

Pembatalan Sepihak Akta Pengikatan Jual Beli oleh Notaris akibat Kesalahan Nama Pembeli

Gabriel Utami Hutasoit^{1*}, Ana Silviana²

¹Kantor Notaris & PPAT Maureen Isabelina Mualim. S.H. M.Hum., Kota Bandung, Jawa Barat

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

*gabrielutami_hutasoit@yahoo.com

ABSTRACT

The notary commits a violation by canceling the sale and purchase binding agreement (PPJB) himself and replacing it with a new deed due to an error in the name of the buyer's object. This study aims to evaluate the validity of the cancellation and replacement of PPJB by a notary without any applicable legal procedures, as well as the responsibility of the notary for the legal implications in case Number 35/Pid.B/2022/Pn. but The research method used is normative juridical. The results of the study concluded that UUJN does not allow a notary to cancel the PPJB deed itself. Violations by a notary can be subject to sanctions in the form of suspension, compensation, and imprisonment if proven.

Keywords: *Cancellation; Unilateral; PPJB; Notary Liability*

ABSTRAK

Notaris melakukan pelanggaran dengan membatalkan sendiri akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan menggantinya dengan akta baru karena kesalahan objek nama pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi validitas pembatalan dan penggantian PPJB oleh notaris tanpa prosedur hukum yang berlaku, serta tanggung jawab notaris atas implikasi hukum dalam kasus Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian disimpulkan bahwa UUJN tidak memperbolehkan notaris membatalkan akta PPJB sendiri. Pelanggaran notaris dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara, ganti rugi, dan pidana jika terbukti.

Kata Kunci: *Pembatalan; Sepihak; PPJB; Pertanggungjawaban Notaris*

A. PENDAHULUAN

Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan penggantinya yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJNP), tidak mengatur tentang pembatalan akta dan bukan menjadi wilayah kewenangan notaris untuk membatalkan akta secara sepihak atas akta yang telah dibuatnya. Namun, sebaliknya justru terjadi dalam perkara Putusan Nomor 35/Pid/B/2022/PN.Tpg, Notaris telah melakukan pembatalan secara sepihak atas akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan melakukan penggantian dengan pembuatan akta yang baru karena adanya kesalahan objek nama pihak pembeli. Tindakan tersebut merupakan bentuk kesalahan notaris yang memiliki konsekuensi hukum karena dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum baik secara perdata maupun pidana. Dalam konteks terjadi kesalahan pada pembuatan akta umumnya terjadi karena salah ketik pada kata, frasa atau kalimat, dan kesalahan nama para pihak atau

kelebihan klausul yang tidak diperlukan. Selama akta belum ditandatangani, maka UUIJP telah mengatur cara perbaikan tersebut melalui mekanisme yang lebih dikenal dengan istilah *renvoi* (Juwita, 2013). Memang di dalam UUIJP tidak ditemukan adanya definisi yang menjelaskan tentang *renvoi*. Istilah yang digunakan dalam Pasal 51 ayat (1) dan ayat (2) UUIJP yakni menggunakan kalimat “membetulkan” dan “pembetulan”.

Kajian ini dilakukan terhadap tindakan Notaris yang telah melakukan pembatalan akta secara sepihak dalam perkara Putusan Nomor 35/Pid/B/2022/PN.Tpg. Notaris RAG telah membuat 4 (empat) akta PPJB yaitu Akta PPJB Nomor 6, 7, 8, dan 9 yang pembuatannya berdasarkan Sporadik Nomor 19 dan Nomor 20. Akta yang dibatalkan yaitu Akta PPJB Nomor 7 karena ada kesalahan objek atas nama pembeli. Sebagai penggantinya, Notaris RAG membuat akta pengganti, sehingga terbitlah Akta PPJB Nomor 8. Berdasarkan keempat akta PPJB yang telah dibuat oleh Notaris RAG tersebut, fokus telaah kajian dalam penulisan ini hanya dititikberatkan pada pembatalan Akta sepihak oleh Notaris RAG akibat terjadi kesalahan objek nama dari pihak pembeli dan perubahannya tidak diberitahukan kepada para pihak baik penjual maupun pembeli serta tidak adanya penandatanganan dari saksi-saksi atas akta pengganti tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa mekanisme yang diatur dalam UUIJP seharusnya dilakukan perbaikan dengan cara *renvoi* dan tidak ada kewenangan notaris untuk membatalkan secara sepihak atas akta yang telah dibuatnya apalagi membuat akta baru sebagai pengganti yang para pihaknya tidak mengetahui. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran terhadap UUIJP. Dengan melihat latar belakang tersebut, maka judul penulisan jurnal ini yaitu Pembatalan Sepihak Akta Pengikatan Jual Beli Oleh Notaris Karena Ada Kesalahan Objek Nama Pembeli.

Teori yang digunakan sebagai pisau analisis tulisan ini yaitu teori tanggungjawab dan teori kewenangan. Pertama, teori tanggung jawab, mengingat notaris sebagai profesi hukum yang melekat pada subjek hukum orang dapat melakukan perbuatan hukum untuk dirinya sendiri maupun orang lain. Perbuatan atas nama profesi maupun pribadi memiliki konsekuensi hukum jika dalam menjalankan tugas profesinya dinilai melanggar aturan-aturan hukum. Dalam kaitannya dengan teori pertanggungjawaban notaris baik sebagai pejabat/profesi notaris maupun sebagai pribadi, Kranenburg dan Vegting mengemukakan dua teori pertanggungjawaban, yaitu teori *fautes personnelles* dan teori *fautes de service*. Teori *fautes personnelles* menyatakan bahwa tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi (Kadir, et.all, 2019). Bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang

dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung (Salamah, & Irianto, 2022).

Masih terkait dengan teori pertanggungjawaban, ahli hukum dan filsuf Austria Hans Kelsen juga mengemukakan pandangannya bahwa: Perbuatan tertentu yang dapat dikenakan sanksi atas perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subjek tanggung jawab hukum sama dengan subjek kewajiban hukum (Arafaldy, 2017). Berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris, UUJN sebenarnya mengatur sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban notaris yang melakukan pelanggaran hukum. Pertanggung jawaban dimaksud mencakup pertanggung jawaban pada aspek administrasi, perdata, dan kode etik. Pertanggungjawaban secara pidana, dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana melalui KUHP jika dalam menjalankan tugasnya terbukti melakukan tindak pidana. Dalam pertanggungjawaban administrasi, sanksi yang diberikan notaris meliputi beberapa tingkatan yaitu a). Peringatan tertulis; b). Pemberhentian sementara; c). Pemberhentian dengan hormat; atau d). Pemberhentian dengan tidak hormat. Pertanggungjawaban secara perdata berupa pemberian sanksi keperdataan merupakan sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena notaris telah melakukan perbuatan melanggar/melawan hukum. Dasar hukum pertanggungjawaban secara perdata tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa: tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Firdaus, Erni, & Latumenten, 2022).

Kedua, teori kewenangan untuk membedah persoalan apakah menjadi kewenangan notaris melakukan pembatalan akta secara sepihak dan menggantinya dengan pembuatan akta baru. Merujuk pada ketentuan Pasal 15 UUJN, tidak memberi kewenangan untuk itu. Terkait dengan kewenangan notaris, bahwa tugas notaris secara umum berdasarkan kewenangannya yakni memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap akta otentik yang dibuatnya (Hafidh, 2020). Menurut J.D. Gregory dan Basoeky, akta merupakan produk hukum atau dokumen yang dikeluarkan oleh seorang pejabat yang diangkat atau ditunjuk oleh Undang-Undang untuk melakukan suatu perbuatan dalam wilayah hukumnya masing-masing (Basoeky, 2021). Dalam kaitannya dengan kewenangan notaris, maka dapat merujuk pada konsep teori kewenangan yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon bahwa: setiap tindakan Pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah (Susanto, 2020). Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang, kewenangan delegasi adalah

kewenangan yang berasal dari adanya pelimpahan kewenangan secara atributif sedangkan mandat tidak terjadi suatu pelimpahan kewenangan (Munaf, 2015a).

Berdasarkan penelusuran terhadap topik seputar penelitian ini, ditemukan beberapa penelitian sebelumnya yang mengulas tentang masalah pembatalan akta pengikatan jual beli. Pertama, penelitian berjudul Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi oleh Abel Agustian. Penelitian tersebut focus meneliti mengenai faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Kondominium, serta konsekuensi hukum yang timbul akibat pembatalan perjanjian tersebut. Ketidakhadiran kewaspadaan dapat mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak, sehingga mungkin mengarah pada pembatalan kesepakatan. Di sisi lain, batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Kondominium yang diberlakukan oleh seorang notaris sebagai saksi bisa mengakibatkan denda, tindakan hukum, pencabutan terhadap akta yang diberlakukan oleh notaris, serta pengenaan biaya hukum akibat pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Agustian, 2020). Kedua, penelitian berjudul Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak Yang Dilakukan Oleh Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/PDT.G/2019/PN.Bekasi), dilakukan oleh Vanny Grace Angelina Tampubolon dan Hanafi Tanawijaya. Penelitian ini memfokuskan pada permasalahan yang terkait dengan mekanisme dan akibat hukum atas pembatalan PPJB dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/PDT.G/2019/PN.Bekasi, dimana dalam penelitian tersebut pihak Tergugatnya dalam hal ini Penjual yang melakukan perbuatan wanprestasi dengan meningkatkan harga jual serta tidak membantu pihak penggugat dalam menjelaskan proses administrasi secara lengkap untuk pengajuan kredit ke bank (Tampubolon, & Tanawijaya, 2022). Ketiga, penelitian yang berjudul Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris, yang dilakukan oleh Ni Made Trisna Dewi dan Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi. Penelitian tersebut pembahasannya fokus mengenai akibat hukum terhadap biaya yang ditimbulkan dari adanya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris dan mekanisme hukum yang harus ditempuh di dalam meminta pelunasan biaya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Dalam penelitian tersebut biaya yang ditimbulkan dari adanya pembatalan PPJB, para pihak dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli untuk tiap-tiap hari keterlambatannya dan pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan. Mekanisme dalam meminta pelunasan biaya pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah

uang pembayaran tahap pertama tidak akan dikembalikan sepenuhnya. Uang pembayaran tahap pertama akan dipotong sebesar 30% dari harga yang sudah dibayarkan (Dewi, & Dewi, 2020).

Memperhatikan adanya judul dan perbedaan fokus pembahasan yang terdapat dalam penelitian di atas, maka keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan, secara kasuistis belum pernah ditemukan dan hanya ada dalam perkara Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg, sehingga penelitian ini memiliki *novelty* atau kebaruan dari penelitian sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini secara orisinalitas sebagai penelitian yang memiliki nilai kebaruan yang layak untuk diteliti lebih lanjut.

Selaras dengan penjabaran uraian di atas, pada penulisan artikel jurnal ini lebih menitikberatkan pada 2 (dua) permasalahan hukum yaitu: 1) Bagaimana keabsahan terhadap pembatalan dan penggantian akta PPJB yang dilakukan secara sepihak oleh notaris tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku? 2) Bagaimana pertanggungjawaban notaris terhadap implikasi hukum atas perbuatan notaris dalam perkara nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg?

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui keabsahan terhadap pembatalan dan penggantian akta PPJB yang dilakukan secara sepihak oleh notaris tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku dan pertanggungjawaban notaris terhadap implikasi hukum atas perbuatan notaris dalam perkara nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini yakni yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum. Metode ini lebih menitikberatkan pada ketentuan hukum positif, kemudian mengarah pada makna asas hukum (Djulaika, & Rahayu, 2019). Ketentuan hukum positif yang terkait dalam penelitian ini adalah UUJN dan disandingkan dengan objek kajian penulisan. Sementara sifat penelitian yaitu deskriptif-analisis dengan pendekatan kasus dan Peraturan Perundang-undangan. Adapun jenis dan teknik pengumpulan datanya yakni data sekunder yang meliputi tiga bahan hukum yaitu primer, sekunder dan tersier dengan teknik perolehan datanya melalui kepustakaan.

Bahan Hukum primer terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan isu penelitian, sedangkan bahan hukum sekunder didapatkan dari literatur, media informasi, media cetak, ataupun media elektronik yang mendukung penelitian ini. Teknik penarikan kesimpulan

dengan metode deduktif. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelusuran kepustakaan, yang diawali dengan inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi bahan hukum. Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dan diinventarisasi dilakukan pengolahan dan pengkajian kembali secara mendalam sehingga diperoleh gambaran yang lengkap dan jelas mengenai permasalahan yang diteliti. Bahan hukum primer dan sekunder yang telah disinkronisasi dan digabungkan secara sistematis untuk dapat dikaji lebih lanjut berdasarkan teori-teori hukum yang ada. Keseluruhan data tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu data yang diperoleh akan dikumpulkan secara lengkap kemudian ditelaah, diamati, dan dianalisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh, sistematis, jelas dan terencana. Sebelum dilakukan analisis lebih lanjut, maka dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan melalui studi dokumen dan disistematisasikan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua fakta-fakta yang ditemukan dalam data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan hukum yang dibahas dalam permasalahan yang diteliti guna memperoleh jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan terhadap Pembatalan dan Penggantian Akta PPJB yang Dilakukan Secara Sepihak oleh Notaris Tanpa Melalui Prosedur Hukum yang Berlaku

Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak yang sengaja datang ke hadapan Notaris untuk mengakomodasi keterangan itu dalam suatu akta otentik, dan agar akta yang dibuatnya memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya (Fahmi, Idris & Aly, 2014).

Keberadaan akta otentik memberikan kekuatan bukti yang signifikan dalam konteks hukum. Ini berarti bahwa jika terjadi sengketa atau perbedaan pendapat di kemudian hari, akta otentik tersebut dapat dijadikan alat bukti yang kuat untuk membuktikan adanya perbuatan atau kesepakatan yang telah dilakukan oleh para pihak.

Akta otentik memiliki keabsahan yang lebih meyakinkan karena dibuat oleh notaris yang merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang dan kewenangan hukum untuk melakukan tindakan tersebut. Dengan demikian, akta otentik tidak hanya memberikan kekuatan bukti yang lengkap, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi atau perjanjian tersebut.

Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara

membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya (Hermawan, Qahar, & Risma, 2021). Salah satu jenis akta yang pembuatannya tergolong menjadi kewenangan Notaris adalah akta di bidang pertanahan dengan merujuk pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, yakni akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) (Adolf, Handoko, & Azhar, 2020).

Para pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah, maka dapat menghadap ke notaris di wilayah setempat untuk kemudian dibuatkan komitmennya ke dalam akta PPJB. Terdapat kewenangan lain seperti diatur dalam Pasal 51 UUJN yakni kewenangan untuk memperbaiki atau membetulkan jika terjadi kesalahan nama, ketik, atau terdapat klausul yang tidak diperlukan. Apabila disandingkan dengan kasus transaksi jual beli yang telah diuraikan bahwa antara pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah dengan harga dan luas tanah yang telah disepakati dan diketahui oleh masing-masing pihak kemudian datang menghadap notaris RAG untuk dibuatkan akta PPJB. Dikarenakan bukti kepemilikan yang alas haknya masih berupa surat tebas, sehingga tidak dapat dilanjutkan proses PPJB yang kemudian diberi saran oleh Notaris RAG untuk dinaikkan alas haknya menjadi sporadik dan kedua belah pihak pada akhirnya menyetujui untuk dilakukan sporadik. Terbitlah 2 (dua) sporadik yang kemudian dari kedua sporadik tersebut dijadikan dasar pembuatan akta PPJB dan terbitlah 4 (empat) Akta PPJB Nomor 6, 7, 8 dan 9. Akta PPJB Nomor 7 dibuat dan dibatalkan pada hari itu juga karena terdapat kesalahan nama objek pembeli yang kemudian menggantinya dengan akta baru dan menerbitkan Akta PPJB Nomor 8.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, tindakan Notaris RAG yang telah membatalkan Akta PPJB Nomor 7 secara sepihak tanpa ada kompromi/ persetujuan dengan para pihak (penjual dan pembeli) dan tanpa adanya saksi-saksi, maka tindakan notaris RAG tersebut dapat dikategorikan suatu bentuk pelanggaran terhadap UUJN. Di dalam UUJN tidak ditemukan ketentuan yang mengatur atau memberi kewenangan bagi notaris untuk membatalkan akta yang telah dibuatnya. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan suatu akta Notaris dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum adalah sebagai berikut: a. Ketidackapakan dalam bertindak; b. Cacat dalam kehendak; c. Bertentangan dengan Undang Undang; dan d. Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan Baik (Amalia, Arifin, & Mansar, 2021). Ketentuan dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian

batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun (Agiasandri, & Lukman, 2023).

Berdasarkan teori yang dikemukakan Kranenburg dan Vegtig menyebutkan bahwa sesuai dengan Teori *fautes personnelles*, adalah kerugian pihak ketiga ditanggung oleh pihak yang melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian (Sitepu, 2020). Kerugian yang dialami oleh para pihak akibat pembatalan akta PPJB sepihak dari Notaris RAG tersebut mengakibatkan jual beli batal, uang yang telah dibayarkan tidak kembali, dan kehilangan kepercayaan terhadap Notaris sehingga sudah selayaknya para pihak menerima ganti kerugian dan Notaris RAG harus menanggung akibat hukum atas perbuatan yang dilakukannya.

Dalam konteks kewenangan notaris, dapat merujuk pada konsep teori kewenangan yang diajukan oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa "setiap tindakan Pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah" (Puaso, Lumolos, & Kumayas, 2018). Namun, penting untuk dicatat bahwa kewenangan notaris dalam melakukan pembatalan akta secara sepihak dan menggantinya dengan pembuatan akta baru tidak diberikan wewenang oleh Pasal 15 UUJN.

Lebih lanjut, kewenangan notaris dalam tugasnya secara umum adalah memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat untuk menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik. Namun, notaris juga diharapkan untuk mematuhi semua ketentuan yang diatur dalam UUJN dan mengikuti kode etik notaris. Dengan mematuhi prinsip teguh dan berhati-hati dalam menjalankan profesinya sebagai pembuat akta otentik, permasalahan seperti yang terjadi pada Notaris RAG seharusnya dapat dihindari.

Pembatalan suatu akta memang diperbolehkan apabila dimohonkan oleh pihak yang merasa dirugikan karena dalam isi akta tersebut mengandung unsur penipuan, kekhilafan atau karena ada unsur paksaan. Proses pembatalannya pun harus melalui mekanisme pengajuan gugatan permohonan pembatalan akta melalui Pengadilan Negeri terlebih dahulu yang selanjutnya Hakim yang akan mempertimbangkan dan memutuskan apakah permohonan tersebut dikabulkan atau ditolak. Permohonan pembatalan merupakan syarat mutlak, karena pada dasarnya Hakim tidak dapat membatalkan akta Notaris jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta (Mertokusumo, 2013). Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pembatalan akta hanya dapat dilakukan melalui gugatan pengadilan bukan kewenangan notaris dan tidak dapat membatalkannya secara sepihak melainkan melalui mekanisme pembetulan akta jika terjadi kesalahan nama, ketik atau terdapat klausul yang tidak diperlukan. Akta PPJB Nomor 7 yang telah dibatalkan secara sepihak oleh Notaris RAG sebagai bentuk pelanggaran dalam Pasal 48 UUJN ayat (1) huruf a yang secara jelas telah mengatur larangan bagi Notaris untuk diubah dengan

cara mengganti atau membatalkan. Apalagi dalam proses penggantinya tidak mengkonfirmasi/meminta persetujuan para pihak yang namanya tertera dalam akta tersebut serta tanpa adanya saksi-saksi yang turut dilibatkan untuk menyaksikan adanya pembatalan dan penggantian akta.

Akta PPJB Nomor 7 yang telah dibatalkan tersebut dan diganti dengan Akta PPJB Nomor 8 tanpa melalui ketentuan yang diatur dalam UUJN, maka pembatalannya secara hukum tidak sah. Begitu juga dengan penggantinya secara otomatis tidak memiliki keabsahan secara hukum, karena dibuat tidak berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga implikasi hukum terhadap akta PPJB Nomor 8 tersebut dapat merujuk pada Pasal 48 Ayat (3) UUJN, akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi dasar bagi pihak yang menderita kerugian baik penjual atau pembeli untuk melakukan penuntutan terhadap Notaris RAG dengan tuntutan penggantian biaya, ganti rugi, beserta bunga dengan mekanisme proses gugatan ke Pengadilan Negeri. Dengan kata lain, kedudukan akta PPJB yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan dengan kelalaian atau tidak sesuai dengan kewenangannya, maka akta tersebut hanya dianggap sebagai salinan biasa, bahkan pembuktian akta tersebut hanya menjadi akta di bawah tangan atau akta tersebut menjadi batal demi hukum (Saputra, 2021). Pembatalan akta secara sepihak bukanlah menjadi kewenangan notaris. Apabila dalam akta terdapat suatu kesalahan nama dari pihak pembeli, maka berdasarkan Pasal 51 Ayat (1) UUJN terdapat solusi bagi notaris untuk memperbaikinya.

Ada mekanisme tersendiri yaitu melalui renvoi untuk akta yang belum ditandatangani dan melakukan perbaikan atau pembetulan akta yang mengandung kesalahan ketik atau tulis. Syarat untuk memperbaiki suatu akta sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Ayat (2) UUJN yang harus dilakukan dihadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebut tanggal dan nomor akta berita acara pembetulanannya. Apabila hal tersebut tidak dilakukan, maka implikasi hukumnya akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan Notaris dapat digugat untuk membayar penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada pihak yang dirugikan.

2. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Implikasi Hukum Atas Perbuatan Notaris Dalam Perkara Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg

Notaris di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab ini melibatkan beberapa aspek penting yang mencakup aspek hukum, etika, dan profesionalisme.

Notaris secara aspek hukum, bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta otentik yang dibuatnya sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Ini termasuk memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam akta tersebut akurat dan lengkap, serta memastikan bahwa proses pembuatan akta telah mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan. Notaris juga memiliki tanggung jawab etika untuk menjaga integritas dan independensinya dalam setiap tindakan yang dilakukan. Mereka harus memastikan bahwa tidak ada benturan kepentingan atau intervensi dari pihak lain yang dapat mempengaruhi objektivitas dan keabsahan akta yang dibuat.

Aspek profesionalisme juga menjadi bagian penting dari tanggung jawab notaris. Mereka harus menjalankan tugas dengan tingkat keahlian yang tinggi, menjaga kerahasiaan informasi yang mereka terima dari para pihak, serta memberikan pelayanan yang adil dan kompeten kepada semua pihak yang terlibat. Berdasarkan teori pertanggungjawaban, ahli hukum dan filsuf Austria Hans Kelsen mengemukakan pandangannya bahwa: Perbuatan tertentu yang dapat dikenakan sanksi atas perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab (Musidah, 2022).

Teori pertanggungjawaban dalam konteks hukum dapat mengacu pada konsep tentang bagaimana seseorang atau entitas bisa dianggap bertanggung jawab atas tindakan atau perbuatannya. Dalam kasus Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Implikasi Hukum Atas Perbuatan Notaris Dalam Perkara Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg, dapat diasumsikan bahwa kasus ini melibatkan notaris yang dinyatakan bertanggung jawab atas tindakannya dalam konteks hukum yang diatur oleh Peraturan Notaris dan peraturan hukum lain yang relevan.

Dalam kasus ini, "Perkara Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg" merujuk pada tindakan atau perbuatan seorang notaris. Pertanggungjawaban notaris dalam kasus ini berkaitan dengan tindakan atau keputusan notaris yang dianggap melanggar kewajiban atau etika notaris, atau memiliki implikasi hukum yang merugikan pihak lain. Proses pertanggungjawaban notaris dapat melibatkan pemeriksaan oleh otoritas atau instansi terkait, seperti Dewan Kehormatan Notaris, yang bertujuan untuk menilai apakah notaris telah melanggar tugas, etika, atau peraturan hukum yang berlaku dalam praktik notaris. Jika terbukti bahwa notaris melakukan pelanggaran, mereka bisa dikenai sanksi atau tindakan disiplin.

Dalam konteks ini, teori pertanggungjawaban dapat berbicara tentang bagaimana notaris dapat dianggap bertanggung jawab atas perbuatan atau keputusan mereka, serta bagaimana proses hukum dan peraturan notaris mengatur pertanggungjawaban ini. Dengan mengacu pada fakta dan bukti yang ada dalam kasus "Perkara Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg," proses penentuan pertanggungjawaban notaris akan berlangsung sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan norma etika notaris.

Seorang notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani, tidak membacakan akta, dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar notaris, bila terbukti para pihak dapat meminta ganti rugi ke notaris. Apabila notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dari para pihak, dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh notaris, maka notaris tidak bertanggung jawab. Pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum. Sebagian besar di dalam KUH-Perdata dinamakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), baik perbuatan tersebut bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, maupun bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (Mala, 2017).

Setiap akta yang dibuat di hadapan notaris sekiranya dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak untuk suatu perbuatan hukum yang dituangkan dalam sebuah akta otentik. Keotentikan suatu akta tentunya terdapat syarat-syarat pembuatannya yang dalam UUJN telah dijelaskan harus memenuhi syarat materiil dan formil. Syarat materiil suatu akta dapat merujuk pada Pasal 38 UUJN yang telah diatur secara jelas dan terperinci. Setidaknya dalam akta itu terdiri dari kepala akta, badan akta dan penutup akta. Di dalam kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris berada. Selanjutnya di dalam badan akta memuat hal-hal yang berkaitan dengan identitas para penghadap yang susunannya meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal. Sementara untuk penutup akta lebih pada pembacaan dan penandatanganan akta dari para penghadap, saksi, dan Notaris serta keterangan-keterangan yang lain yang diparaf jika ada perubahan atau salah ketik dalam akta.

Berkaitan juga dengan syarat materiil pembuatan Akta PPJB adalah terpenuhinya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah suatu perjanjian. Empat syarat harus terpenuhi yakni kata sepakat, adanya kecakapan, ada hal atau objek tertentu, dan adanya *causa* yang halal (Gumanti, 2012). Sepakat berarti kedua belah pihak menyetujui perjanjian tanpa adanya paksaan, penipuan atau kelalaian. Kata sepakat dalam perjanjian hakikatnya tidak bermakna formalitas. Kata sepakat mengandung makna yang jauh lebih esensial dari sekedar formalitas. Di

dalam kata sepakat terkandung makna adanya kehendak dari masing-masing pihak untuk saling meyakinkan, saling menepati janji dan harapan masing-masing (Anggraeny, & Al-Fatih, 2020).

Kecakapan meliputi usia dewasa, cakap bertindak, dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Terkait dengan usia dewasa, yang menjadi acuan adalah usia penghadap sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yakni 18 (delapan belas) tahun. Cakap bertindak berarti orang tersebut tidak ditaruh dibawah pengampuan atau tidak dicabut hak-hak keperdataannya (Maria, 2020). Kecakapan berarti para pihak dapat mencapai kesepakatan berdasarkan usia seseorang atau umumnya memiliki kekuatan untuk mengambil tindakan hukum. Suatu hal tertentu atau objek tertentu menunjukkan bahwa dalam perjanjian ada hal yang nyata yang diperjanjikan atau setidaknya dapat diidentifikasi jenisnya. Untuk menimbulkan kepastian maka setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi objek perjanjian. Ketegasan objek perjanjian tersebut dapat diartikan bahwa objek perjanjian dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya.

Mengenai sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUH-Perdata. Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa :“suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUH-Perdata. Akan tetapi Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah : 1. bukan tanpa sebab; 2. bukan sebab yang palsu; 3. bukan sebab yang terlarang. Pasal 1337 KUH-Perdata menyatakan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika melihat pada uraian hasil penelitian yang di dalam kronologisnya telah dijelaskan bahwa untuk akta PPJB Nomor 7, para pihaknya Supriati selaku Penjual dan Cheng Liang selaku Pembeli, namun untuk pembatalan dan perubahan akta tersebut tidak diketahui oleh para pihak. Begitu pula dengan Akta PPJB nomor 8 para pihaknya juga tidak mengetahui adanya penggantian akta tersebut.

Pembatalan sepihak dan penggantian akta yang dilakukan oleh Notaris RAG tanpa sepengetahuan dari para pihak yang namanya tertuang dalam akta-akta tersebut. Secara prosedural pembuatan akta tidak memenuhi syarat materil untuk pembuatan atau penggantian akta, sehingga keotentikan akta PPJB tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan karena terdegradasi akibat tidak terpenuhinya syarat formil pembuatan akta. Oleh sebab itu, tindakan notaris RAG dapat dimintakan pertanggung jawaban secara hukum. Pertanggungjawaban akta tersebut dibedakan menjadi empat, yaitu: 1. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata. Semua peraturan yang diatur pada UUJN hanya memberikan sanksi terhadap pelanggaran Notaris sifatnya formil, misal aturan penerbitan akta serta lainnya. Tetapi, Notaris pula mempunyai pertanggung

jawaban dalam bahan pada akta yang diterbitkannya. Pada wewenang Notaris pada pemberian nasihat hukum untuk para penghadap (Pasal 15 huruf e UUJN). Andaikata Notaris keliru dalam pemberian penyuluhan hukum terhadap para penghadap mempunyai hubungan dengan akta yang diterbitkannya, Notaris mempunyai pertanggungjawaban dari perspektif perdata dalam kebenaran materiil dalam akta yang diterbitkannya, 2. Tanggung Jawab Notaris secara Pidana. Pada melaksanakan jabatan selaku Notaris, pidana yang dimaksud ialah pidana yang dijalankan Notaris selaku pejabat umum yang mempunyai wewenang menerbitkan akta otentik yang diatur pada UUJN. 3. Tanggung Jawab Notaris berdasarkan UUJN. Pasal 65 UUJN menyebutkan bahwa Notaris mempunyai pertanggung jawaban pada akta yang diterbitkannya biarpun protokol Notaris sudah menyerahkan ke penerima protokol. Pada pasal tersebut menjabarkan, Notaris menyanggah suatu pertanggung jawaban kepada aktanya berlandaskan UUJN. 4. Tanggung Jawab Notaris berdasarkan Kode Etik. Selaku pejabat umum Notaris di dalam menjalankan tugasnya tidak boleh lepas dari etika. Etika yang dimaksud disini ialah kode etik profesi Notaris yang ada dan bertujuan agar notaris benar-benar menjalankan tugasnya dengan profesional, bermoral serta terampil dalam argumentasi rasional (Rahmawati, Budiarta, & Astiti, 2020). Berdasarkan teori *fautes personnelles* yang dikemukakan oleh Kranenburg dan Vegtig (Ridwan 2017), yang menyatakan bahwa kerugian dari pihak ketiga ditanggung oleh pihak yang melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian. Dihubungkan dengan tindakan notaris RAG yang telah melakukan kesalahan dalam perubahan pembuatan akta pengganti yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang telah diatur dalam UUJN, maka kerugian para pihak menjadi tanggungjawab notaris.

Akta PPJB Nomor 8 merupakan akta pengganti dari Akta PPJB Nomor 7 yang mana proses perubahannya tidak berdasarkan pada aturan hukum. Dengan demikian tindakan Notaris RAG dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak saksama... dan seterusnya”. Saksama dalam konteks ini dapat dimaknai sebagai tindakan yang penuh kehati-hatian, penuh kecermatan, penuh ketelitian dan penuh kewaspadaan. Karena notaris tidak berpegang pada ketentuan tersebut, sehingga dalam pembuatan penggantian akta justru telah melanggar ketentuan dalam UUJN, sehingga tindakan tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penjual dan pembeli. Pasal 16 Ayat (11) mengatur sanksi bagi Notaris yang melakukan pelanggaran ayat (1) huruf a dapat dikenakan sanksi administratif yaitu: 1) peringatan tertulis, 2) pemberhentian sementara, 3) pemberhentian tidak hormat; dan 4) pemberhentian tidak hormat. Untuk kasus Notaris RAG, menurut pandangan penulis dapat dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian sementara selama waktu 6 (enam) bulan sebagai bentuk pertanggungjawabannya.

Berdasarkan dengan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara pidana Nomor 35/Pid.B/2022/Pn. Tpg, Hakim telah memutuskan dan menyatakan bahwa yang bersangkutan telah terbukti bersalah melakukan tindakan pemalsuan surat dan mendapatkan hukuman 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan, maka secara otomatis pemberhentiannya mengikuti proses lamanya hukuman pidana. Dikarenakan Notaris dinyatakan bersalah secara pidana, maka secara kode etik tindakan Notaris RAG telah melanggar kode etik notaris. Tindakan tersebut telah mencoreng citra dan martabat profesi notaris yang diembannya. Memalsukan surat atau akta merupakan cerminan moral, akhlak serta kepribadian yang tidak baik. Etika yang dilanggar Notaris RAG yaitu melanggar Pasal 4 angka ke-6 Kode Etik Notaris yang telah menyuruh mengirimkan minuta akta untuk ditandatangani pada pihak pembeli yang saat itu sedang berada di Batam. Tindakan tersebut merupakan bukti bahwa Notaris RAG telah melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris karena para pihaknya tidak menghadap dalam penandatanganan akta, melainkan menyuruh pihak lain untuk mengirimkan minuta akta untuk ditandatangani di luar wilayah kerjanya.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Pembatalan akta dan pembuatan akta baru secara sepihak tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku merupakan bentuk pelanggaran terhadap Pasal 48 Ayat (1) UUJN, sehingga pembatalannya secara hukum tidak sah. Begitupun dengan penggantinya secara otomatis tidak memiliki keabsahan secara hukum karena dibuat tidak berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Implikasi hukumnya akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi dasar bagi pihak yang menderita kerugian baik penjual maupun pembeli untuk melakukan penuntutan terhadap Notaris dengan tuntutan penggantian biaya, ganti rugi, beserta bunga dengan mekanisme gugatan ke Pengadilan Negeri.

Notaris RAG dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk pertanggung jawaban karena tindakannya dalam penggantian akta PPJB Nomor 8 tidak memenuhi syarat pembuatan akta yang telah diatur dalam Pasal 38 UUJN salah satunya tidak turut hadirnya para pihak di hadapan notaris sehingga pertanggungjawaban secara administratif dapat diterapkan yakni diberhentikan sementara selama 6 (enam) bulan. Akan tetapi pemberhentian sementara tersebut akan mengikuti proses lamanya hukuman pidana yang dijatuhkan Hakim yakni 1 tahun 8 bulan. Notaris RAG juga dapat dijerat berdasarkan Kode Etik Notaris karena telah melanggar Pasal 4 Peraturan Kode Etik Notaris karena telah memerintahkan pihak lain untuk mengirimkan minuta akta untuk ditandatangani di luar wilayah kerjanya.

Notaris hendaknya dalam menjalankan tugas jabatannya berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni UUJN sehingga akta yang dibuatnya dapat memberi kepastian dan

perlindungan hukum bagi para pihak yang namanya tertuang dalam akta PPJB tersebut. Selain itu, notaris hendaknya menghindari hal-hal yang dapat dinilai merugikan dan merendahkan martabat profesinya, dan bukan malah menjerumuskan dirinya sendiri dengan tujuan ingin mendapatkan iming-iming imbalan semata, dan bukan menggadaikan integritasnya sebagai notaris yang dapat mengakibatkan notaris terjerat dalam kasus hukum.

Notaris hendaknya memegang teguh prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan Kode Etik Jabatan Notaris, sehingga meminimalisir resiko atau hal-hal yang dapat merugikan semua pihak yang turut serta dalam pembuatan akta tersebut, dan agar akta yang dibuatnya juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, Jozan., Handoko, Widhi., & Azhar, Muhamad. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan. *Notarius*, Vol. 13, (No. 1), p.181-192. DOI: [10.14710/nts.v13i1.29313](https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29313).
- Agustian, A. (2020). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi. *Recital Review*, Vol. 2, (No. 2), p.78-92.
- Amalia, Rizki., Arifin, Muhammad., & Mansar, Adi. (2021). Tanggung Jawab Notaris yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-undang Jabatan Notaris. *Jurnal Yuridis*, Vol. 8, (No. 1), p.102-119.
- Anggraeny, Isdian., & Al-Fatih, Sholahuddin. (2020). Kata Sepakat dalam Perjanjian dan Relevansinya sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Umsu*, Vol. 5, (No. 1), p.57-66.
- Arafaldy, R. (2017). *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha terhadap Penjualan Produk yang Tidak Standar Nasional Indonesia (SNI) Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2014 tentang Standardisasi dan Penilaian Kesesuaian di Kota Pangkalpinang*. Universitas Bangka Belitung.
- Basoeky, U. (2021). Juridical Analysis of the Authenticity of Notary Deed after Apostille is Implemented in Indonesia. *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)*, Vol. 4, (No. 2), p.2907-2919. <https://doi.org/10.33258/birci.v4i2.2000>.
- Dewi, Ni Made Trisna., & Dewi, Anak Agung Mas Adi Trinaya. (2020). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Biaya yang Ditimbulkan di

Hadapan Notaris. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 6, (No. 2), p.427-439.
<https://doi.org/10.23887/jkh.v6i2.28094>

Djulaika, & Rahayu, Evi. (2019). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo.

Fahmi, I.A. (2013). Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 6, (No. 2). p.218-234.
<https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2013.00602.5>

Firdaus, Danial R., Erni, Daly, & Latumenten, Pieter Everhardus. (2022). Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/PDT.G/2020/ PN.SBY, *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 4, (No. 1), p.234, p.240-264,

Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara). *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, (No. 01).

Hafidh, M. (2020). *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, Bandung: CV. Media Sains Indonesia.

Hermawan, Moh. Syahrul., Qahar, Abdul., & Risma, Andi. (2021). Tinjauan Yuridis terhadap Pembatalan Akta Notaris. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, (No. 1), p.1-8.

Juwita, N, (2013). Kesalahan Ketik Dalam Minuta Akta Notaris yang Salinannya Telah Dikeluarkan, *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 2, (No. 2), p.1-20.

Kadir, et.all. (2019). Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote. *Mimbar Hukum*. Vol. 31, (No. 2), p.191-204.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Lukman, Arsin., & Agiasandrini, Indira. (2023). Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 7, (No. 1), p.662-663. DOI: 10.58258/jisip.v7i1.4500/

Mala, B.L. (2017). Aspek Yuridis Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. *Lex Administratum*, Vol. 5, (No. 1), p.8.

Maria, J. (2020). Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 4, (No. 4), p.413.

- Mertokusumo, S. (2013). *Hukum Acara Perdata Indonesia. Edisi Revisi*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Musidah. (2022). *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pemberian Covernote dalam perjanjian Kredit Studi di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekalongan*. Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Puasa, Rafly Rilandi., Lumolos, Johny., & Kumayas, Neni. (2018) Kewenangan Pemerintah Desa dalam Peningkatan Perekonomian di Desa Mahangiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro. *Eksekutif Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan*, Vol. 1, (No. 1).
- Rahmawati, I Gusti Ayu Ria., Budiarta, I Nyoman Putu., & Astiti, Ni Ketut. (2020). Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Otentik yang Dibuatnya Terkait Jangka Waktu Pensiun. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, (No. 2), p.331. DOI: <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2555.329-333>
- Salamah, Sania., & Iriantoro, Agung. (2022). Prinsip Kehati-Hatian dan Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (Studikasu Putusan Nomor 457 PK/Pdt/2019). *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 1, (No. 2), p.552-572.
- Saputra, D.T. (2021). Legal Responsibility for Notaries in Making Coppie Collationee for Selling and Purchase Deeds Which is Made Before Official of Land Deed Concerning Registration, *International Journal of Latin Notary*, Vol. 2, (No. 1), p.11, p.13-14.
- Sitepu, N.W. (2020). Analisa Perlindungan Konsumen Sebagai Pengguna Information Technology and Communiccation. *Jurnal Ius Civile*, Vol. 4, (No. 2), p. 117.113.
- Susanto, S.N.H. (2020). Metode Perolehan dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan. *Administrative Law & Governance Journal*. Vol. 3 (Issue 3, September), p.430-441.
- Tampubolon, Vanny Grace Angelina., & Tanawijaya, Hanafi. (2021). Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Secara Sepihak yang Dilakukan oleh Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 39/PDT.G/2019/PN.Bekasi). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 4, (No. 2), p. 3299-3320. <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17939>.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.