

TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.)

Ghozy Ahmad Rasyid

ghozyarasyid@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Abstract. *The purpose of this research is: first, to analyze the responsibility of a Notary/PPAT when a deed they have made is canceled by the Court. Second, to analyze the legal consequences that arise after a Notary/PPAT deed is canceled by the Court. There are two problem formulations in this research: 1) What are the legal consequences of canceling a Notary/PPAT deed?, 2) What is the responsibility of a Notary/PPAT for the cancellation of the deed? This research is a normative juridical legal research, meaning the approach is carried out by examining or researching theoretical approaches, concepts, laws and regulations related to this research or regulatory approaches. The results of this research; first, with the cancellation of a Notary/PPAT deed, all deeds related to the deed are canceled and have no legal force. Second, when a deed is canceled due to an error by the Notary/PPAT, the above can be held accountable, however, when the error is from the parties, the Notary/PPAT should not get involved in the dispute.*

Keywords: *Notary, Land Deed Making Officer (PPAT), Responsibility, Court*

Abstrak. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah: *pertama*, untuk menganalisis bagaimana tanggungjawab Notaris/PPAT ketika akta yang dibuat dibatalkan oleh Pengadilan. Kedua, untuk menganalisis akibat hukum yang muncul setelah akta Notaris/PPAT dibatalkan oleh Pengadilan. Terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini: 1) Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta Notaris/PPAT?, 2) Bagaimanakah tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap batalnya akta tersebut?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang artinya pendekatan dilakukan dengan cara menelaah atau meneliti pendekatan-pendekatan teori, konsep-konsep, peraturan perundangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini; *pertama*, dengan dibatalkannya akta Notaris/PPAT, membuat seluruh akta yang berkaitan dengan akta tersebut menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum. *Kedua*, ketika akta dibatalkan karena kesalahan dari Notaris/PPAT maka atas hal tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban, akan tetapi ketika kesalahan dari para penghadap maka seharusnya Notaris/PPAT tidak ikut bertanggungjawab.

Kata Kunci: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tanggungjawab, Pengadilan

LATAR BELAKANG

Jabatan Notaris sendiri mulai dikenal di Indonesia sejak sebelum negara Indonesia itu sendiri berdiri, istilah Notaris mulai dikenal pada abad ke-17. Pada tahun 1620 diangkat Melchior Kerchem yang merupakan seorang sekretaris Collegevan Schapenen (urusan perkapalan kota) di Jakarta untuk merangkap sebagai notaris yang berkedudukan di Jakarta yang disebut dengan Notarium Publicium¹ Melchior Kerchem dalam surat pengangkatan diberikan tugas untuk melayani dan melakukan semua surat libel (smaadaschrift), surat wasiat di bawah tangan

¹ Ghansham Anand. 2018, Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia, Jakarta: prenada Media Group, hlm. 6

(codicil), persiapan penerangan, akad perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (testament), dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja².

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik serta menjalankan kewenangan lain sesuai undang-undang. Dalam sistem hukum Indonesia, khususnya hukum perdata, notaris berperan penting sebagai penyedia alat bukti atas peristiwa hukum tertentu. Kehadiran notaris dengan produk hukumnya, yaitu akta autentik, mencerminkan peran negara dalam menjamin kepastian hukum, karena akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian mutlak³.

Jabatan Notaris sangat terkait dengan kepercayaan masyarakat dan negara karena berwenang membuat akta autentik yang diakui secara hukum. Kewenangan ini diatur dalam UUJN-P dan KUHPperdata, yang menegaskan bahwa hanya notaris yang berhak membuat akta autentik sesuai bentuk dan tata cara undang-undang. Peran notaris sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena akta autentik menjadi bukti sah yang menjamin kepastian hukum setiap peristiwa hukum⁴.

Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.⁷ Melihat Pasal 1867 KUHPperdata, akta otentik merupakan bukti paling utama, karena di dalam masalah keperdataan, sudah menjadi hal yang umum apabila para pihak dengan sengaja mempersiapkan bukti berupa tulisan yang kelak dapat digunakan, apabila dikemudian hari timbul perselisihan. Alat bukti tulisan ada dua jenis, ada akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, dan akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang terlibat dalam hubungan perdata tersebut tanpa melibatkan pejabat yang berwenang.

Bukti berupa tulisan ini sangatlah berharga, karena di dalamnya berisi tentang pembuktian apa yang sebenar-benarnya disepakati oleh para pihak. Suatu akta merupakan tulisan yang dengan sengaja dibuat sebagai alat bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.

Pengertian mengenai akta sudah jelas didefinisikan dalam Pasal 1868 KUHPperdata, yang isinya berbunyi: “Pengertian akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”⁵

² R, Soegondo Norodiserjo. 1982, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali, hlm. 182

³ Ida Bagus Pramaningrat Panuaba, I wayan Parsa, I Ketut Ariawan, “Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, Volume 3 No. 1, 2018, hlm. 67.

⁴ Darwan Prinst. 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: CV. Citra Aditya Bakti, hlm. 157.

⁵ Darwan Prinst. 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: CV. Citra Aditya Bakti, hlm. 157.

Akta notaris memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak, sehingga pembuatannya harus memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, baik syarat objektif maupun subjektif. Sebagai alat bukti sempurna, akta notaris menuntut notaris untuk berhati-hati, memeriksa bukti, mendengarkan pernyataan para pihak, dan memastikan kewajaran isi akta sebelum dituangkan secara resmi⁶.

Dalam peradilan perdata, notaris kerap diposisikan sebagai turut tergugat, meski sebenarnya tidak selalu disebabkan oleh kesalahan notaris. Pembatalan akta bisa timbul dari kelalaian para pihak, bukan hanya notaris. Notaris hanya berwenang meresmikan akta sesuai undang-undang, dan keterlibatannya sebagai turut tergugat seringkali hanya untuk dimintai keterangan terkait akta sebagai alat bukti⁷.

Akta notaris tetap sah dan mengikat kecuali dapat dibuktikan cacat secara formil atau materiil di pengadilan. Jika terbukti ada kekurangan, akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan yang tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sesuai Pasal 1970 KUHPerdata, akta otentik memiliki kekuatan mengikat dan berdiri sendiri sebagai alat bukti selama tidak terbukti sebaliknya⁸.

Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan sebuah hak atas tanah kepada pihak lain yang menerima penyerahan tersebut untuk selama-lamanya, seperti tercantum dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang juga menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Karena perbuatan hukum yang terjadi di sini adalah pemindahan hak atas tanah, dari pemilik lama kepada pemilik baru melalui proses jual beli, karena ada perpindahan hak maka wajib dibuktikan dengan sebuah akta, di mana akta ini wajib dibuat oleh dan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Perkara perdata yang melibatkan Notaris/PPAT, beberapa terjadi karena Notaris/PPAT kurang cermat dan berhati-hati pada saat pembuatan akta. Seperti yang terjadi dalam putusan

⁶ Hartati Sulihandari. 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas, hlm. 87.

⁷ Djoko Sukisno. 2008, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbat Hukum vol.20 nomor 1)*, hlm. 52.

⁸ Ridwan Khairandi, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press, 2016, hlm. 3.

Nomor 35/PD/2021/PT.DPS, di mana akta Notaris/PPAT diputus tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Putusan ini yang akan menjadi bahan acuan dalam penelitian ini⁹.

Kasus bermula ketika penetapan eksekusi terhadap hak atas tanah, setelah putusan peninjauan kembali yang dimenangkan oleh M. Karena merasa menjadi pemilik sah terhadap tanah tersebut FS (pemegang terakhir sertifikat hak milik nomor 710/Desa Kuta) mengajukan perlawanan atas eksekusi penetapan pengadilan Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps Jo. Nomor 89/EKS/2019/PN.Dps., dengan registrasi perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., yang memutuskan bahwa FS adalah pemilik sah hak atas tanah tersebut, dan menyatakan batal demi hukum penetapan eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps Jo. Nomor 89/EKS/2019/PN.Dps., selanjutnya diajukan banding atas putusan tersebut, dengan register perkara Nomor 35/PDT/2021/PT.Dps., yang membatalkan putusan yang dimohonkan banding tersebut dan memutuskan sendiri oleh pengadilan tinggi Denpasar. Selanjutnya diajukan kasasi terhadap putusan tersebut, akan tetapi dalam putusan mahkamah agung Nomor 3542K/PDT/2021. Menolak permohonan tersebut.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta Notaris/PPAT, dalam perkara Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.?
2. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap batalnya akta dalam perkara Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini berjenis yuridis normatif, penelitian normatif adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yang pada pokoknya bertujuan untuk mengidentifikasi pengertian-pengertian atau dasar hukum¹⁰. Pendekatan penelitian pada penelitian ini adalah dengan pendekatan perundangundangan (*statue approach*) yang merupakan suatu pendekatan yang di mana pendekatan tersebut dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani¹¹.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka dan dokumen. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji peraturan

⁹ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Deepublish, 2021, hlm. 2.

¹⁰ Bambang Sunggono. 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 93

¹¹ Marzuki, P. M. 2016. *Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua belas, Prenadamedia Group, Jakarta. Hlm. 133.

perundang-undangan, serta bukubuku literatur hukum, jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perlawanan Terhadap Eksekusi Hak Atas Tanah

Putusan yang diberikan oleh majelis hakim atas suatu perkara yang diajukan kepadanya harus senantiasa mengacu pada pertimbangan dan analisis data yang didapatkan selama proses persidangan, baik yang diperoleh secara langsung melalui alat bukti, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, atau pun sumpah yang muncul dalam persidangan. Majelis hakim dalam memutus atau memberi keputusan atas suatu perkara harus mendasarkan pada rasa keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan objektif

Merujuk pada Pasal 5 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyatakan bahwa, dalam memutus satu perkara yang paling penting adalah kesimpulan hukum yang didapatkan dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, maka dari itu hakim harus berpedoman pada nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang tumbuh dalam masyarakat dalam mengadili perkara. Penerapan hukum yang dilakukan oleh hakim didapat dari peraturan perundangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis, putusan desa, yurisprudensi, dan ilmu pengetahuan atau doktrin/ajaran para ahli¹³.

1. Keabsahan Sertifikat Hak Milik

Pada Pengadilan Tingkat Pertama, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan sebagai pembeli telah melakukan kewajiban hukumnya dengan membayar lunas tanah sengketa, pada saat melakukan transaksi jual beli juga dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris/PPAT, menurut Majelis Hakim hal tersebut menandakan adanya itikad baik dari Pelawan sebagai pembeli. Sedangkan terkait dengan kedudukan tanah tersebut sebagai obyek sengketa, sudah dilakukan pengecekan oleh Badan Pertanahan Nasional dan menyatakan bahwa tidak ada masalah dengan obyek tersebut, jika masih terdapat sengketa atas obyek tersebut maka hal tersebut merupakan kesalahan instansi yang kurang cermat dalam meneliti status obyek eksekusi dan tidak dapat dibebankan kepada Pelawan, oleh karena itu Majelis berkesimpulan bahwa Pelawan sudah melakukan kewajiban hukum sebagai pembeli oleh karena itu harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek eksekusi tersebut.

¹² M. Syamsudin. 2021, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta : Prenada Media Group, hlm. 145

¹³ R. Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 146

Pada Pengadilan Tingkat Banding, Majelis Hakim memiliki pendapat yang berbeda. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pelaksanaan jual beli tanah sebagai obyek sengketa antara FS sebagai pembeli dengan S sebagai penjual sesuai bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 3 November 2017, Akta Kuasa Menjual No. 12 tanggal 3 November 2017 dan Akta Jual Beli No. 10/2019 tanggal 31 Januari 2019, ternyata dilakukan mendahului proses pemeriksaan perkara di Mahkamah Agung dalam upaya hukum luar biasa yaitu permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, Putusan Nomor 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 menyatakan bahwa M berada di pihak yang menang dalam perkara tanah SHM No. 710/Desa Kuta sebagai obyek perkara dinyatakan sebagai milik M

2. Keabsahan Jual Beli

Pada tingkat pertama, hakim menilai jual beli antara FS (pembeli) dan S (penjual) sah karena dilakukan di hadapan notaris/PPAT, telah dicek ke BPN, serta sertifikat sudah dibalik nama tanpa keberatan pihak lain. Namun, di tingkat banding hakim berpedoman pada Putusan PK No. 401/PK/Pdt/2018 yang menetapkan M sebagai pemilik sah tanah sengketa tersebut. Walaupun transaksi FS dengan S memenuhi prinsip tunai dan terang, tanah masih dalam sengketa sehingga jual beli tidak memenuhi syarat sahnya peralihan hak atas tanah.

3. Perbuatan Melawan Hukum

Pada tingkat pertama, majelis hakim menilai tidak terdapat perbuatan melawan hukum karena syarat sah jual beli sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi. Pembeli (FS) dianggap pemilik sah karena telah melaksanakan kewajibannya, transaksi dilakukan di hadapan pejabat berwenang, serta BPN menyatakan objek tanah tidak bermasalah. Namun, pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan jual beli tersebut batal beserta akibat hukumnya, sebab meskipun dilakukan setelah putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung, amar putusan tersebut menetapkan M sebagai pemilik sah tanah sengketa. Menurut Pasal 1365 KUHPdata, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai setiap tindakan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada pihak lain, yang mengharuskan pelaku untuk mengganti kerugian. Untuk menentukannya, perlu dibuktikan terlebih dahulu adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum, antaranya:

a) Unsur Perbuatan

R. Soeroso menyatakan bahwa, perbuatan hukum adalah tindakan subjek hukum (manusia dan/atau badan hukum) yang akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum. Berdasarkan kasus di atas, FS telah melakukan perbuatan

hukum berupa jual beli hak atas tanah dengan S, di mana tanah yang menjadi obyek tersebut merupakan tanah yang masih dalam sengketa di Mahkamah Agung.

b) Unsur Melanggar hukum

Menurut Rosa Agustina, untuk menentukan apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum atau tidak ada beberapa hal:

- 1) Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
- 2) Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Berbuat sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Perbuatan jual beli yang dilakukan antara FS dengan S termasuk perbuatan yang melanggar hukum, karena peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli hanya bisa dilakukan apabila obyek tanah tidak dalam sengketa ataupun disewakan. Sedangkan ketika jual beli ini dilaksanakan obyek tersebut masih ada dalam sengketa di Mahkamah Agung

c) Unsur Kerugian

Tindakan S sebagai penjual yang memperjualbelikan tanah dalam status sengketa mengakibatkan FS sebagai pembeli terakhir tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara optimal. Kerugian paling besar adalah tanah yang sudah bersertifikat atas nama FS akhirnya harus dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Denpasar berdasarkan putusan peninjauan kembali. Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perbuatan Turut Terbanding I (S) telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata. Penulis menilai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat, sedangkan pertimbangan Pengadilan Negeri justru mengabaikan fakta penting sehingga putusannya kurang tepat.

Analisis Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang dibatalkan

Sebuah akta perjanjian memiliki syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPdata sebagai syarat sahnya perjanjian, di mana syarat tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang mengadakan perjanjian tersebut, beberapa di antara yang harus dipenuhi seperti, kata sepakat dan kecakapan untuk bertindak. Kata sepakat dimaknai sebagai, kebebasan para pihak untuk melakukan perjanjian dengan tanpa campur tangan dari pihak lain, dan murni karena keinginan para pihak tersebut. Kecakapan untuk melakukan

suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu apabila syarat yang sudah ditentukan tidak terpenuhi¹⁴.

Syarat objektif dalam suatu akta perjanjian mencakup adanya objek tertentu serta substansi perjanjian. Objek tertentu atau objek perjanjian merupakan hal yang diperjanjikan dalam akta, sering disebut sebagai prestasi dan menjadi inti dari perjanjian. Adapun substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan menurut Undang-Undang, kebiasaan, kesusilaan, kepatutan, maupun ketertiban umum pada saat dan tempat perjanjian dibuat. Istilah *kebatalan* dan *pembatalan* akta notaris memiliki makna berbeda. Kebatalan terjadi secara otomatis apabila syarat perjanjian tidak terpenuhi, sehingga hakim wajib menyatakan bahwa perjanjian atau perikatan tersebut tidak pernah ada. Sementara itu, pembatalan dapat terjadi apabila para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian, atau bila salah satu pihak merasa dirugikan akibat tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian, dengan catatan ada permintaan dari pihak yang bersangkutan.

Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang dan dengan kewenangannya dapat menerbitkan akta yang mengikat siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus senantiasa menerapkan asas profesionalitas dan kehati-hatian. Karena beberapa kasus hukum yang melibatkan notaris, terjadi karena ketidak cermatan seorang notaris sehingga melakukan kesalahan dalam proses administrasi. Beberapa kesalahan administrasi yang banyak dilakukan oleh notaris, seperti:

- a) Tidak membacakan isi akta
- b) Bersifat memihak
- c) Bekerja di luar wilayah jabatan
- d) Dalam hal penandatanganan tidak dilakukan di hadapan notaris
- e) Penurunan tarif dengan maksud dan tujuan untuk memperoleh keuntungan lebih banyak
- f) Bekerja sama dengan biro jasa atau badan hukum yang pada hakikatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien
- g) Mempunyai lebih dari satu kantor, baik itu berupa kantor cabang atau pun kantor perwakilan.

Tanggung jawab merupakan konsekuensi dari setiap tindakan, termasuk bagi notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Notaris wajib cermat dan teliti agar akta yang dihasilkan tidak menimbulkan persoalan hukum. Dalam kasus yang dikaji, notaris dinilai lalai karena tidak memberikan penyuluhan hukum secara optimal, padahal objek tanah

¹⁴ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2013, hlm. 67.

telah berulang kali disengketakan dan terdapat putusan yang menyatakan kepemilikan sah pihak lain.

Pembatalan akta oleh pengadilan dapat terjadi apabila terdapat kekeliruan. Jika kesalahan berasal dari para pihak, misalnya dokumen atau keterangan yang tidak sesuai, maka tanggung jawab ada pada mereka. Namun, apabila kelalaian berasal dari notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara moral maupun hukum. Pihak yang dirugikan akibat kelalaian notaris dapat menempuh upaya hukum melalui gugatan ganti rugi di pengadilan negeri atau melaporkan notaris tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah untuk dikenakan sanksi.

Sanksi terhadap notaris dapat berupa sanksi hukum melalui gugatan di pengadilan negeri, serta sanksi etika yang diproses oleh Dewan Kehormatan Daerah. Mekanisme sanksi etika meliputi: sidang awal maksimal tujuh hari setelah dugaan muncul, pemanggilan anggota untuk pembelaan, penentuan terbukti atau tidaknya pelanggaran maksimal 15 hari kerja, hingga penjatuhan sanksi. Jika anggota tidak hadir setelah tiga kali pemanggilan, sidang tetap berjalan. Untuk sanksi berat seperti pemberhentian sementara atau pemecatan, diperlukan konsultasi dengan pengurus daerah. Putusan wajib disampaikan kepada pihak terkait dalam tujuh hari. Bila belum terbentuk Dewan Kehormatan Daerah, kewenangan dialihkan ke Dewan Kehormatan Wilayah atau daerah terdekat.

Pada kasus ini, notaris hanya mendapat sanksi pembatalan akta dari pengadilan negeri. Seorang notaris pada dasarnya dapat dimintai pertanggungjawaban secara materiil berupa ganti kerugian ketika pihak yang merasa dirugikan mengajukan pelaporan kepada Dewan Kehormatan Daerah. Akan tetapi kebanyakan pihak yang dirugikan tidak selalu mengetahui 108 prosedur tersebut, atau juga pihak yang dirugikan tersebut sudah merasa adil dengan hasil dari putusan pengadilan yang ada.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS., akta perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa menjual, serta akta jual beli dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Hal tersebut dikarenakan perbuatan hukum jual beli telah dilakukan mendahului putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung, sehingga seluruh akta yang dibuat tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan transaksi dianggap batal sepenuhnya. Kondisi ini menegaskan bahwa Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab penting dalam memastikan keabsahan dokumen dan objek perjanjian, serta wajib memperbarui informasi hukum terkait agar akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila pembatalan akta terjadi akibat kelalaian notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara

pidana, perdata, maupun administratif. Namun, apabila kesalahan bersumber dari pihak penghadap, maka tanggung jawab tersebut tidak dapat dibebankan kepada notaris.

DAFTAR REFERENSI

- Adjie, H. (2013). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Anand, G. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group
- Ghansham Anand. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: prenada Media Group
- Marzuki, P.M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prananda Media Group
- Panuaba, I, B, P., Parsa, I, W., & Ariawan. (2018). Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, 3(1), hlm. 67.
- Prinst, D. (2002). *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: CV. Citra Aditya Bakti.
- Pugung, S. (2021). *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Deepublish.
- R, Soegondo Norodiserjo. (1982). *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali,
- Salim, H.S. (2015). *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soeparmono, R. (2018). *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 146
- Sukisno, D. (2008). *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*.
- Sunggono, B. (2016), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 93
- Susanti, N.W.A. Nurianto, R.S, Damanik, S.N. (2024). Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Haknya Dicabut, *Jurnal Syntax Transformation*. 5(7).
- Syamsudin, M. (2021). *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta : Prenada Media Group,