen tersebut.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum Notaris, Perjanjian di Bawah Tangan, Buku Khusus.

### ***ABSTRACT***

*The position of a notary as a public official includes the authority to register private agreements in a special register. In practice, when a dispute arises between the parties, notaries are often named as defendants and held legally responsible for the registration, as reflected in Cibinong District Court Decision Number 33/Pdt.G/2021/PN Cbi and Denpasar District Court Decision Number 80/Pdt.G/2018/PN Dps. This study aims to analyze the legal protection and justice afforded to notaries in disputes involving private agreements registered in a special register. This research employs a normative juridical method with a descriptive-analytical approach through a literature study of the two court decisions, analyzed using qualitative juridical analysis. The results indicate that legal protection for notaries is preventive and repressive in nature, aimed at preventing their involvement in disputes between the parties. Justice for notaries is realized by not holding them responsible for the contents or disputes arising from private agreements, as their authority is limited to registering or recording such documents.*

**Keywords:** *Legal Protection for Notaries, Private Agreements, Special Register.*

## **PENDAHULUAN**

Kemajuan suatu ekonomi tidak akan berarti kalau kemajuan tidak berdampak pada kesejahteraan dan keadilan yang dinikmati secara merata oleh rakyat, Negara harus menjamin semua itu. Agar tidak ada terjadi pengusaha kuat yang menindas pengusaha lemah, sehingga tidak

ada keseimbangan dalam tatanan kehidupan masyarakat, di sini peran hukum membatasi hal tersebut.<sup>1</sup>

Manusia diciptakan sebagai makhluk sosial yang menjalin interaksi satu sama lain dalam memenuhi kebutuhan hidup, dalam aktivitas kehidupan baik yang bernuansa bisnis maupun sosial, kita dihadapkan pada sebuah instrumen hukum yang namanya hukum perikatan atau hukum perjanjian. Hampir dipastikan, setiap langkah dalam aktivitas bisnis, persoalan perjanjian akan menjadi dasar bagi kegiatan-kegiatan bisnis. Dalam dunia bisnis, sering kali orang melupakan betapa pentingnya perjanjian yang harus dibuat sebelum bisnis itu sendiri berjalan dikemudian hari. Untuk itu, dalam kondisi masyarakat modern saat ini, agar transaksi yang mengikat para pihak maka perlu dituangkan dalam suatu perjanjian secara tertulis, dengan tujuan agar apabila suatu saat ada hal-hal yang tidak diharapkan terjadi atau salah satu melakukan wanprestasi (cidera janji), maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan atas suatu prestasi.<sup>2</sup>

Pada umumnya suatu perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu dan dapat dibuat secara lisan, namun dalam praktiknya sekarang ini pada umumnya perjanjian dibuat secara tertulis bahkan dibuat di hadapan Notaris. Jika perjanjian tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Namun demikian apa pun jenis perjanjian disarankan oleh hukum harus tertulis. Hal ini dalam rangka sangat bermanfaat untuk dijadikan bukti bilamana terjadi sengketa dikemudian hari.<sup>3</sup>

Notaris merupakan sosok penting di dalam kehidupan masyarakat yang senantiasa membantu dan mengayomi masyarakat dengan sepuh hati dan dengan penuh tanggung jawab. Secara umum notaris merupakan Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud di dalam pada ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Atas dasar ketentuan tersebut notaris memiliki kewenangan sebagai pejabat umum yang membuat akta para pihak dengan autentik atau dikatakan sebagai akta yang sempurna, dan memiliki hak dan kewajiban yang harus dilakukan di samping profesional notaris

---

<sup>1</sup> Indra Muchlis Adnan, Sufian Hamim, Tiar Ramon, *Hukum Bisnis*, Trussmedia Grafika, Yogyakarta, 2016, hlm. 3.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 33-34.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 35-36.

dan dituntut untuk bekerja dengan tidak melewati batas-batas kewenangan yang diberikan oleh undang-undang maupun ketentuan yang berkaitan dengan pelaksanaan praktik kerja yang akan diterapkan dilapangan.<sup>4</sup>

Notaris diharapkan dapat memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat serta memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat dan juga memberikan penyuluhan hukum, khususnya dalam pembuatan akta, sehingga masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum, sehubungan dengan semakin meningkatnya proses pembangunan sehingga meningkat pula kebutuhan hukum dalam masyarakat.<sup>5</sup>

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dan mempunyai kuasa untuk mengesahkan suatu akta, sehingga memberikan bukti yang kuat dalam proses hukum, oleh karena itu peran notaris sangat penting dalam mengamankan perjanjian hibah antara pemberi dan penerima hibah.<sup>6</sup> Notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan autentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya.<sup>7</sup>

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum mendapat amanat dari negara berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan. Arti pentingnya kehadiran notaris bagi masyarakat juga disebabkan notaris oleh undang-undang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, artinya apa yang disebutkan di dalam akta notaris harus dianggap benar sepanjang belum dibuktikan sebaliknya.<sup>8</sup> Menggunakan jasa notaris pada saat pembuatan perjanjian di bawah tangan dan dibukukan pada buku khusus sangat penting dan berguna untuk menjamin keabsahan hukum perjanjian tersebut.

---

<sup>4</sup> Ahyar Ari Gayo, *Notaris (Perspektif Pengawasan, Pendidikan dan Perbuatan Pidana)*, Balitbangkumham Press, Jakarta Selatan, 2020, hlm. 116-117.

<sup>5</sup> Santia Dewi & R. M. Fauwas Diradja, *Paduan Teori dan Praktik Notaris*. Pustaka Yusticia, Yogyakarta, 2011, hlm. 8.

<sup>6</sup> E. Yuliska, "Perjanjian Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian", *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, Nomor 1, Volume 8, 2020, hlm. 28.

<sup>7</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hlm. 31.

<sup>8</sup> Ahyar Ari Gayo, *Op. Cit*, hlm. 154-155.

Tanggung jawab notaris pada surat di bawah tangan yang di daftarkan ke notaris tidak ada, karena notaris hanya memberikan cap stempel notaris, notaris pun seharusnya tidak bisa dijadikan saksi di pengadilan, dengan demikian seharusnya pertanggungjawaban notaris atas kebenaran surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris adalah kepastian tandatangan artinya pasti bahwa yang tandatangan itu memang pihak dalam perjanjian, bukan orang lain.<sup>9</sup>

Realita di lapangan menunjukkan bahwa banyak pihak yang masih memanfaatkan akta di bawah tangan tanpa memperhatikan pentingnya aspek validitas formal dan penguatan pembuktian. Dalam praktik yuridis dan sosial, akta di bawah tangan justru lebih sering digunakan oleh masyarakat, baik karena alasan efisiensi, biaya, maupun aksesibilitas<sup>10</sup>. Namun tingginya intensitas penggunaan akta di bawah tangan ini tidak berbanding lurus dengan pemahaman atas kekuatan hukumnya. Tidak jarang ditemukan perkara perdata di pengadilan yang mempermasalahkan eksistensi, keabsahan, dan kekuatan pembuktian dari akta tersebut.<sup>11</sup>

Perjanjian di bawah tangan merujuk pada perjanjian yang dibuat secara tertulis tanpa melibatkan pihak ketiga atau pejabat resmi sebagai saksi atau notaris. Biasanya, perjanjian ini ditandatangani oleh para pihak yang terlibat. Meskipun perjanjian di bawah tangan sah secara hukum, namun dapat menjadi lebih sulit untuk dibuktikan keabsahannya tanpa bukti tambahan seperti saksi atau tanda tangan notaris. Perjanjian di bawah tangan bertujuan sebagai alat bukti, dan apabila digunakan sebagai alat bukti, maka lebih banyak bukti harus ditunjukkan untuk mendukung perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak mengakui suatu perjanjian privat atau jika tidak ada pihak lain yang mengakuinya maka hal itu menentukan kekuatan pembuktian perjanjian tersebut. Suatu perjanjian mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu perjanjian yang asli apabila semua pihak mengakui bahwa perjanjian itu ada dalam kepemilikannya atau jika tidak ada pengingkaran. Namun kekuatan pembuktian perjanjian yang dipermasalahkan dapat dilihat jika salah satu pihak berselisih atau mengingkarinya.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Marchellino Fortuna Kano, "Sejauhmana Tanggung Jawab Notaris terhadap Surat Dibawah Tangan yang di Daftarkan pada Buku Khusus Notaris (Waarmerking)", *Journal of Social Humanities and Education*, Volume 3, Nomor 2, 2024, hlm. 114.

<sup>10</sup> Choirunnisa dan Abdul Halim, "Kajian Pemahaman Masyarakat terhadap Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan di Pengadilan", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 6, Nomor 1, 2022, hlm. 514–517.

<sup>11</sup> Bentang Pangestu, Ummi Maskanah, Cece Suryana, "Penerapan Asas Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Melakukan Pengesahaan (Waarmerking) Terhadap Akta Di Bawah Tangan", *Jurnal Universitas Pasundan*, hlm. 2.

<sup>12</sup> B. P. Jaya, *Pengantar Ilmu Hukum*, Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta, 2017, hlm. 17.

Penandatanganan dokumen di bawah tangan yang kemudian mendapatkan tanda (*waarmerking*) menjadi bagian integral dari proses hukum yang dilakukan oleh notaris. Dalam praktiknya, dokumen tersebut memainkan peran kunci dalam mengukuhkan perjanjian antara para pihak. Namun, tantangan muncul ketika tanda tangan pada dokumen tersebut dipalsukan oleh salah satu atau beberapa pihak terkait. Keberadaan tanda palsu ini membawa dampak serius terhadap keabsahan dan kepercayaan dokumen yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris. Sehingga isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, tapi Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta Notaris sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>14</sup>

Praktiknya timbul permasalahan hukum ketika perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus terjadi perselisihan di antara para pihak dalam perjanjian yang berujung pada sengketa di pengadilan, di mana notaris yang sebelumnya telah mencatatkan perjanjian tersebut pada buku khusus dimintai pertanggungjawaban atas tindakan jabatannya, tentunya hal tersebut merupakan kesalahan, akan tetapi praktik di lapangan notaris sering ditarik sebagai pihak tergugat untuk dimintai pertanggungjawaban hukum.

Meski isi perjanjian merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak, dengan kata lain bahwa isi akta perjanjian tersebut merupakan kehendak atau keinginan para pihak, bukan keinginan atau kehendak Notaris, sehingga menjadi dilema bagi notaris ketika terjadi perselisihan hukum dalam perjanjian yang dibukukan dalam buku khusus oleh notaris, maka notaris dipaksa harus bertanggung jawab meski kesalahan tersebut bukan karena kesalahannya.

Terkadang notaris dijadikan atau didudukkan sebagai tergugat oleh pihak lainnya, yang merasa bahwa tindakan hukum mencatatkan perjanjian dalam buku khusus dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan hukum notaris. Tentunya hal ini berdampak pada ketidakpastian dan tidak

---

<sup>13</sup> Entin, Anriz Nazaruddin Halim, Rifki Ridwan, "Tanggungjawab Notaris Atas Dokumen Dibawah Tangan Yang Diberi Tanda (*Waarmerking*) Yang Tanda Tangannya Dipalsukan Oleh Para Pihak", *Sentri Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 2, Nomor 12, 2023, hlm. 5045.

<sup>14</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 2.

adanya perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebab pada dasarnya notaris hanya mendaftarkan perjanjian tersebut pada buku khusus. Permasalahan tersebut terjadi seperti pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps, di mana notaris di tempatkan sebagai tergugat untuk dimintai pertanggungjawaban hukum.

### Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka peneliti membuat identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum notaris terhadap sengketa para pihak atas perjanjian di bawah tangan yang di bukukan dalam buku khusus?
2. Bagaimana keadilan bagi notaris dalam sengketa para pihak atas perjanjian di bawah tangan yang di bukukan dalam buku khusus?

### METODE PENELITIAN

Metode pendekatan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.<sup>15</sup> penelitian ini digolongkan penelitian hukum normatif.<sup>16</sup>

#### 1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis.<sup>17</sup> Ilmu hukum mengkaji terhadap penerapan aturan hukum yang didukung oleh teori dan konsep-konsep dibidang hukum.

#### 2. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data dan sumber data yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan yaitu dengan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>18</sup> Terdiri dari Bahan hukum primer sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian,<sup>19</sup> Bahan hukum sekunder,

---

<sup>15</sup> Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Normatif Dan Empiris*, Prenada Group, Jakarta, 2018, hlm. 125.

<sup>16</sup> Ibrahim Johni, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2005, hlm. 336.

<sup>17</sup> Surnayati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 101.

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 14.

<sup>19</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 31.

yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>20</sup> Bahan-bahan hukum tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder.<sup>21</sup>

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipandang relevan dan memadai untuk memperoleh data sekunder dalam penelitian ini adalah studi dokumen.<sup>22</sup>

### 4. Teknik Analisis Data

Analisis data sebagai pengolahan data dengan menggunakan metode yuridis kualitatif.<sup>23</sup>

## PEMBAHASAN

### **Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Sengketa Para Pihak Atas Perjanjian Di Bawah Tangan Yang Di Bukukan Dalam Buku Khusus**

Pasal 28 huruf G ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman.<sup>24</sup>

Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari suatu negara hukum. Perlindungan hukum terhadap notaris merupakan kebutuhan mendesak mengingat posisi notaris sebagai pejabat umum yang melayani kepentingan publik sekaligus rentan dimintai pertanggungjawaban. Perlindungan hukum terhadap notaris merupakan bagian dari perlindungan hak asasi manusia atas rasa aman dan martabat profesi.<sup>25</sup>

Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

#### 1. Perlindungan Preventif

---

<sup>20</sup> H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 54.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 106.

<sup>22</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*, Alfabeta, Bandung, 2015, hlm. 13.

<sup>23</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit*, hlm. 248.

<sup>24</sup> Bina Sejahtera Miptahudin, T Heru Nurgiansah, S. (2026). Konstitusionalisme Digital: Reinterpretasi Pasal 28G UUD 1945 Sebagai Landasan Perlindungan Hak Privasi di Era Disrupsi. *JCLHR: Journal of Constitutional, Law and Human Rights*, 2(1), 35–39. <https://doi.org/https://doi.org/10.57235/jclhr.v2i1.8115>

<sup>25</sup> Syarofi. (2025). Perlindungan Hukum Notaris Dalam Organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) Berdasarkan Pasal 17 Huruf E Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. *Borneo Law Review*, 9(2), 123–139. <https://doi.org/https://doi.org/10.35334/q2tff547>

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

Perlindungan preventif terhadap notaris berada diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa notaris diberi perlindungan hukum jika diperiksa baik oleh peradilan, penyidik, penuntut umum dan hakim wajib mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Majelis Kehormatan Notaris<sup>26</sup>. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap notaris agar tidak mudah diperiksa dan diproses hukum atas tugas jabatannya.

## 2. Perlindungan Represif

Perlindungan hukum represif, perlindungan hukum yang merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme represif, yaitu pengujian tanggung jawab notaris di hadapan Majelis Kehormatan Notaris dan peradilan. Apabila notaris terbukti atau menyalahgunakan jabatannya, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara kode etik, perdata, administratif, maupun pidana. Tetapi jika kesalahan bersumber dari para pihak, maka notaris seharusnya dibebaskan dari pertanggungjawaban.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana

---

<sup>26</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm. 3.

dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, selanjutnya Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik<sup>27</sup>.

Jabatan notaris diciptakan oleh negara sebagai implementasi dan bentuk nyata negara hadir dalam memberikan pelayanan kepada rakyat untuk membuat alat bukti tertulis dan autentik dalam bidang hukum perdata.<sup>28</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjadi landasan filosofis dan menjadi payung hukum terhadap notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik maupun membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya dibebani tanggung jawab atas perbuatan dalam menjalankan profesinya meliputi kebenaran formil dan materiil terhadap akta yang dibuatnya ataupun terhadap perjanjian di bawah tangan yang dibukukan pada buku khusus, apabila dalam menjalankan tugas dan wewenangnya terdapat kesalahan maupun kelalaian maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban.<sup>29</sup>

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Amanah yang dimaksud adalah dapat dipercaya, saksama yaitu teliti dan cermat dalam memeriksa kebenaran isi perjanjian di bawah tangan serta melakukan verifikasi identitas para pihak.

---

<sup>27</sup> Anto Mutriadi, "Implikasi Perdata terhadap Integritas Jabatan Notaris", *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Volume 4, Nomor 1, 2021, hlm. 348.

<sup>28</sup> Alamsyah R., A. R. dan R. I. I. (2025). Akibat Hukum Pembuatan Akta Oleh Notaris Di Luar Wilayah Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Rawang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 1–16. <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.2467>

<sup>29</sup> Rochman, M. F., & Umar, W. (2026). Analisis Yuridis Batas Pertanggungjawaban Notaris Dalam Sengketa Akta Autentik Pada Perkara Perdata. *Unes Journal of Swara Justisia*, 10(1), 88–98. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/rym4qh09>

Praktiknya meskipun notaris telah melakukan tugas jabatannya dengan benar dan baik, akan tetapi notaris dipaksa secara administrasi untuk bertanggungjawab terhadap terhadap perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus yang dibuatnya meskipun isi perjanjian di bawah tangan tersebut merupakan buatan dan kehendak para pihak, pada penelitian ini kehendak para pihak tersebut adalah pencatatan perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan pencatatan perjanjian dan pernyataan nomine antar para pihak dalam kegiatannya hendak membuka usaha restoran pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps yang berujung sengketa di pengadilan. Notaris yang membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus tersebut ditarik sebagai pihak tergugat di pengadilan.

Majelis Kehormatan Notaris memiliki kewenangan untuk menetapkan boleh tidaknya seorang notaris dipanggil untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim berkaitan dengan adanya pelanggaran baik secara administratif, perdata maupun pidana terhadap akta yang dibuatnya.<sup>30</sup>

Pasal 66A Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Majelis Kehormatan Notaris beranggotakan perwakilan dari notaris, pemerintah dan akademisi sebagaimana, fungsi dari Majelis Kehormatan Notaris sebagai lembaga perlindungan hukum bagi notaris yang telah menjalankan tugas dan wewenangnya.

Notaris yang dimintai pertanggung jawaban, maka Majelis Kehormatan Notaris akan mengkaji terlebih dahulu apa yang dipermasalahkan, jika yang dipermasalahkan menyangkut pertanggungjawaban perdata terhadap isi akta yang merupakan kehendak para pihak sendiri maka masalah tersebut hanya menyangkut para pihak dan posisi notaris tidak perlu dilibatkan, akan tetapi jika perjanjian tersebut lahir karena kelalaian atau karena kesalahan maka berdasarkan Pasal 41 Jo. Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggung jawaban

---

<sup>30</sup> Aisya Rahayu, Yoserwan, W. F. (2025). Legalitas Pemanggilan dan Pemeriksaan Notaris oleh Penyidik Akibat Tidak Diterbitkannya Surat Balasan Dari Majelis Kehormatan Notaris. *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(1), 61–74. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/k5820e91>

secara perdata yaitu sanksi membayar ganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian sebagaimana Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi tidak ada instrumen pertanggungjawaban terhadap notaris pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jika terjadi permasalahan atas membukukan pada buku khusus perjanjian di bawah tangan.<sup>31</sup>

Kedua perjanjian tersebut merupakan kehendak, pernyataan dan kesepakatan para pihak yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang selanjutnya perjanjian di bawah tangan tersebut dibawa kepada notaris untuk dibukukan pada buku khusus, tentunya notaris yang mempunyai kewenangan untuk membukukan pada buku khusus terlebih dahulu akan meminta keterangan seperti identitas para pihak, perjanjian di bawah tangan untuk dilakukan pembukuan pada buku khusus, tentunya tindakan notaris wajib mengedepankan sikap amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Dari tindakan membukukan pada buku khusus notaris tersebut, kemudian timbul pertanyaan apabila di kemudian hari perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus yang telah dicatatkan oleh notaris menimbulkan masalah hukum yang berujung sengketa dan notaris dipaksa untuk masuk ke dalam sengketa tersebut, apakah notaris wajib bertanggung jawab dan menerima sanksi.

Pada dasarnya notaris hanya membukukan pada buku khusus sesuai dengan kehendak para penghadap, tidak ada batasan atau kewajiban bagi notaris untuk bertanggung jawab atas pelaksanaan perjanjian tersebut, sehingga ketika terjadi permasalahan hukum seharusnya notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, maka para pihaklah yang mestinya mempertanggungjawabkannya sebab yang melakukan kesalahan, meski sebelumnya notaris telah membukukan pada buku khusus terhadap perjanjian di bawah tangan merupakan tindakan administratif notaris. Jika hal tersebut tetap dipaksakan notaris harus ikut bertanggung jawab maka tindakan tersebut merupakan bentuk dari kriminalisasi terhadap jabatan notaris, kriminalisasi yang di maksud adalah perubahan nilai dari suatu tindakan yang sebelumnya bukan merupakan tindakan

---

<sup>31</sup> Ayu, I., Padmawati, M., Bagus, I., & Raditya, Y. (2026). Peran Notaris dalam Waarmerking Surat Perjanjian Dibawah Tangan sebagai Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 11(2), 77–90. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/AC.2026.v11.i01.p6>

melawan hukum atau tindakan yang dibenarkan diubah menjadi tindakan yang melawan hukum. Hal tersebut diperkuat bahwa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak ada pasal yang menyatakan notaris dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap membukukan pada buku khusus.

Tentunya perlu penegasan pasal terhadap notaris khususnya dalam penerapan perlindungan hukum bagi notaris yang telah menjalankan tugas profesi membukukan surat di bawah tangan pada buku khusus perjanjian di bawah tangan, hal tersebut merupakan bentuk nyata negara hadir memberikan perlindungan hukum kepada notaris dalam represif yang memberikan pengayoman yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan cara adanya pengakuan bahwa tindakan tersebut merupakan tindakan yang benar dan menetapkan batasan bahwa notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban jika perbuatannya adalah benar menurut hukum, selanjutnya dalam konteks preventif yaitu adanya perubahan aturan khususnya pasal yang eksplisit yang menyatakan notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakannya melakukan membukukan pada buku khusus sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan tujuan bahwa notaris diberi perlindungan hukum dan mencegah terjadinya kriminalisasi terhadap notaris.

Namun dalam praktik, perlindungan ini sering tidak optimal. Pengadilan kerap tetap menyeret notaris ke dalam sengketa meskipun jelas bahwa kebenaran materiil dan pelaksanaan perjanjian di bawah tangan merupakan tanggung jawab para pihak.

Dalam konteks notaris, perlindungan hukum memiliki arti penting karena jabatan notaris berfungsi sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan negara dalam bidang hukum perdata khususnya membukukan surat di bawah tangan pada buku khusus. Sebagai pejabat umum, notaris sering kali berada dalam posisi rentan untuk ditarik sebagai pihak tergugat ketika terjadi sengketa atas perjanjian di bawah tangan yang dilakukan pembukuan pada buku khusus.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Fahriza Hafiz, H. P. dan T. (2025). Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Yang Telah Didaftarkan Pada Buku Khusus Oleh Notaris (Studi Putusan Nomor 29/PDT.G./2019/PN. PYA). *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 1–28. <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.2206>

Perlindungan hukum bagi notaris tersedia dalam bentuk preventif melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Majelis Kehormatan Notaris maupun represif (mekanisme peradilan), tetapi efektivitasnya masih bergantung pada konsistensi penegakan hukum.<sup>33</sup>

### **Keadilan Bagi Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Atas Perjanjian Di Bawah Tangan Yang Di Bukukan Dalam Buku Khusus**

Keadilan bagi notaris dalam sengketa para pihak atas perjanjian di bawah tangan yang di bukukan dalam buku khusus dapat diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebab fungsi peraturan perundang-undangan adalah dapat memenuhi keadilan dan kepastian hukum, mengutip pendapat Notonegoro suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, selanjutnya menurut Plato keadilan hanya dapat ada di perundang-undangan yang dibuat oleh para ahli yang kompeten dalam hal itu, dari dua pendapat tersebut dapat di tarik kesimpulan jika keadilan lahir oleh karena adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur demikian.<sup>34</sup>

Kedudukan hukum notaris adalah tugas jabatan yang mengutamakan pelayanan terhadap Masyarakat yang hendak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dalam menjalankan kegiatannya. Tugas jabatan notaris memerlukan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab guna melayani kepentingan Masyarakat yang hadir ke hadapannya.<sup>35</sup> Notaris merupakan pejabat umum yang merupakan bagian dari organ negara yang diberikan kekuasaan dan berwenang menjalankan kekuasaan negara untuk membuat akta autentik atau alat bukti tertulis khususnya dalam bidang hukum perdata. Aktivitas Masyarakat saat ini sebagian besar bernuansa bisnis sehingga secara tidak langsung berhadapan dengan instrument hukum perikatan. Perjanjian menjadi dasar kegiatan bisnis, dalam dunia bisnis perjanjian akan menjadi penting yang

---

<sup>33</sup> Ari, K., Utama, A., Kosasih, J. I., Dharsana, I. M. P., & Denpasar, U. W. (2026). Penguatan Mekanisme Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Menjalankan Jabatan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Impresi Indonesia (JII)*, 5(5), 2308–2316. <https://doi.org/https://doi.org/10.58344/jii.v5i5.7754>

<sup>34</sup> Raihani, S. S. N. (2024). Peranan Notaris Terhadap Kepastian Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Perdata Di Pengadilan. *WASAKA Critical Law Journals*, 3(1), 193–203. <https://doi.org/https://doi.org/10.48171/qd4apg27>

<sup>35</sup> Sutrisno, N. A. dan E. (2026). Kajian Hukum Terhadap Notaris Melalui Digitalisasi Layanan Hukum. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 7(4), 1–29. <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i4.4026>

seharusnya dibuat sebelum usaha tersebut berjalan guna menjadi penjamin akan hal-hal yang tidak diharapkan.

Perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu dapat berupa lisan maupun dalam bentuk tertulis, mengutip pendapat Sudikno Mertokusumo Perjanjian yaitu perbuatan berdasarkan kepastian yang mana seorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum, selanjutnya menurut Wirjono Projodikoro perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum harta benda kekayaan antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hak atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu.<sup>36</sup>

Praktiknya perjanjian dapat dibuat di hadapan Notaris sebagai jabatan yang diberikan oleh negara untuk itu. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya, akan tetapi masih terdapat urusan bisnis yang dibuat dalam perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan merujuk pada perjanjian yang dibuat secara tertulis atas kehendak bebas dari para pihak dengan memperhatikan syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan kausa yang halal.

Perjanjian di bawah tangan ini dibuat sebagai bukti dari para pihak yang membuat kesepakatan bisnis. Atas dasar adanya perjanjian di bawah tangan kemudian para pihak meminta kepada notaris untuk mencatatkan perjanjian di bawah tangan tersebut pada buku khusus (*waarmerking*). Penandatanganan dokumen di bawah tangan yang kemudian mendapatkan tanda (*waarmerking*) menjadi bagian integral dari proses hukum yang dilakukan oleh notaris.<sup>37</sup> Pencatatan perjanjian di bawah tangan pada buku khusus merupakan bagian dari kewenangan dari

---

<sup>36</sup> Felisiane, C., Latumeten, P. E., Hukum, F., Indonesia, U., & Kenotariatan, M. (2025). Keabsahan Kesepakatan Lisan dalam Pembagian Warisan: Studi Kasus Putusan Nomor 18/PDT.G/2024/PN.MET. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 7(3), 15–26. <https://doi.org/10.47476/assyari.v7i3.7971>

<sup>37</sup> Anggraini, P. P., Hakim, N. R., & Fallah, R. F. (2026). Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Di-Waarmerking oleh Notaris dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Equality: Law And Social*, 2(1), 42–52. <https://doi.org/https://doi.org/10.66618/159gb635>

notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf b yakni membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Notaris dalam menjalankan tugas wewenangannya berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditegaskan bahwa isi perjanjian yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris harus menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan serta melaksanakan tugasnya dengan tepat dan jujur, bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan Notaris yang diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yakni patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya dan menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak serta menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris.

Tanggung jawab notaris terhadap perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus tidak ada sepanjang notaris dalam melaksanakan jabatannya bertindak berdasarkan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak serta menjaga sikap sehingga dapat diartikan notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terjadi sengketa terhadap perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus. Akan tetapi meski demikian notaris kerap kali di tarik atau didudukkan sebagai pihak yang bersengketa di pengadilan, hal tersebut terjadi karena salah satu pihak merasa haknya dilanggar dengan adanya perjanjian yang telah dibubukan pada buku khusus notaris, tentunya hal tersebut menjadi kendala bagi notaris sebab mengenai isi materil perjanjian di bawah tangan merupakan kehendak dan kesepakatan para pihak yang sebelumnya telah dibuat yang selanjutnya dicatatkan oleh notaris pada buku khusus.

Dihubungkan pada contoh kasus pertama berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi, notaris ditarik sebagai tergugat karena telah melakukan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli pada buku khusus notaris (melakukan *waarmerking*), selain dijadikan sebagai tergugat notaris juga dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti kerugian materil dari pada pihak pada perjanjian. Selanjutnya pada contoh kasus kedua

berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps, notaris ditarik sebagai pihak tergugat karena telah melakukan pencatatan perjanjian dan pernyataan *nomine* antar para pihak dalam kegiatannya hendak membuka usaha restoran, selain dijadikan sebagai tergugat notaris juga dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti kerugian materil dari pada pihak pada perjanjian.

Seperti yang telah diuraikan di atas, isi perjanjian di bawah tangan merupakan kehendak dari para pihak, apabila isi dari kehendak tersebut dikemudian hari terjadi permasalahan hukum maka seharusnya yang bertanggung jawab adalah pihak-pihak yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Tentunya implikasi hukum terhadap isi perjanjian yang dilanggar maka yang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum adalah pihak yang melanggar isi dari perjanjian tersebut bukan notaros. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Menurut subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal<sup>38</sup>. Perjanjian lahir karena adanya pernyataan kehendak dari para pihak yang mengikatkan diri, para pihak bebas menentukan isi dari pada perjanjian tersebut istilah ini disebut sebagai asas kebebasan berkontrak, perjanjian yang telah dibuat menjadi undang-undangan baginya yang mengikatkan diri dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* dan perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik<sup>39</sup>.

Asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat sebagai aturan bahwa persetujuan yang dibuat oleh para pihak secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi oleh para pihak dan jika perlu dapat dipaksakan secara hukum mengikat. Asas kekuatan mengikat adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam<sup>40</sup>. Asas kekuatan mengikat

---

<sup>38</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

<sup>39</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-10, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 9–10.

<sup>40</sup> Muhamad Hasan Muaziz dan Achmad Busro, "Pengaturan Klausula Baku dalam Hukum Perjanjian untuk Mencapai Keadilan Berkontrak", *Law Reform*, Volume 11, Nomor 1, 2015, hlm. 75–76.

kontrak ini mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam kontrak yang mereka buat. Para pihak sebelumnya telah membuat kesepakatan secara sukarela, tentu dengan adanya perjanjian makan lahir hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan secara sukarela baik untuk berbuat sesuatu, menyerahkan sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>41</sup>

Notaris yang telah mencatatkan perjanjian di bawah tangan pada buku khusus notaris yakni pencatatan perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan pencatatan perjanjian dan pernyataan *nomine* antar para pihak dalam kegiatannya hendak membuka usaha restoran pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps merupakan kehendak para pihak, kedudukan hukum notaris pada pencatatan pada buku khusus notaris hanya sebatas pada melaksanakan tugas jabatannya dengan benar dan baik, tidak dapat menilai apakah perjanjian tersebut akan menjadi sengketa di kemudian hari, namun apabila notaris membuat kekeliruan dalam pembuatan isi perjanjian tersebut seperti tidak terpenuhinya syarat subjek sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, jika tidak terpenuhinya syarat objek sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum, akan tetapi jika yang menjadi permasalahan adalah pelaksanaan isi dari perjanjian tersebut maka notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, justru para pihaklah yang bertanggung jawab atas isi dari perjanjian tersebut.

Dihubungkan pada 2 (dua) objek penelitian, notaris telah mencatatkan pada buku khusus perjanjian di bawah tangan yakni pencatatan perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan pencatatan perjanjian dan pernyataan *nomine* antar para pihak dalam kegiatannya hendak membuka usaha restoran pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps sehingga dengan demikian kedudukan hukum notaris terhadap sengketa di pengadilan atas perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus tersebut notaris seharusnya tidak didudukkan sebagai pihak yang bersengketa di pengadilan, ini merupakan keadilan yang diberikan oleh negara terhadap notaris dalam bentuk keadilan distributif (*justitia distributive*). Keadilan distributif adalah suatu keadilan yang memberikan kepada setiap orang didasarkan atas jasa-jasanya atau pembagian menurut

---

<sup>41</sup> Takwim Azami, A. K. (2025). Penerapan Prinsip Pacta Sunt Servanda Dalam Hubungan Kontrak Bisnis. *Jurnal SOSIO DIALEKTIKA*, 10(2), 264–283. <https://doi.org/https://doi.org/10.31942/sd.v10i2.14826>

haknya masing-masing, keadilan distributif memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya dan prestasinya, yang telah dilakukan oleh notaris adalah bentuk pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk mencatatkan perjanjian di bawah tangan pada buku khusus notaris.

Konteks perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus tersebut notaris telah melakukan tugas kewenangannya sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf b yakni membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus sepanjang notaris dalam melakukan pencatatannya yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum serta menerapkan asas kehati-hatian terutama terhadap pencatatan perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan pencatatan perjanjian dan pernyataan *nomine* antar para pihak dalam kegiatannya hendak membuka usaha restoran langkah tersebut dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan terhadap dirinya sendiri maupun bagi pihak yang menghadapnya. Artinya perjanjian di bawah tangan yang dibukukan pada buku khusus tersebut hanya mengikat terhadap para pihak, yang artinya perjanjian di bawah tangan tersebut melepaskan tanggung jawab notaris terhadap berlangsungnya perjanjian tersebut. Hal tersebut bentuk keadilan distributif (*justitia distributive*) yang diberikan oleh negara terhadap notaris dan dipertegas berdasarkan Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian di atas tentunya berdampak secara langsung kepada notaris dan menimbulkan adanya kecenderungan rentannya posisi dan ketidakadilan bagi notaris untuk dimintai pertanggungjawaban sehingga ditarik dalam sengketa di pengadilan yang melibatkan para pihak pada perjanjian di bawah tangan, karena notaris melakukan pencatatan perjanjian di bawah tangan pada buku khusus. Pada objek penelitian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps menunjukan kerentanan keadilan terhadap kedudukan hukum notaris terhadap sengketa di pengadilan atas perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus.

Implikasi hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps dinyatakan jika notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kedudukan hukum notaris dalam pencatatan perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus dapat dimintai pertanggungjawaban sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal tersebut tentunya tidak adil bagi notaris yang telah menjalankan tugas dan kewenangannya. Tanggung jawab yang dapat dimintai kepada notaris yakni berupa Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris seperti pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris, Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap perjanjian yang dibukukannya pada buku khusus dan tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pada objek penelitian notaris hanya dimintai pertanggungjawaban secara perdata dengan adanya hukuman berupa ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan terjadinya ketidakadilan bagi notaris pada pencatatan perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus sebab adanya perluasan tanggung jawab khususnya tanggung jawab secara perdata, meskipun pada dasarnya perjanjian di bawah tangan hanya mengikat para pihak didalamnya. Keadilan bagi notaris adalah bahwa notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pencatatan perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus.

## **PENUTUP**

1. Perlindungan hukum preventif bagi notaris adalah tindakan pemerintah dalam mengambil keputusan terhadap notaris dan perlindungan hukum represif bagi notaris adalah tindakan pemerintah untuk mencegah notaris terlibat dalam sengketa di lembaga peradilan. Perlindungan hukum bertujuan mencegah kriminalisasi terhadap notaris yang hanya melaksanakan tugas formalnya, perlindungan hukum memiliki arti penting karena jabatan notaris berfungsi sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian kewenangan negara

dalam bidang hukum perdata khususnya membukukan surat di bawah tangan pada buku khusus.

2. Keadilan diberikan oleh negara bagi notaris dalam bentuk keadilan distributif (justitia distributif) yakni notaris seharusnya tidak didudukkan sebagai pihak yang bersengketa di pengadilan, menjadi ketidakadilan bagi notaris untuk dimintai pertanggungjawaban sehingga ditarik dalam sengketa di pengadilan yang melibatkan para pihak pada perjanjian di bawah tangan. keadilan bagi notaris adalah bahwa notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pencatatan perjanjian di bawah tangan yang dibukukan dalam buku khusus.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, H. (2017). *Kebatalan dan pembatalan akta notaris*. Refika Aditama.
- Adnan, I. M., Hamim, S., & Ramon, T. (2016). *Hukum bisnis*. Trussmedia Grafika.
- Ali, Z. (2011). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar metode penelitian hukum*. PT RajaGrafindo Persada.
- Dewi, S., & Diradja, R. M. F. (2011). *Paduan teori dan praktik notaris*. Pustaka Yusticia.
- Efendi, J. (2018). *Metode penelitian normatif dan empiris*. Prenada Group.

- Gayo, A. A. (2020). *Notaris (perspektif pengawasan, pendidikan dan perbuatan pidana)*. Balitbangkumham Press.
- Hartono, S. (1994). *Penelitian hukum di Indonesia pada akhir abad ke-20*. Alumni.
- Ibrahim, J. (2005). *Teori dan metode penelitian hukum normatif*. Bayu Media Publishing.
- Jaya, B. P. (2017). *Pengantar ilmu hukum*. Anak Hebat Indonesia.
- Lumban Tobing, G. H. S. (1991). *Pengaturan jabatan notaris*. Erlangga.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke-10, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005
- Sugiyono. (2009). *Metodologi penelitian kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode penelitian kombinasi (mix methods)*. Alfabeta.
- Sulihandari, Hartanti, dan Nisya Rifiani. (2013). *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas.

## Artikel Jurnal

- Adrianto, N., & Sutrisno, E. (2026). Kajian hukum terhadap notaris melalui digitalisasi layanan hukum. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 7(4), 1–29. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v7i4.4026>
- Anggraini, P. P., Hakim, N. R., & Fallah, R. F. (2026). Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang di-waarmerking oleh notaris dalam perspektif kepastian hukum. *Equality: Law and Social*, 2(1), 42–52. <https://doi.org/10.66618/159gb635>
- Azami, T., & Kustanto, A. (2025). Penerapan prinsip *pacta sunt servanda* dalam hubungan kontrak bisnis. *SOSIO DIALEKTIKA*, 10(2), 264–283. <https://doi.org/10.31942/sd.v10i2.14826>
- Choirunnisa dan Abdul Halim, “Kajian Pemahaman Masyarakat terhadap Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan di Pengadilan”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 6, Nomor 1, 2022, <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i1.11259>
- Entin, Halim, A. N., & Ridwan, R. (2023). Tanggung jawab notaris atas dokumen di bawah tangan yang diberi tanda (*waarmerking*) yang tanda tangannya dipalsukan oleh para pihak. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(12), 5044–5052. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i12.1889>
- Felisiane, C., & Latumeten, P. E. (2025). Keabsahan kesepakatan lisan dalam pembagian warisan: Studi kasus Putusan Nomor 18/PDT.G/2024/PN.MET. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan &*

- Konseling Keluarga*, 7(3), 15–26. <https://doi.org/10.47476/assyari.v7i3.7971>
- Hafiz, F., Tony, & Purba, H. (2025). Kekuatan pembuktian surat di bawah tangan yang telah didaftarkan pada buku khusus oleh notaris (Studi Putusan Nomor 29/Pdt.G./2019/PN Pya). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 1–28. <https://doi.org/10.56370/jhlhg.v6i4.2206>
- Kano, M. F., & Yaqin, K. (2024). Sejauhmana tanggung jawab notaris terhadap surat di bawah tangan yang didaftarkan pada buku khusus notaris (*waarmerking*). *Concept: Journal of Social Humanities and Education*, 3(2), 111–116. <https://doi.org/10.55606/concept.v3i2.1209>
- Miptahudin, B. S., Nurgiansah, T. H., & Suriaman. (2026). Konstitusionalisme digital: Reinterpretasi Pasal 28G UUD 1945 sebagai landasan perlindungan hak privasi di era disrupsi. *Journal of Constitutional, Law and Human Rights*, 2(1), 35–39. <https://doi.org/10.57235/jclhr.v2i1.8115>
- Muaziz, Muhamad Hasan dan Achmad Busro, “Pengaturan Klausula Baku dalam Hukum Perjanjian untuk Mencapai Keadilan Berkontrak”, *Law Reform*, Volume 11, Nomor 1, 2015, hlm. 74–84, <https://doi.org/10.14710/lr.v11i1.15757>
- Mutriadi, Anto. “Implikasi Perdata terhadap Integritas Jabatan Notaris”. *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, Volume 4, Nomor 1, 2021, hlm. 348–352. <https://doi.org/10.33395/juripol.v4i1.11135>
- Nasution, S. S., & Raihani. (2024). Peranan notaris terhadap kepastian hukum perjanjian di bawah tangan sebagai alat bukti perdata di pengadilan. *WASAKA Critical Law Journals*, 3(1), 193–203. <https://doi.org/10.48171/qd4apg27>
- R, A., Rustan, A., & Iskandar Ichlas, R. (2026). Akibat hukum pembuatan akta oleh notaris di luar wilayah jabatan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 1–16. <https://doi.org/10.56370/jhlhg.v6i4.2467>
- Rahayu, A., Yoserwan, & Fauzi, W. (2025). Legalitas pemanggilan dan pemeriksaan notaris oleh penyidik akibat tidak diterbitkannya surat balasan dari Majelis Kehormatan Notaris. *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(1), 61–74. <https://doi.org/10.31933/k5820e91>
- Rochman, M. F., Sudirman, & Umar, W. (2026). Analisis yuridis batas pertanggungjawaban notaris dalam sengketa akta autentik pada perkara perdata. *Unes Journal of Swara Justisia*, 10(1), 88–98. <https://doi.org/10.31933/rym4qh09>

- Sutama, K. A. A., Kosasih, J. I., & Dharsana, I. M. P. (2026). Penguatan mekanisme perlindungan hukum bagi notaris dalam menjalankan jabatan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Impresi Indonesia (JII)*, 5(5), 2308–2316. <https://doi.org/10.58344/jii.v5i5.7754>
- Syarofi. (2025). Perlindungan hukum notaris dalam organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan Pasal 17 huruf E Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. *Borneo Law Review*, 9(2), 123–139. <https://doi.org/10.35334/q2tff547>
- Tatwa, I. A. M. P., & Raditya, I. B. Y. (2026). Peran notaris dalam *waarmerking* surat perjanjian di bawah tangan sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 11(1), 77–90. <https://doi.org/10.24843/AC.2026.v11.i01.p6>
- Yuliska, E. (2020). Perjanjian dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, 8(1), 23–32.

#### **Sumber Lainnya**

- Pangestu, B., Maskanah, U., & Suryana, C. (2026). *Penerapan asas kehati-hatian oleh notaris dalam melakukan pengesahan (waarmerking) terhadap akta di bawah tangan*. Universitas Pasundan.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*), Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

