

## Penyelesaian Permasalahan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Gugatan Perdata

Felita Agripinia<sup>1\*</sup>, Aminah<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Kantor Notaris & PPAT Dr. Liany Dewi Sanjoto, S.H., M.H. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.  
\*felitaagripinia@gmail.com

### ABSTRACT

*Notaries/PPATs as Public Officials often experience existing problems, and not infrequently each has been made a defendant or co-defendant due to problems that arise either due to personal problems or from clients and third parties. The problem in this study is first, what is the cause of Notaries/PPATs being sued in a civil case, and second, how to resolve it. This type of research is normative juridical, with the data used being qualitative descriptive. The results of this study concluded that the cause of Notaries/PPATs being sued in a civil case is two factors, namely internal factors and external factors. The settlement of the civil lawsuit is when a Notary/PPAT becomes a defendant, then legally it is not the Notary/PPAT's fault directly. This is because matters concerning the Notary's client personally are not entitled to know. So the Notary/PPAT can file a counterclaim.*

**Keywords:** Notary; PPAT; Lawsuit.

### ABSTRAK

Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum tidak jarang mengalami permasalahan-permasalahan yang ada, dan tidak jarang juga masing-masing pernah dijadikan tergugat atau turut tergugat akibat permasalahan yang timbul baik karena permasalahan pribadi maupun dari para klien dan pihak ketiga. Permasalahan pada penelitian ini pertama, bagaimana penyebab Notaris/PPAT digugat secara perdata, dan kedua, bagaimana cara penyelesaiannya. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa penyebab Notaris/PPAT digugat secara perdata terdapat dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Penyelesaian atas gugatan perdata tersebut yaitu ketika seorang Notaris/PPAT menjadi tergugat, maka secara hukum bukan kesalahan dari Notaris/PPAT langsung. Hal ini dikarenakan hal-hal yang menyangkut klien secara pribadi, Notaris tidak berhak untuk mengetahui. Maka, Notaris/PPAT dapat melakukan gugatan reconvensi.

**Kata Kunci:** Notaris; PPAT; Gugatan.

### A. PENDAHULUAN

Di era perkembangan zaman yang semakin pesat, tidak bisa dipungkiri bahwa segala hal juga semakin maju dan cepat, salah satunya transaksi dalam kehidupan sehari-hari. Transaksi tersebut seperti pengalihan hak jual beli, hibah, dan lain-lain. Transaksi-transaksi tersebut tentu sangat membutuhkan jasa dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang kita kenal dengan PPAT. Jasa Notaris diperlukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat hukum perdata. Suatu perbuatan hukum didasarkan pada kelengkapan surat atau dokumen yang memiliki kekuatan hukum sebagai bukti (Eudea, et al., 2021).

Bukti dapat dibuat dengan kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan, dan agar perbuatan hukum tersebut lebih mengikat, maka biasanya para pihak menuangkan perjanjian tersebut ke dalam akta autentik yang dibuat oleh seorang Notaris (Arafaid, 2017). Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (atau yang kita sebut sebagai UUJN), 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." Penggunaan kata "satu-satunya" dalam Pasal 1 UUJN dimaksudkan untuk memberi penegasan bahwa Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut pada pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang "tertentu", artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih daripada pembuatan akta autentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang (Khairulnas & Agustan, 2018).

Dengan perkataan lain, wewenang Notaris bersifat umum sedangkan wewenang para pejabat lainnya adalah pengecualian. Itu sebabnya apabila di dalam peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta autentik, maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta Notaris, terkecuali peraturan perundang-undangan ada yang menyatakan dengan tegas bahwa selain dari Notaris juga pejabat umum lainnya turut berwenang atau sebagai satu-satunya yang berwenang untuk itu. Dalam hal demikian berlaku asas *lex specialis derogat legi generali*, yakni Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta disimpangi oleh adanya pejabat lain yang berwenang untuk membuat akta, dengan pengecualian ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan (khusus) lainnya.

Notaris secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini yakni Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, tetapi tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari pemerintah yang mengangkatnya. Dengan demikian, Notaris dalam menjalankan tugas jabatan harus bersifat mandiri, tidak berpihak kepada siapa pun, baik itu lembaga yang mengangkatnya maupun pihak yang membayar jasanya. Notaris mandiri dalam menjalankan tugas jabatannya, tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya ataupun oleh pihak lain, serta tidak menerima gaji atau pensiun dari pemerintah yang mengangkatnya. Meskipun Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, tetapi ia tidak menerima gaji atau pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya, atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma kepada mereka yang tidak mampu.

Selaku Pejabat Umum, Notaris juga diartikan pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), yang berbunyi: "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-

pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya." Istilah Pejabat Umum dalam bahasa Belanda disebut juga dengan *Openbare Ambtenaren*, yaitu pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan umum. Pejabat Umum yang dimaksud di sini adalah pejabat yang diberikan tugas oleh undang-undang untuk membuat akta autentik dan melayani kepentingan masyarakat, dengan syarat-syarat tertentu sesuai ketentuan yang mengaturnya, yaitu UUJN.

Selain Notaris sebagai Pejabat Umum, ada peran Notaris yang dapat merangkap sebagai Pejabat Umum lainnya, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (atau yang kita kenal sebagai PPAT). Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 4:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun." Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

Dari 3 (tiga) pengertian PPAT tersebut disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum, yaitu pejabat yang disertai tugas untuk melayani kepentingan masyarakat umum. PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis, maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Dengan adanya pelayanan tersebut, masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Tugas utama dari pejabat umum adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan. Teori kepastian hukum menghendaki bahwa setiap perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh masyarakat di bidang hukum pertanahan harus mendapat perlindungan, sehingga masyarakat dalam melakukan perbuatan tersebut akan merasa aman dari hal-hal yang merugikannya. PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan, dalam menjalankan jabatannya harus dapat memberikan kepastian dan perlindungan kepada masyarakat pengguna

jasanya. Dengan demikian, tidak ada rasa takut dari masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan, karena hak asasi mereka secara hukum telah dijamin oleh negara dan pemerintah.

Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis di hadapan atau dibuat oleh Notaris adalah agar akta tersebut menjadi akta autentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Akta autentik memberikan bukti yang mengikat dan sempurna terhadap para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu akta memberikan kepada para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta PPAT sebagai bukti autentik yang kuat wajib memenuhi prosedur-prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu akta dapat dikatakan autentik apabila memenuhi faktor-faktor tertentu (Assikin, Lastuti & Nanda, 2019), yakni bentuk akta sesuai dengan ketentuan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, serta dibuat dalam wilayah kewenangan pejabat umum yang bersangkutan. Dalam kedudukannya sebagai akta autentik, akta PPAT memiliki dua fungsi utama, yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*). Fungsi formil berarti bahwa untuk lengkap atau sempurnanya suatu perbuatan hukum (bukan untuk sahnya), haruslah dibuat suatu akta, sehingga akta berperan sebagai syarat formil adanya suatu perbuatan hukum. Adapun fungsi alat bukti menunjukkan bahwa akta dibuat sejak semula dengan tujuan untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari, dimana sifat tertulis dari suatu perjanjian dalam bentuk akta bukanlah syarat sahnya perjanjian, melainkan agar dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah apabila timbul perselisihan atau permasalahan hukum di kemudian hari.

Suatu akta pada dasarnya memiliki beragam fungsi yang berkaitan dengan tindakan hukum, antara lain fungsi menentukan keabsahan atau syarat pembentukan serta fungsi sebagai alat bukti. Dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum, Notaris dan PPAT tidak jarang menghadapi berbagai permasalahan dalam kehidupan profesinya. Bahkan, tidak sedikit di antara mereka yang pernah dijadikan tergugat atau turut tergugat akibat permasalahan yang timbul, baik karena persoalan pribadi maupun karena perkara yang berasal dari klien dan pihak ketiga. Dari uraian tersebut, maka penulis membuat penulisan ilmiah berjudul **“Penyelesaian Permasalahan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Gugatan Perdata”**. Banyak permasalahan-permasalahan yang terjadi di dalam praktik Notaris dan PPAT, dimana permasalahan tersebut

terjadi karena Notaris dan PPAT terkadang lalai terhadap tugas dan tanggung jawabnya, atau bahkan terkadang hanya disalahkan oleh pihak ketiga.

Artikel ini menggunakan teori kepastian hukum dalam menganalisis penyelesaian permasalahan pada Notaris dan PPAT dalam gugatan perdata. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma yang dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan tersebut, sehingga tidak menimbulkan banyak penafsiran. Pengertian ini dapat dimaknai sebagai adanya kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Dengan demikian, kepastian hukum juga berarti perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang menjamin bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal, kepastian berasal dari kata “pasti” yang berarti sudah tetap, mesti, dan tentu (Halilah & Arif, 2021). Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan tersebut. Pengertian kepastian hukum ini dapat dimaknai sebagai adanya kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat, sehingga tidak menimbulkan banyak penafsiran yang salah.

Artikel yang ditulis mempunyai perbedaan pada beberapa artikel yang disebutkan di bawah. Artikel ini lebih mengacu dan membahas mengenai penyelesaian permasalahan pada Notaris dan PPAT dalam gugatan perdata. Artikel ini memiliki substansi pembahasan yang berbeda dari artikel-artikel sebelumnya. Berikut ini rujukan jurnal sebelumnya sebagai orisinalitas dalam penelitian ini yaitu artikel jurnal yang ditulis oleh Syifa Aisyah, pada tahun 2021, yang berjudul “Akibat Hukum terhadap Akta Notaris yang Tidak Sesuai dengan Fakta Hukum” (Aisyah, 2021). Artikel jurnal selanjutnya ditulis oleh Charlie Thyawarta, pada tahun 2024, yang berjudul “Studi Kasus Pertanggungjawaban Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Prinsip Kehati-hatian” (Thyawarta, 2024). Artikel jurnal selanjutnya ditulis oleh Yuni Aditya Adhani, pada tahun 2021, yang berjudul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Kelalaian dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli yang Sertifikat Asli Hak Atas Tanahnya Tidak Diserahkan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 PK/Pdt/2017)” (Adhani, 2022). Artikel yang ditulis ini berbeda dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih berfokus pada penyelesaian permasalahan pada Notaris dan PPAT dalam gugatan perdata.

Meskipun telah banyak penelitian yang membahas peran dan tanggung jawab Notaris maupun PPAT, namun masih terdapat kekosongan kajian yang secara khusus menyoroti penyebab timbulnya gugatan perdata terhadap Notaris/PPAT serta bagaimana bentuk penyelesaiannya. Oleh

karena itu, penelitian ini difokuskan untuk menjawab dua rumusan masalah, yaitu: 1) apa penyebab terjadinya permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dapat digugat secara perdata; dan 2) bagaimana penyelesaian permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam gugatan perdata? Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor penyebab permasalahan tersebut serta menganalisis mekanisme penyelesaiannya.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian yuridis merupakan pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, dan penelitian hukum normatif merupakan suatu kegiatan yang mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif. Penelitian ini berfokus pada bahan-bahan pustaka yang memanfaatkan sumber hukum utama. Penelitian ini menggunakan deskriptif-analitis dengan menggunakan bahan hukum sekunder untuk mengatur kepastian hukum dalam penyelesaian permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam gugatan perdata. Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan metode studi kepustakaan, dimana proses pengumpulan data melalui sumber-sumber tertulis.

Penelitian ini menggunakan data kualitatif, yaitu diperoleh melalui teknik yang bersumber dari keterangan lisan yang kemudian dituangkan ke dalam tulisan. Penelitian dilaksanakan secara menyeluruh agar data yang diperoleh dapat menggambarkan permasalahan secara utuh. Analisis penelitian ini dilakukan dengan cara mendeskripsikan data, kemudian menganalisisnya berdasarkan norma berkualitas tertentu yang dipakai dalam menyelesaikan masalah pada penelitian ini.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Penyebab Terjadinya Permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Dapat Digugat Secara Perdata.**

Notaris dan PPAT merupakan Pejabat Umum yang bergerak sendiri atau dalam artian independen. Maksud dalam hal ini adalah bahwa Notaris dan PPAT tidak menerima gaji dari pemerintah atau yang kita sebut dengan honorarium dari para penghadap atau klien, meskipun Notaris dilantik dan diberhentikan langsung oleh Menteri dan PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional. Secara hukum, Notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya tidak pernah lepas dari segala permasalahan yang ada. Faktor-faktor tersebut bisa berasal dari Notaris/PPAT itu sendiri atau bahkan dari para penghadap. Hal-hal tersebut menyebabkan seorang Notaris/PPAT sering dipanggil ke persidangan menjadi tergugat atau turut tergugat.

Beberapa faktor penyebab terjadinya permasalahan pada Notaris dan PPAT yang dapat digugat perdata antara lain:

**a. Faktor Internal:**

1). Faktor Pribadi Notaris/PPAT. Salah satu syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris dan PPAT adalah batas minimal umur yang harus dicapai. Untuk Notaris, batas minimal umur yakni 27 (dua puluh tujuh) tahun, untuk PPAT batas minimal umur yakni 22 (dua puluh dua) tahun. Batas usia sangat penting dalam melakukan tindakan hukum, karena hal tersebut membuat orang tersebut sudah cukup matang, dan cukup dewasa dalam sadar hukum. Namun pada kenyataannya, umur tidak menentukan kalau kita sangat siap dalam melakukan tindakan hukum, tidak jarang orang-orang yang sudah berumur namun tindakannya tidak sesuai dengan umur yang dimiliki saat itu. Dalam hal ini sebagai contoh, ada seorang Notaris/PPAT di Kota X. Notaris/PPAT ini kedatangan para penghadap A sebagai penjual dan B sebagai pembeli dari suatu tanah dan bangunan. Penghadap A dan B telah melakukan perbuatan hukum yaitu transaksi jual beli di hadapan Notaris/PPAT tersebut, dan telah selesai tanda tangan di antara mereka. Kemudian pihak B berencana akan menjaminkan sertifikat tersebut kepada Bank, dan akan melakukan proses Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di salah satu Notaris/PPAT rekanan Bank tersebut. Tentunya sebelum melakukan proses tersebut, sertifikat dan salinan akta jual beli harus diserahkan kepada Notaris/PPAT rekanan Bank tersebut. Akan tetapi, ada faktor yang tidak bisa dihindari oleh Notaris/PPAT sebelumnya, yakni dia didesak oleh Tuan A yang selalu membawa polisi ke tempat Notaris/PPAT Kota X tersebut. Dia didesak untuk menyerahkan sertifikat yang telah jadi tersebut karena ada hal yang harus diselesaikan. Karena merasa takut, maka Notaris/PPAT Kota X tersebut memberikan sertifikat ke Tuan A. Alhasil, Notaris/PPAT rekanan Bank tersebut tidak menerima sertifikat untuk proses SKMHT dan APHT. Akhirnya, Tuan B menggugat Notaris/PPAT tersebut karena merasa tidak terima dan ditipu karena telah membayar segala proses beserta pajak-pajaknya. Dari contoh kasus tersebut di atas, seharusnya Notaris/PPAT Kota X tidak perlu merasa takut karena desakan oleh Tuan A yang selalu membawa polisi ke kantornya. Dengan jabatan kita sebagai Pejabat Umum dan telah memenuhi batas usia dalam berpraktik, kita harus mempunyai sikap yang tegas dan tidak terintimidasi oleh pihak manapun, apalagi telah terjadi transaksi hingga tanda tangan di tempat kita sendiri.

2.) Faktor Akta Notaris/PPAT. Akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris adalah merupakan akta autentik. Dimana akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena mempunyai tiga unsur kekuatan pembuktian, yakni (Firdaus, 2020): a). Kekuatan pembuktian lahiriah. Kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai

akta autentik. Suatu akta dapat menandakan dirinya sebagai akta autentik dari penampakannya sebagai akta autentik dan dibuat atau berasal dari pejabat yang berwenang, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya; b). Kekuatan pembuktian formal. Kekuatan pembuktian formal akta autentik yaitu mencantumkan kebenaran dari apa yang disaksikan, dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat umum dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin kebenaran tanggal akta, kebenaran yang terdapat dalam akta, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir, dan kebenaran dimana akta itu dibuat; dan c). Kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian materiil adalah isi akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Isi akta berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Tanpa memerlukan alat bukti yang lain telah dianggap cukup oleh hakim, karena akta itu telah dibuat secara tertulis, lengkap dengan para pihak, objek jelas, serta tanggal dibuatnya akta.

Tentunya akta tersebut bisa menjadi akta otentik apabila sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai akta otentik. Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata dapat disimpulkan unsur dari akta otentik adalah: a. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum; b. Bahwa akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum. Bahwa akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Fungsi dibuatnya suatu akta adalah untuk mengikat para pihak yang membuat akta tersebut dalam menjalankan hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati. Akta yang dibuat oleh para pihak tersebut selanjutnya berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dari mereka yang membuat akta tersebut. Teori kepastian hukum di sini bekerja bukan hanya untuk para pihak yang membuatnya, tetapi juga bagi ahli waris dan pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas akta tersebut.

Makna teori kepastian hukum dalam hal akta/kontrak mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan, yaitu: pertama, perlindungan terhadap subjek hukum akta/kontrak (orang dan badan hukum) dari kesewenang-wenangan subjek hukum akta/kontrak lainnya. Kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dihubungkan dengan subjek hukum akta/kontrak berkaitan dengan apa yang diharapkan oleh subjek hukum akta/kontrak akan dilakukan oleh subjek hukum akta/kontrak lainnya; kedua, fakta bahwa subjek hukum akta/kontrak harus dapat menilai akibat hukum dari perbuatannya, baik akibat dari tindakan maupun kesalahan/kelalaian. Kepastian hukum dalam akta/kontrak ini memberikan jaminan bagi dapat diduganya dan dipenuhinya akta/kontrak serta dapat dituntutnya pertanggungjawaban hukum atas pelaksanaan kontrak.

Akta yang dibuat oleh para pihak tersebut dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum atas hak dan kewajiban masing-masing dari para pihak yang sepakat membuatnya, dengan adanya teori kepastian hukum ini para pihak tentunya akan mempertanggungjawabkan perbuatan dan tindakan yang mereka lakukan, karena akta tersebut tentunya mempunyai kekuatan pembuktian secara lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), dimana akta tersebut memiliki kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Apabila suatu akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT tidak memenuhi syaratnya sebagai akta otentik maka akta otentik tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan (Khairulnas & Agustan, 2018).

Sebagai contoh kasus, ada seorang klien A (ahli waris) datang kepada Notaris/PPAT, klien A tersebut bermaksud untuk membuat Akta Kuasa Untuk Menjual tanah milik almarhum orang tuanya. Klien A (ahli waris) telah memenuhi semua syarat yakni sertipikat, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bukti Bayar PBB tahun berjalan, akhirnya Notaris/PPAT tersebut membuat aktanya. Tidak lama kemudian, datang ahli waris lain yakni klien B yang merasa tidak terima karena akta tersebut dibuat, akhirnya klien B tersebut menggugat Notaris/PPAT tersebut karena dia tidak dilibatkan dalam proses tersebut.

Dari contoh kasus tersebut, seharusnya Notaris/PPAT tidak boleh membuat akta Kuasa Untuk Menjual karena sebelum membuat akta tersebut perlu diperhatikan apakah sertipikatnya sudah turun waris atau belum. Jika belum, maka harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu dengan membuat Keterangan Ahli Waris (KHW). Berdasarkan Pasal 111 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa wasiat dari pewaris, putusan Pengadilan, penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau bagi warga negara Indonesia penduduk asli berupa surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Sementara itu, bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa, bukti ahli waris berupa akta keterangan hak mewaris dari Notaris, sedangkan bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya berupa surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan. Sebelum melakukan pembuatan akta Kuasa Untuk Menjual, Klien A dan B sebagai ahli waris harus membuat surat Keterangan ahli waris dahulu, setelah itu Notaris/PPAT melakukan Balik Nama waris (turun waris) ke nama-nama ahli waris, jika sudah baru dapat melakukan pembuatan akta Kuasa Untuk Menjual.

#### **b. Faktor Eksternal:**

1). Para Penghadap. Notaris selaku pejabat umum dalam setiap pelaksanaan tugasnya tidak boleh keluar dari “rambu-rambu” yang telah diatur oleh perangkat hukum yang berlaku. Akta otentik yang

dibuat oleh seorang Notaris dapat dibedakan atas: a). Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris atau yang dinamakan “akta *relaas*” atau “akta pejabat” (*ambtelijke akten*); b). Akta yang dibuat “di hadapan” (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan “akta *partij*” (*partij akten*). Profesi Notaris sangat rawan untuk terkena jeratan hukum. Bukan hanya karena faktor internal yang berasal dari dalam diri Notaris sendiri misalnya kecerobohan, tidak mematuhi prosedur, tidak menjalankan etika profesi dan sebagainya, namun juga dikarenakan adanya faktor eksternal seperti moral masyarakat dimana Notaris di hadapkan pada dokumen-dokumen palsu atau bahkan keterangan-keterangan palsu, padahal tersebut mengandung konsekuensi hukum bagi pemiliknya (Asri, 2019).

Contoh kasus dari hal tersebut adalah Tuan A (Penjual) dan Tuan B (Pembeli) datang ke Kantor Notaris/PPAT S, mereka akan menandatangani transaksi jual beli. Setelah semua lengkap dan selesai, maka Notaris/PPAT tersebut melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat. Setelah proses tersebut selesai dan sertifikat telah diserahkan kepada Tuan B, maka Tuan B berniat untuk mengagunkan sertifikat tersebut ke salah satu Bank daerah setempat untuk mendapatkan kredit. Dikarenakan Tuan B tidak bisa membayar kredit tersebut dan mengalami penunggakan, maka tanah tersebut akan dilelang oleh pihak Bank. Tuan A selaku Penjual merasa tidak terima dan menggugat Notaris/PPAT tersebut. Dari contoh kasus tersebut, Notaris/PPAT tidak bersalah, namun sering dijadikan saksi tergugat karena transaksi dilakukan di kantornya. Padahal kenyataannya, Notaris/PPAT tidak mengetahui perbuatan di balik semua itu. Tuan A dan Tuan B telah bekerja sama untuk berpura-pura transaksi dan mengagunkan sertifikat tersebut di bank dengan tujuan hasil dari kredit dibagi dua. Karena kesalahan dari pihak B sendiri yang tidak bisa membayar, maka Tuan A merasa dirugikan, dan alhasil Tuan A menggugat seluruh pihak, salah satunya Notaris/PPAT S tersebut.

2). Para Pihak Ketiga, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas akta otentik yang berakibat batal demi hukum. Pertanggungjawaban yang dapat membebani seorang Notaris adalah pertanggungjawaban secara pribadi, yaitu seorang Notaris bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri. Apabila akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris berakibat batal demi hukum dan karenanya para penghadap merasa dirugikan, maka Notaris wajib mempertanggungjawabkan tindakannya. Seharusnya seorang Notaris berhati-hati dan cermat dalam membuat akta. Pengertian tanggung jawab adalah kesadaran yang ada dalam diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan mempunyai pengaruh bagi orang lain maupun bagi dirinya sendiri (Anang, 2018). Pihak ketiga dapat menggugat Notaris/PPAT yakni: a). Ahli waris pihak yang membuat akta; b). Orang yang memperoleh hak dari adanya akta tersebut; dan c). Pihak ketiga yang terkait dengan akta. Pihak adalah mereka baik untuk diri sendiri maupun berdasarkan perwakilan karena undang-undang atau perjanjian, melakukan suatu tindakan hukum. Pihak ketiga ini secara tidak langsung

memiliki hubungan dengan akta yang dibuat oleh para pihak atau sama sekali tidak memiliki hubungan dengan akta yang dibuat oleh para pihak (Budiono, 2014).

Sebagai contoh kasus seorang ayah atau Tuan N datang kepada Notaris/PPAT hendak membuat akta hibah tanah kepada temannya yakni Tuan L. Setelah selesai segala proses, ternyata Tuan N tidak melibatkan anak-anaknya, sehingga anak-anaknya datang kepada Notaris/PPAT O dan menggugat Notaris tersebut. Hal ini tentunya tidak boleh dilakukan oleh Notaris/PPAT karena tidak dipastikan terlebih dahulu, hanya saja memang jika kita menghibahkan adalah kehendak kita sendiri tanpa paksaan dan tidak boleh dihalangi oleh siapapun, namun jika kita mempunyai ahli waris maka kita tidak boleh melupakan bagian mutlak dari waris (*legitieme portie*), harus ada perhitungan terhadap hal tersebut sehingga tidak akan ada kerugian yang terjadi. Jika para ahli waris setuju, maka Notaris/PPAT O tersebut membuat Akta Persetujuan Ahli Waris, sehingga nantinya tidak saling menuntut dan menggugat satu sama lain.

## **2. Penyelesaian Permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Gugatan Perdata.**

Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. Dalam hukum acara perdata, gugatan umumnya melibatkan dua pihak atau lebih, yaitu antara pihak penggugat dan pihak tergugat. Terjadinya gugatan biasanya disebabkan karena pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat.

Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum menjalankan profesi dengan memberikan jasa hukum kepada masyarakat. Walaupun telah melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam praktiknya tetap ada pihak tertentu yang merasa kepentingannya terlanggar. Akibatnya, Notaris/PPAT sering ikut digugat ke pengadilan, baik sebagai pihak tergugat maupun turut tergugat ketika hal itu terkait dengan jabatannya.

Tanggung jawab Notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Maka tanggung jawab Notaris menjadi 4 (empat) macam yaitu (Herawaty, 2021) : a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya; c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil

dalam akta yang dibuatnya; dan d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Notaris/PPAT sebagai jabatan terhormat dan sebagai jabatan yang membuat akta autentik dewasa ini ada yang digugat oleh pihak yang merasa kepentingannya terganggu. Kenyataannya, ketika Notaris/PPAT digugat, ada yang mendiadakan gugatan tersebut, dimana pada akhirnya setelah diputus oleh pengadilan ternyata, semisal, Notaris/PPAT sudah dihukum membayar ganti kerugian. Pada saat Notaris/PPAT menerima surat gugatan, maka yang perlu dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut adalah membaca seluruh isi surat gugatan dengan seksama dan teliti serta memahami isinya dengan benar. Di dalam membaca sebuah gugatan yang ditujukan kepada Notaris/PPAT, yang sangat perlu diketahui adalah diposisikan sebagai tergugat berapa Notaris/PPAT tersebut dan kemudian apa tuntutan penggugat kepada Notaris/PPAT tersebut.

Posisi Notaris/PPAT sebagai tergugat dapat dilihat pada surat gugatan, yaitu di halaman pertama, kedua, atau ketiga, setelah nama dan identitas Notaris/PPAT. Pada bagian tersebut akan tercantum kata atau kalimat yang menyatakan Notaris/PPAT digugat sebagai tergugat keberapa. Sementara itu, isi tuntutan surat gugatan terhadap Notaris/PPAT dapat dilihat pada halaman terakhir atau dua halaman terakhir surat gugatan.

Seorang Notaris/PPAT yang digugat, ketika sudah membaca gugatan juga meminta kerugian kepada Notaris/PPAT tersebut, maka Notaris/PPAT akan mempersiapkan bahan/dokumen/berkas yang dapat membanan isi gugatan penggugat tersebut. Diantara berkas yang perlu dipersiapkan dan diperiksa kembali, antara lain: a. Minuta Akta: Minuta akta perlu diperiksa kembali oleh Notaris/PPAT guna memastikan dan menenangkan pikiran menyakinkan Notaris/PPAT bahwa memang pihak-pihak yang terlibat dan lalu menggugatnya memang telah memenuhi ketentuan tentang pembuatan akta; b. Warkah Akta Notaris/PPAT yang digugat juga perlu melihat kembali warkah akta, yaitu segala pendukung yang mendorong lahirnya akta, seperti kartu tanda penduduk (KTP) para pihak, pencatatan di buku daftar yang disediakan untuk itu, dan lain sebagainya. Hal ini perlu diperiksa kembali oleh Notaris/PPAT supaya perbuatan hukum yang telah dibuat oleh para pihak dahulunya memang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan tentang pembuatan suatu akta. Dan perlakuan warkah sama dengan minuta akta, perlu pertimbangan yang seksama untuk dapat dijadikan bukti dalam sidang peradilan; dan c. Berkas atau bukti lainnya: Selain itu Notaris/PPAT juga perlu menyiapkan alat bukti lainnya yang dapat menyakinkan majelis Hakim bahwa segala perbuatan hukum yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT telah memenuhi ketentuan tentang pembuatan akta yang baik dan benar sesuai perundang-undangan jabatan Notaris/PPAT, misalnya adanya saksi pihak ketiga yang melihat dan menyaksikan perbuatan hukum penggugat.

Notaris yang bukan sebagai pihak dalam akta namun ditarik sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan perdata harus dilihat terlebih dahulu apakah petitum atau tuntutan pihak Penggugat ditujukan kepada Notaris yang bersangkutan. Kedudukan Turut Tergugat dalam hukum acara perdata adalah sebagai pihak yang tidak menguasai objek sengketa. Turut Tergugat juga tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu dan hanya diikutsertakan semata-mata untuk melengkapi gugatan.

Seorang Notaris/PPAT dapat berkedudukan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu gugatan. Sepanjang tidak diminta ganti kerugian, pada dasarnya Notaris/PPAT tersebut hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Tergugat atau Turut Tergugat dapat dimohonkan tunduk dan taat terhadap putusan, padahal pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat.

Notaris/PPAT yang ditarik sebagai turut tergugat dalam gugatan di pengadilan atas akta yang dibuatnya, bukanlah sebagai pihak yang bersengketa karena pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat. Ketika seorang Notaris/PPAT yang didudukkan sebagai “turut tergugat” atau “saksi” dalam persidangan, memberikan keterangan atau kesaksian yang berbeda atau membantah kebenaran akta yang dibuat oleh dirinya sendiri, artinya Notaris/PPAT telah mengakui telah terjadi pelanggaran sumpah jabatan dan kode etik Notaris. Biasanya Notaris/PPAT sebagai “turut tergugat” hanya akan satu lembar surat jawaban yang berisi: “dengan ini turut tergugat menyatakan tetap pada keterangan yang tercantum dalam akta”. Notaris/PPAT tidak membantah atau mengakui lebih daripada itu apapun model surat gugatan maupun jawaban tergugat (Sihombing, 2024).

Oleh karena itu, seorang Notaris berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, ia hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, sedangkan pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat. Turut tergugat dapat mengajukan gugatan reconvensi. Hal ini karena reconvensi merupakan suatu gugatan balik yang memberikan kemungkinan bagi tergugat atau para tergugat atau turut tergugat untuk mengajukan gugatan balik kepada penggugat (Pasal 132 a HIR) (Khairulnas & Agustan, 2018).

Dalam praktik, turut tergugat merupakan orang-orang atau pihak-pihak yang tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu. Namun, demi lengkapnya suatu gugatan, mereka harus diikutsertakan dalam perkara. Jadi, kedudukan turut tergugat bukanlah sebagai sasaran utama, melainkan hanya sebagai penguat kedudukan Tergugat.

Apabila ternyata turut tergugat merasa bahwa dengan dijadikannya ia sebagai turut tergugat telah merugikan kepentingannya, maka ia dapat mengajukan gugatan balik. Hal ini karena pada prinsipnya setiap orang dapat mengajukan gugatan apabila kepentingannya dirugikan. Gugatan balik tersebut harus diajukan kepada penggugat dengan disertai jawaban tergugat (Pasal 132 Huruf b HIR) dan tidak dibenarkan apabila turut tergugat melakukan gugatan balik kepada tergugat lainnya..

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris". Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.

Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diatas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut: 1. Perbuatan yang melanggar hukum; 2. Harus ada kesalahan; 3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Pasal 41 UU perubahan atas UUJN menentukan adanya sanksi perdata, jika Notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU perubahan atas UUJN maka akta Notaris hanya akan mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Notaris yang membuat akta ternyata tidak sesuai dengan wewenangnya dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang berarti telah salah sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada Notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut

sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Sekalipun Notaris tersebut telah purna bakti, Notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya.

#### **D. SIMPULAN DAN SARAN**

Penyebab terjadinya permasalahan pada Notaris/PPAT yang dapat digugat secara perdata terdapat dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor-faktor tersebut menyebabkan seorang Notaris/PPAT dapat menghadapi gugatan dari berbagai pihak. Gugatan tersebut dapat diajukan baik oleh pihak klien itu sendiri maupun oleh pihak ketiga yang berada di luar pihak klien.

Penyelesaian permasalahan pada Notaris/PPAT dalam gugatan perdata terjadi ketika seorang Notaris/PPAT menjadi tergugat, padahal secara hukum hal tersebut bukan kesalahan langsung dari Notaris karena hal-hal yang menyangkut klien merupakan ranah privasi yang tidak wajib diketahui Notaris secara mendalam. Oleh karena itu, Notaris/PPAT sering dipanggil sebagai turut tergugat atau saksi tergugat. Meskipun kenyataannya seorang Notaris/PPAT tidak dapat disalahkan, situasi ini tetap menuntut kehati-hatian, ketelitian, dan sikap tegas agar Notaris/PPAT tidak mencurangi hukum dan undang-undang. Seorang Notaris/PPAT harus sangat berhati-hati dalam menjalankan jabatannya, dan hanya apabila terdapat unsur penipuan dari Notaris/PPAT itu sendiri, barulah ia dapat diadili secara hukum.

Saran yang pertama yaitu dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris/PPAT perlu dipelajari dari pribadi masing-masing klien, meskipun itu privasi namun paling tidak kita bisa yakin jika hal tersebut tidak baik, maka tidak perlu kita lakukan. Meskipun penyebabnya dari berbagai faktor internal maupun eksternal, namun kita menjadi seorang Notaris/PPAT tidak perlu takut dalam mengemban amanah, yang pasti kita tidak keluar dari jalur undang-undang dan Kode Etik Notaris kita sendiri. Kedua, apabila dalam mengemban jabatan kita sebagai Notaris/PPAT terkena masalah dan menjadi tergugat atau saksi tergugat, maka kita tidak perlu takut karena pada dasarnya bukan kesalahan dari diri kita sendiri, yang terpenting kita selalu siap atas semua berkas-berkas termasuk minuta, warkah, dokumen-dokumen lain yang dapat menjadi bukti kuat di pengadilan, bahwa kita tidak bersalah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Adhani, Y.A. (2022). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Kelalaian

dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli yang Sertifikat Asli Hak Atas Tanahnya Tidak Diserahkan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 Pk/Pdt/2017). *Jurnal Universitas Sumatra Utara*, Vol. 2, (No. 1), p.201. Retrieved from <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/201>

Aisyah, S. (2021). Akibat Hukum terhadap Akta Notaris yang Tidak Sesuai dengan Fakta Hukum. *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya*, Vol. 10, (No. 2), p.8. <https://doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1439>

Anang, A. (2018). Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris sebagai Pejabat Umum atas Akta Notaris yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak. *Lentera Hukum*, Vol. 5, (No. 2), p.350. <https://doi.org/10.19184/ejhl.v5i2.6992>

Arafaid, P. (2017). Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta In Originali. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, (No. 3), p.511. <https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.456>

Ariyanti, E. (2019). Tanggung Gugat Notaris atas Suatu Akta Jaminan yang Hak Kepemilikan terhadap Obyeknya Tidak Sempurna. *Repository Universitas Teknologi Surabaya*, Vol. 3, (No.2), p.6. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v24i1.723>

Assikin, Yovita Christian., Lastuti Abubakar., & Nanda Anisa Lubis. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol. 3, (No. 1), p.81. Retrieved from <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>

Asri, S. (2019). Penerapan Sanksi terhadap Profesi Notaris. *Jurnal Universitas Airlangga*, Vol. 2, (No. 4), 28. Retrieved from <http://repository.unair.ac.id/id/eprint/36639>

Budiono, H. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Eudea et. all. (2021). Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Cacat Hukum dan Tidak Sesuai dengan Ketentuan Pembuatan Akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 6, (No. 1), p.131. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i1.324>

Firdaus, D.R. (2020). Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan Berdasarkan Putusan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/PD a Nomor 77/PDT.G/2020/.G/2020/PN.SBY. *Indonesian Notary*, Vol. 4, (No. 1), p.247. Retrieved from

<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1186&context=notary>

Halilah, Siti., & Arif, Mhd. Fakhurrahman. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4, (No. 2), p.60. Retrieved from <https://ejournal.anadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334>

Herawaty, K.M. (2021). Pertanggungjawaban Notaris dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Orang Asing Akibat Perjanjian Nominee. *Jurnal Yustisia*, Vol. 15, (No. 2), p.53. <https://doi.org/10.62279/yustitia.v15i2.817>

Khairulnas., & Agustan, Leny. (2018). Panduan Notaris/PPAT dalam Menghadapi Gugatan Perdata. Yogyakarta: UII Press.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sihombing, H.V. (2024). Notaris Sebagai Pihak Turut Tergugat dengan Akta yang Dibuatnya Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No.825/Pdt.G/2018/Pn.Mdn Tgl 15 Oktober 2019 Dan No.575/Pdt.G/2018/Pn.Mdn Tgl 13 Maret 2019. *Jurnal Media Akademik*, Vol. 2, (No. 3), p.5. <https://doi.org/10.62281/v2i3.204>

Thyawarta, C. (2024). Studi Kasus Pertanggungjawaban Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Prinsip Kehati-Hatian. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai*, Vol. 7, (No. 1), p.12. <https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i1.25443>

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