**Penyelesaian Permasalahan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Gugatan Perdata**

**Felita Agripinia1 Aminah2**

1Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

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

felitaagripinia@gmail.com

***ABSTRACT***

Notary/PPAT is a public official who is trusted by law to be the only official who can make an authentic deed. The purpose of this writing is to find out the causes of civil lawsuits and the resolution who are sued in civil cases. This type of research is normative juridical, with the data used being descriptive qualitative. The results of this research are the reasons why Notaries/PPATs were sued civilly were two factors, namely internal factors and external factors. The resolution of the civil lawsuit is when a Notary/PPAT becomes the defendant, then legally it is not the fault of the Notary/PPAT directly, the Notary/PPAT can file a reconvention lawsuit.

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

**ABSTRAK**

Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang dipercayai oleh undang-undang sebagai satu-satunya pejabat yang bisa membuat suatu akta autentik. Akta autentik tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Tujuan penulisan ini untuk mengetahui penyebab terjadinya gugatan perdata dan penyelesaiannya bagi Notaris/PPAT yang digugat secara perdata. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini disimpulan 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 rekonvensi.

**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 all, 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 otentik yang dibuat oleh seorang Notaris (Arafaid, 2017). Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014, tentang Jabatan Notaris (atau yang kita sebut sebagai UUJN), bahwa Notaris adalah "Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. 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 dari pada pembuatan akta otentik 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 bahwa apabila di dalam peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta otentik 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 yang satu-satunya berwenang untuk itu. Dalam hal demikian berlaku asas lex specialis derogate legi generali yakni Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta disimpangi oleh adanya pejabat lain yang berwenang untuk membuat akta pengecualian ini dengan 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, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya pemerintah. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatan harus bersifat mandiri, tidak berpihak kepada siapa pun baik itu lembaga yang mengangkatnya atau pihak yang membayar jasanya, mandiri dalam menjalankan tugas jabatannya, tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain, tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh Menteri tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

Selaku Pejabat Umum, Notaris juga diartikan pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yang berbunyi "suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."

Istilah Pejabat Umum dalam bahasa Belanda disebut juga dengan *Openbare Amtbtenaren*, yaitu pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan umum. Pejabat Umum yang dimaksud disini adalah sebagai pejabat yang diberikan tugas oleh undang-undang untuk membuat akta otentik dan melayani kepentingan masyarakat, dengan dengan syarat-syarat tertentu dengan ketentuan yang mengaturnya yaitu UUJN.

Selain Notaris sebagai Pejabat Umum, ada peran Notaris yang dapat merangkup 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 unruk membuat aRta 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 Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1 : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan bukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 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. Dimana pejabat yang serahkan tugas untuk melayani kepentingan dari masyarakat umum. PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofi, yuridis maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka 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 dalam bidang pertanahan. Adanya teori kepastian hukum ini imana setiap perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh masyarakat dalam bidang hukum pertanahan harus mendapat perlindungan sehingga masyarakat dalam melakukan perbuatan tersebut akan merasa aman dari hal yang merugikannya. PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik dalam bidang pertanahan dalam menjalankan jabatannya harus dapat memberikan kepastian dan perlindungan pada masyarakat pengguna jasanya. Sehingga tidak ada rasa takut dari masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan, karena hak asasi mereka secara hukum telah dijamin oleh negara dan pemerintah.

Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis dihadapan atau dibuat oleh Notaris

adalah agar akta tersebut menjadi akta otentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain. Akta otentik 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 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”.

 Akta PPAT sebagai bukti otentik yang kuat diharuskan memenuhi prosedur-prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor (Yovita, 2019) yaitu bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang, akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu. Akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai fungsi sebagai berikut:

Fungsi formil (formalitas *causa)*

yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum;

Fungsi alat bukti *(probations causa)*

bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti. Dalam memangku jabatan sebagai Pejabat Umum, Notaris dan PPAT tidak jarang mengalami permasalahan-permasalahan yang ada di dalam kehidupan mereka masing-masing, dan tidak jarang juga masing-masing mereka pernah dijadikan tergugat atau turut tergugat akibat permasalahan yang timbul baik karena permasalahan pribadi maupun dari para 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 sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn, “Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiable terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu (Halilah & Arif, 2021).

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

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, Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat ditarik beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut :1. Apa penyebab terjadinya permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dapat digugat perdata? 2. Bagaimana penyelesaian permasalahan pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam gugatan perdata? Penelitian ini memiliki tujuan yaitu penyebab terjadinya permasalahan pada Notaris/PPAT dan bagaimana penyelesaiannya dalam gugatan perdata.

**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 dilakukan dengan teknik yang dihasilkan dari sumber-sumber lisan yang dituangkan ke dalam tulisan, dan penelitian dilaksanakan secara keseluruhan. Analisa penelitian ini dideskripsikan, lalu dianalisis, dan menggunakan 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 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 terjadi bisa dari Notaris/PPAT itu sendiri, atau bahkan bisa dari Para Penghadap. Hal-hal tersebut menyebabnyan 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 di miliki 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 diantara mereka. Kemudian Pihak B berencana akan menjaminkan sertipikat 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 sertipikat 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 sertipikat yang telah jadi tersebut karena ada hal yang harus diselesaikan, karena merasa takut maka Notaris/PPAT Kota X tersebut memberikan sertipikat ke Tuan A, alhasil Notaris/PPAT rekanan Bank tersebut tidak menerima sertipikat untuk proses SKMHT dan APHT. Akhirnya Tuan B menggungat 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.; c.Kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian materiil adalah isi akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang, isi akta berlaku sebagai yang benar diantara paaraa pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUHPerdata. 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 peundang-undangan yang mengatur mengenai akta otentik. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata dapat disimpulkan unsur dari akta otentik adalah: 1.) Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (verleden) dalam bentuk menurut hukum; 2.) Bahwa akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;

Bahwa akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat 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 disini 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 akra/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 dituntunya 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 terakredasi 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 akta nya. Tidak lama kemudian, datang ahli waris lain yakni klien B merasa tidak terima karena akta tersebut dibuat, akhirnya klien B tersebut menggungat Notaris/PPAT tersebut, karena dia tidak dilibatkan dalam proses tersebut.

Dari contoh kasus tersebut, seharusnya Notaris/PPAT tidak boleh membuat akta Kuasa Untuk Menjual tersebut karena sebelum membuat akta tersebut perlu diperhatikan apakah sertipikatnya sudah turun waris atau belum. Jika belum maka harus turun waris dulu, untuk memenuhi hal tersebut yang dilakukan adalah 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 yakni surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa: 1. wasiat dari pewaris, atau, 2. putusan Pengadilan, atau 3. penerapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau bagi kewarganegaraan Indonesia penduduk asli: surat Keterangan ahli waris yang dibuat oleh paraahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta Keterangan hak mewaris dari Notaris, bagi warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnyaL surat Keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Dari hal tersebut 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.

Faktor Eksternal yaitu1.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 :1. Akta yang dibuat “oleh” *(door*) notaris atau yang dinamakan “akta r*elaas*” atau “akta pejabat“ (*ambtelijke akten*) ; 2. 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 internal seperti moral masyarakat dimana Notaris dihadapkan pada dokumen-dukumen 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 tanda-tangan untuk transaksi jual beli, setelah semua lengkap dan selesai maka Notaris/PPAT tersebut melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat. Setelah proses tersebut selesai, dan sertipikat telah diserahkan kepada Tuan B, maka Tuan B berniat untuk mengagunkan sertipikat 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 di lelang 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 kenyataanya Notaris/PPAT tidak mengetahui perbuatan dibalik semua itu, Tuan A dan Tuan B telah bekerja sama untuk berpura-pura transaksi, dan mengagunkan sertipikat tersebut di bank dengan tujuan hasil dari kredit dibagi dua, karena kesalahan dari Pihak B sendiri yang tidak bisa bayar maka Tuan A merasa dirugikan, dan alhasil Tuan A menggugat seluruh pihak salah satunya Notaris/PPAT S tersebut.

Kedua, 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 dihadapan 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; c.Pihak Ketiga yang terkait dengan akta.

Pihak adalah mereka baik untuk diri sendiri maupun berdasarkan perwakilan karena undang-undang atau perjanjian, melaukan 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 dihalangin 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 kerugian yang terjadi. Jika para ahli waris setuju maka Notaris/PPAT O tersebut membuat Akta Persetujuan Ahli Waris, sehingga nantinya tidak saling menuntuk 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. Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak penggugat dan tergugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak tergugat.

Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum yang menjalankan profesi dalam meberikan jasa hukum kepada masyarakat, kadang kala walaupun sudah melaksanakan jabatan sesai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun di dalam praktekya tetap saja ada pihak tertentu yang merasa kepentingannya terlanggar, dan akibatnya Notaris/PPAT ikut digugat ke pengadilan, baik sebagai pihak tergugat atau 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 akata yang dibuatnya. b. Tanggungjawab 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. 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 mendiamkan gugatan tersebut dimana pada akhirnya setalah 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 yang ke berapa dapat dilihat pada surat gugatan, yaitu di halaman pertama atau kedua atau ketiga pada surat gugatan, yaitu setelah nama dan identitas Notaris/PPAT, maka akan ada kata/kalimat bahwa Notaris/PPAT digugat sebagai tergugat ke berapanya. Sementara apa tuntutan surat gugatan kepada Notaris/PPAT dapat dilihat pada halaman terakhir surat gugatan atau dua halaman terakhir pada 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/bekas yang dapat membanan isi sugatan penggugat terebut. 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; 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 dihadapan 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 maka harus dilihat terlebih dahulu apakah yang menjadi petitum atau tuntutan pihak Penggugat terhadap notaris yang bersangkutan. Kedudukan Turut Tergugat dalam suatu gugatan dalam hukum acara turut tergugat merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa, tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, dan diikutsertakan untuk melengkapi gugatan.

Seorang Notaris/PPAT berkedudukan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu gugatan, dan sepanjang tidak diminta ganti kerugian, maka pada dasarnya notaris/ppat tersebut hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Tergugat atau Turut Tergugat dapat dimohonkan agar 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 didudukan 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 (Ariyanti, 2019).

Turut tergugat dapat mengajukan gugatan rekonvensi. Hal ini karena rekonvensi 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 maka harus diikutsertakan dalam perkara. Jadi, kedudukan turut tergugat bukanlah sebagai sasaran utama akan tetapi hanya sebagai penguat kedudukan si 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 prinsinya setiap orang dapat mengajukan gugatan apabila kepentingannya dirugikan. Gugatan balik tersebut harus diajukan kepada penggugat dengan disertai jawaban tergugat (Pasal 132 Huruf b HIR), 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 menghdap 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 ketentuanketentuan 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**

 Kesimpulan pertama mengenai penyebab terjadinya permasalahan pada Notaris/PPAT yang dapat digugat secara perdata terdapat dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Penyebab-penyebab tersebut merupakan faktor dari seorang Notaris/PPAT dapat digugat oleh berbagai pihak, baik pihak klien itu sendiri, maupun pihak ketiga yang diluar pihak klien tersebut. Kesimpulan kedua mengenai penyelesaian permasalahan pada Notaris/PPAT dalam gugatan perdata yaitu ketika seorang Notaris/PPAT menjadi tergugat, maka secara hukum bukan kesalahan dari Notarisnya langsung karena hal-hal yang menyangkut klien Notaris tidak berhak untuk mengetahui lebih dalam (privasi), maka dari itu Notaris/PPAT sering dipanggil menjadi turut tergugat atau saksi tergugat. Walaupun pada kenyataannya seorang Notaris/PPAT tidak dapat disalahkan, namun hal tersebut tidak dapat menjadi suatu hal yang sederhana bagi Notaris/PPAT. Notaris/PPAT harus selalu menjaga diri, dan teliti terhadap apa yang memang menjadi tugasnya, jika dirasa hal tersebut tidak benar maka seorang Notaris/PPAT harus berani dan tegas untuk menolak, dan tidak mencurangi hukum dan undang-undang. Seorang Notaris/PPAT harus sangat berhati-hati atas jabatan yang dia emban, kecuali memang semua kesalahan tersebut unsur penipuan dari Notaris/PPAT itu sendiri, maka Notaris/PPAT berhak untuk diadili di muka 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.

**E. 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

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/https://doi.org/10.19184/ejlh.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/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/https://doi.org/10.30742/perspektif.v24i1.723

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/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 Notaris*, *Vol.4,*(No.1), p.247.

Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Jurnal Hukum Tata Negara*, *Vol.4,*(No.2), p.60. Retrieved from https://ejournal.an-nadwah.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/https://doi.org/10.62279/yustitia.v15i2.817

Khairulnas, & Agustan, L. (2018). Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata. In *UII Press*. Yogyakarta.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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 Danno.575/Pdt.G/2018/Pn.Mdn Tgl 13 Maret 2019. *Jurnal Media Akademik*, *Vol.2,*(No.3), p.5. https://doi.org/https://doi.org/10.62281/v2i3.204

Syifa Aisyah. (2021). Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum. *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya*, *Vol.10*(No.2), p.8. Retrieved from http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/1439/433

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/https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i1.25443

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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

Yovita. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundanng-undangan Yang Berlaku. *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