Batas Pertanggungjawaban Hukum Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan

Laila Ali
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Jambi
lailaahbarali@gmail.com

Abstract

This study aims to analyze the limits of the legal liability of Notaries/Land Deed Making Officials (PPAT) to deeds that are canceled by the court, especially in determining whether the cancellation of the deed is caused by the error or negligence of the Notary/PPAT or by the actions of the parties. This research uses normative legal research methods with legislative, conceptual, and case approaches through studies of the Notary Position Law (UUJN), the Civil Code (KUHPerdata), and relevant court decisions. The results of the study show that the cancellation of the deed does not automatically give rise to legal liability for the Notary/PPAT. Liability can only be imposed if it is proven that there is an error, negligence, or violation of legal obligations and provisions in the performance of their duties and authorities. On the other hand, if the cancellation occurs due to the fault or deeds of the parties without the fault of the Notary/PPAT in carrying out his position, the cancellation does not in itself become the basis for imposing liability on the Notary/PPAT. The liability that arises can be in the form of civil, administrative, criminal, and ethical liability according to the nature and level of the violation committed. Therefore, it is necessary to carry out duties professionally, carefully, and in accordance with the provisions of laws and regulations to maintain the authenticity and evidentiary power of the deed.
Keywords: *Notary; PPAT; Repeal of the Act; Legal Liability; Authentic Act*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis batas pertanggungjawaban hukum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan, khususnya dalam menentukan apakah pembatalan akta disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT maupun oleh perbuatan para pihak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus melalui kajian terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan akta tidak secara otomatis menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi Notaris/PPAT. Pertanggungjawaban baru dapat dibebankan apabila terbukti terdapat kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran

terhadap kewajiban dan ketentuan hukum dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Sebaliknya, apabila pembatalan terjadi akibat kesalahan atau perbuatan para pihak tanpa adanya kesalahan Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya, pembatalan tersebut tidak dengan sendirinya menjadi dasar untuk membebankan pertanggungjawaban kepada Notaris/PPAT. Pertanggungjawaban yang timbul dapat berupa pertanggungjawaban perdata, administratif, pidana, dan etik sesuai dengan sifat serta tingkat pelanggaran yang dilakukan. Oleh karena itu, diperlukan pelaksanaan tugas secara profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjaga keautentikan dan kekuatan pembuktian akta.
Kata kunci: Notaris; PPAT; Pembatalan Akta; Pertanggungjawaban Hukum; Akta Autentik

PENDAHULUAN

Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut "UUJN") Pasal 1 Angka (1) menjelaskan pengertian notaris ialah "pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya". Dari uraian ketentuan pasal 1 UUJN, dapat disimpulkan bahwa notaris Adalah pejabat umum, berwenang membuat akta, akta yang berbentuk autentik, dan ditentukan oleh undang-undang.[1]

Sebagai pejabat umum, notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara yang mempunyai tanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dengan akta autentik.[2] Pejabat umum yang dimaksud tidak dibatasi hanya pada notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kualifikasi sebagai pejabat umum, pejabat lelang. Kualifikasi pejabat umum dalam ranah PPAT

[1] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cetakan Pe (Yogyakarta: UII Press, 2009), Hlm 13.

[2] Dedy Mulyana and Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum," *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora* 1, no. 1 (June) (2021): 106–18, https://www.researchgate.net/publication/352061840_TANGGUNG_JAWAB_NOTARISPPAT_TERHADAP_AKTA_JUAL_BELI_TANAH_YANG_BATAL_DEMI_HUKUM.

hanya terbatas pada jenis-jenis tertentu yang telah diatur oleh undang-undang atau peraturan berlaku pada bidang pertanahan.[3]

PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.[4] Seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah. Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta autentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.[5]

Akta autentik dijelaskan salah satunya dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pejabat umum yang dimaksud adalah PPAT, Pejabat Lelang, Pejabat KUA, Pejabat Dinas Kependudukan dan termasuk Notaris yang berkuasa mengeluarkan akta autentik sesuai dengan undang-udang yang berlaku atau yang engaturnya.

---

[3] Tresta Viana Dhiya Ulhaq Taofik and Mohamad Fajri Mekka Putra, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA AUTENTIK YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN ATAS PERMINTAAN PARA PIHAK," *Syntax Idea* 5, no. 9 (2023): 1194–1204, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.46799/ide-sintaks.v5i9.2497.

[4] Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang Dan Sifat Akta)* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hlm 61..

[5] Anak Agung, Bagus Juniarta, and Gde Made Swardhana, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Konotariatan* 06, no. 02 (2021): 340–52, https://doi.org/DOI : 10.24843/AC.2021.v06.i02.p10.

Dalam Pasal 1 ayat (7) UUJN memaknai akta notaris atau Notariil Akta sebagai akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini. Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Berdasarkan definisi tersebut, notaris berwenang membuat akta akta sepanjang para pihak menghendaki akta tersebut dalam bentuk akta autentik. Akta yang dibuat oleh notaris harus sesuai dengan pedoman pembuatan akta notaris dan tidak bertentangan dengan aturan atau perundang-undangan yang berlaku.[6]

Notaris berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, Salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.[7] Notaris menjalankan tugas negara dan membuat akta yang merupakan dokumen negara, sehingga tugas utama seorang Notaris yaitu membuat aktaakta autentik guna melayani Masyarakat.[8]

Menurut UUJN, akta notaris terbagi menjadi dua jenis yaitu akta *relaas* dan akta *partij*. Akta relaas adalah akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum,

[6] Agung, Juniarta, and Swardhana, *Ibid*.

[7] Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan, Notarism Bentuk Dan Minuta Akta,)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada (Rajawali Press), 2015), Hlm. 33.

[8] Hs, *Ibid. 65*.

Dimana notaris mencatat dan mendokumentasikan peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan sendiri oleh notaris. Contoh akta *relaas* yaitu berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) suatu Perusahaan. Sedangkan akta *partij* adalah akta yang dibuat dihadapan notaris, Dimana notaris bertindak sebagai pejabat umum yang menyaksikan pembuatan akta tersebut dan mencatat kehendak dan keinginan dari para pihak yang terlibat. Contoh dari akta *partij* ini adalah Akta Jual beli, dan akta perjanjian lainnya.

Kewenangan PPAT dalam pembuatan akta yaitu akta mengenai perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah dan memberikan suatu hak baru atas tanah, dimana hal tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli dan hibah adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli. Yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Hal tersebut tertuang di dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan.[9]

Berdasarkan kewenangan notaris tersebut, maka akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dapat menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan. Namun, tidak menutup kemungkinan bahwa akta yang dibuat oleh notaris dapat dibatalkan

[9] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)* (Jakarta: Rajawali Pers, 1994, Hlm. 33).

atau batal demi hukum.[10] Pembatalan akta, dapat disebabkan oleh kesalahan para pihak yang terikat dalam perjanjian, namun dapat juga disebabkan oleh kelalaian Notaris/PPAT yang membuat akta.[11] Pembatalan akta notaris/PPAT dapat dilakukan melalui notaris itu sendiri dengan dikeluarkannya akta pembatalan atas permintaan para pihak dan dapat melalui putusan pengadilan yang terjadi karena kelalaian atau kesalahan dari notaris atau para pihak yang terikat dalam akta tersebut. Pembatalan akta autentik dapat terjadi jika akta tersebut tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur syarat formil dan syarat materil yang telah ditentukan oleh undang-undang, apabila melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum karena memiliki cacat yuridis.

Mengenai pembatalan isi akta, seorang notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta.[12] Pembatalan suatu perjanjian (akta autentik) mengakibatkan perbuatan hukum yang berupa batal demi hukum, dapat dibatalkan, dan *Non existent* atau akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada.[13] Dalam proses perdata, tidak jarang seorang notaris berada pada kedudukan

[10] Lidya Christina Wardhani, "Tanggung Jawab Notaris / PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan," *Lex Renaissance* 1, no. 2 (Januari) (2017): 49–63, https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art4.

[11] Taofik and Putra, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA AUTENTIK YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN ATAS PERMINTAAN PARA PIHAK.", *Op.Cit.*

[12] Brainer Livingstone Mala, "AKSPEK YURIDIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN UU NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS," *Lex Administratum* V, no. 1 (2017): 5–12, https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/15126/14689.

[13] Dripsy Teresa P Sapni, "Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Yang Cacat Hukum Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum," *Recital Review* 7, no. 2 (2025): 252–65, https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/46980.

sebagai turut terggat yang diberikan sebaai Upaya yang dipaksakan, karena didalam akta notarial khususnya *Partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notarial yang diresmikannya. Keterlibatan notaris hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak kedalam aktanya dan selanjutnya meresmikan akta tersebut. Di paksakannya mendudukkan notaris sebagai turut tergugat adalah sebagai Upaya untuk memaksa notaris membuat keterangan seputar aktanya sekarang yang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.[14]

Akibat kelalaian atau kesalahan Notaris dalam membuat akta tersebut dapat dibuktikan, maka kepada Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara pidana (Pasal 66) maupun perdata (Pasal 84) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Oleh karena itu guna melindungi dirinya, sikap kewaspadaan dan kehatihatian sangat dituntut dari seorang Notaris.[15] Apabila Notaris tersebut terbukti melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta, maka dapat diberikan sanksi yang dapat berupa sanksi pidana, administratif berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku atau dengan Kode Etik Notaris.

Kode Etik Notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI), dimana berlaku serta wajib ditaati dan dipatuhi oleh seluruh anggota perkumpulan maupun orang lain yang memangku jabatan Notaris baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam

[14] Mala, *Ibid*.

[15] Wawan Tunggal Alam, *Hukum Bicara Kasus-Kasus Dalam Kehidupan Sehari-Hari* (Jakarta: Milenia Populer, 2021), Hlm. 85.

kehidupan sehari-hari. Notaris sangat perlu untuk mengetahui dan memahami kode etik, di mana mengatur perbuatan-perbuatan apa saja dapat dikatakan sebagai pelanggaran dari kode etik dan sanksi yang dijatuhkan bila melanggar kode etik tersebut.[16] Berdasarkan Pasal 6 Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I) menyatakan bahwa sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotan Perkumpulan, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Hakim pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutusakan yang tidak diminta.[17] Proses pembatalan akta dapat dilakukan di pengadilan atas permintaan salah satu pihak yang bersangkuta untuk kepentingan ataupun keadilan terhadap pihak yang mengajukan. Hakim membatalkan suatu akta harus berdasarkan bukti yang kuat untuk membatalkan akta tersebut. Dalam mengambil Keputusan, hakim bergantung pada keadaan dan pembuktian yang diajukan oleh, karena tidak semua akta notaris yang salah menurut hakim dibatalkan demi hukum tetapi ada pula yang dianggap tidak memiliki kekuatan hukum.

Notaris dan PPAT tidak memiliki kewenangan dalam membatalkan akta kecuali atas permintaan para pihak didalam akta tersebut atau berdasarkan putusan pengadilan, di mana hal ini telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014

---

[16] Alfiyan Mardiansyah, "Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris Pada Proses Penyelidikan Suatu Perkara Tindak Pidana Yang Melibatkan Notaris," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 1 (2020): 48–58, https://doi.org/https://doi.org/http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v9i1.596.

[17] Budi Untung, *Karakter Pejabat Umum (Notaris Dan PPAT)* (Yogyakarta: Andi Offset, 2015), Hlm. 25.

tentang Jabatan Notaris (UUJN). Oleh karena itu para penggugat mengajukan gugatan untuk pembatalan Akta karena telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum dengan kecacatan dalam pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta autentik yang dilakukan seperti diatas memiliki makna bahwa dalam pembuatan akta terdapat cacat materiil dengan adanya penipuan atau tipu muslihat saat pembuatan akta yang menyebabkan dampak kerugian bagi pihak lain. Akta Notaris dan PPAT yang dibatalkan oleh hakim melalui putusan pengadilan dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang mengikatkan diri dalam akta Notaris dan PPAT tersebut. Kesalahan dan kelalaian kedua belah pihak maupun salah satu pihak mengakibatkan adanya atau timbulnya gugatan dari salah satu pihak dalam akta.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan normatif. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara konkrit, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.[18] Pendekatan yang digunakan ialah, **Pertama** Pendekatan Konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti; sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya.[19] **Kedua** Pendekatan undang-undang atau *statute aproach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-

[18] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum,* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), 52.

[19] Bahder Johan Nasution, *Metode Peneltian Hukum*, ed. Team Maju Mandar (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016), Hlm. 64.

produk hukum".[20] **Ketiga,** Pendekatan kasus dilakukan dengan analisis terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan serta telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Studi kasus dalam konteks penelitian ini dengan menganalisa Secara mendalam kasus atau keputusan tertentu dari pengadilan untuk memahami aspek hukum, sosial dan konteks yang terkait.

PEMBAHASAN

1. Pembatalan Akta Notaris/PPAT Oleh Pengadilan

Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 BW secara kumulatif yaitu memuat syarat subjektif dan syarat objektif (Adjie, 2021). Syarat subjektif dalam perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak, sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif perjanjian. Syarat subjektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar)*, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*). [21]Ada beberapa faktor yang menyebabkan akta dapat dibatalkan oleh pengadilan, misalnya karena notaris tidak membacakan akta dihadapan para pihak, adanya unsur pemaksaan untuk menandatangani suatu akta dan adanya syarat formil lain yang tidak terpenuhi.[22]

[20] Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*, ed. Ahsan Yunis (Makassar: Mirra Buana Media, 2020), Hlm. 53.

[21] Fazindra Adiansa, Cicilia Julyani Tondy, and I Wayan Karya, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan," *ARMADA : Jurnal Penelitian Multidisiplin* 2, no. 1 (2024): 39–52, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.55681/armada.v2i1.1123.

[22] Adiansa, Tondy, and Karya, *Ibid*.

Oleh karena itu, jika suatu akta dibatalkan oleh pengadilan, tanggung jawab utama akan jatuh kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.[23] Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dinyatakan batal oleh pengadilan mencakup aspek perdata, dan administrative.[24] Perjanjian yang telah terpenuhi syarat sahnya sebagaimana substansi pasal di atas, maka berlaku asas *pacta sunt servanda* yaitu perjanjian sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur 1338 ayat (1) KUHPerdata, dengan catatan substansi yang ada dalam perjanjian tersebut tidak berisi hal-hal yang terlarang sesuai dengan isi Pasal 1337 KUHPerdata yaitu : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum." Ketiga aspek yang diuraikan di atas bersifat kumulatif, apabila salah satu tidak dipenuhi oleh notaris yang membuat maka besar kemungkinan akta tersebut dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum.[25]

Apabila menelaah syarat sah perjanjian dalam akta notaris, maka dapat dibedah sebagai berikut:

a. Syarat subjektif, yang memuat kata sepakat dan cakap hukum para penghadap terletak di awal akta yang memuat komparisi akta, sehingga dari uraian tersebut dapat diliat apakah para pihak tersebut cakap untuk bertindak atau tidak. Selain itu terdapat premis yang menerangkan bahwa para pihak telah sepakat untuk melakukan suatu perbuatan yang akan dituangkan dalam akta

[23] Muhammad Haris, Astri Wahyuni, and Moza Nurhaliza, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan," *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2023): 76–85, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.55510/fjhes.v5i2.241.

[24] Haris, Wahyuni, and Nurhaliza, *Ibid*.

[25] Ghozy Ahmad Rasyid, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.)," *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)* 2, no. 6 (2025): 1238–47, https://doi.org/DOI : https://doi.org/10.61722/jinu.v2i6.6605.

tersebut. Apabila di awal akta, terutama syaratsyarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.[26]

b. Syarat objektif, yang memuat suatui hal tertentui dan sebabi yang ihalal, dapat dilihat dalami subtansii akta. Unsur objektif dibagi dua yaitu Pertama, "berupai objeki yang tertentu *(cleari and definite)* yang diperjanjikan yaitu berupa prestasi sebagaimana ketentuan pasal 1234 BW.[27] Menurut Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdata, hanyai barang-barangi yang dapat diperdagangkani saja dapat menjadi pokoki perjanjian, tak perduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada kelak.[28] Kedua, unsur objektif berupa isi kontrak yang merupakan hal-hal yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat iperjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan sebagaimana diatur dalam ketentuan 1337 KUHPerdata.[29] Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum."

Hal-hal lain yang dapat menjadi sebab iakta notaris menjadi batal idemi ihukum yaitu iapabila melanggar ketentuan di dalam UUJN diantaranya melanggar

---

[26] Marsudi Utoyo, "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Kasus Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum," *Disiplin Jurnal Ilmu Hukum* 30, no. 3 (2024): 109–18, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.46839/disiplin.v30i3.1174.

[27] Agung, Juniarta, and Swardhana, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah", *Loc. Cit*.

[28] Januardi, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Disebabkan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Dki Jakarta NOMOR 303 / PDT / 2019 / PT DKI)," *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 866–90, https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/42/.

[29] Devira Ramadhani, Hasim Purba, and Sutiarnoto, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG DIKELUARKAN BERDASARKAN KETERANGAN PALSU OLEH PARA PIHAK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 433/PDT.G/2021/PN.MDN)," *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025): 1–29, https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1404.

ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN berupa tidak membuat Daftar Wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka iwaktu yang disebutkan dalam pasal. Selain itu, melakukan pelanggaran pada pasal 16 ayat (1) huruf k UUJN tentang cap/stempel notaris, melanggar pasal 44 UUJN yang mengatur tentang penandatangan akta notaris dan kewajiban notaris untuk menjelaskan kepada penghadap.[30] Pelanggaran Pasal 48 UUJN yang mengatur : Larangan perubahan isi akta, Pelanggaran pada Pasal 49 UUJN yang mengatur tempat perubahani isi akta, Pelanggaran pada Pasal 50 UUJN yang mengaturi pencoretan kata, huruf dan angka. Selain itu juga, melakukan pelanggaran pada Pasal 51 UUJN yang mengatur kewenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.

Akta Notaris yang telah dibuat oleh para pihak dapat dimintakan pembatalannya. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja utuk pembuktian.[31] Adapun mekanisme pembatalan Akta Notaris dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

a. Para pihak membuat Akta Pembatalan di hadapan Notaris

   Kewenangan adalah suatu perbuatan hukum yang diatur dan diberlakukan kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan tersebut. Setiap wewenang atau kewenangan itu mempunyai batasan-batasan tertentu sesuai dengan yang diatur dalam peraturan perundang-undangannya yang menjadi sumber atau dasar atas kewenangan

[30] Mulyana and Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum."

[31] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2010), Hlm. 149.

tersebut.[32] Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundangundangan dapat diperoleh melalui tiga cara yaitu:

1. Atribusi, merupakan wewenang yang diberikan oleh pembuat undang undang kepada organ pemerintahan. Kewenangan secara atributif merupakan kewenangan yang berasal dari undang-undang, yang pelaksanaannya dilakukan oleh pejabat atau badan yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan.[33]
2. Delegasi, adalah pelimpahan wewenang dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain sehingga tanggung jawab dari satu organ pemerintahan juga ikut beralih kepada organ pemerintahan yang menerima limpahan wewenang.
3. Mandat dapat terjadi apabila organ pemerintahan memberikan izin kepada organ lain untuk menjalankan kewenangannya. Kewenangan mandat ini bersumber dari adanya pelimpahan kewenangan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada yang lebih rendah. berdasarkan ketiga cara kewenangan yang bersumber dari peraturan perundangundangan, maka dapat dikatakan bahwa Notaris memperoleh kewenangannya dengan cara Atribusi, yaitu dari UUJN dan Perubahannya.[34]

b. Mengajukan gugatan pembatalan akta di Pengadilan Negeri

[32] Agung, Juniarta, and Swardhana, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah" *Loc. Cit*.

[33] Rasyid, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.)., *Op.Cit*.

[34] Ramadhani, Purba, and Sutiarnoto, "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG DIKELUARKAN BERDASARKAN KETERANGAN PALSU OLEH PARA PIHAK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 433/PDT.G/2021/PN.MDN)."

Berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata : "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.[35] Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan. Suatu Perjanjian tetap mengikat sampai ada keputusan dari pengadilan yang membatalkannya atas permintaan pihak yang dirugikan.[36] Akan tetapi, Selama akta tersebut dibuat dengan berpedoman pada ketentuan Undang-Undang maka tidak ada celah yang dapat menyatakan akta tersebut batal demi hukum maupun dapat dibatalkan.[37]

2. Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Notaris/PPAT Oleh Pengadilan

Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban menimbulkan adanya sanksi. Sanksi merupakan Tindakan memaksa dari aturan hukum agar kewajiban hukum dapat dilaksanakan dengan baik. Subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan "bertanggung jawab" atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.[38] Notaris/PPAT oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh para pihak. Para pihak

[35] Haris, Wahyuni, and Nurhaliza, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan", *Op.Cit*.

[36] R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2000), Hlm. 55.

[37] Ali Munib, Suratman Suratman, and Diyan Isnaeni, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris," *USM Law Review* 7, no. 3 (2024): 1241–59, https://doi.org/10.26623/julr.v7i3.9653.

[38] Hans Kelsen, *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif* (Bandung: Nusa Media, 2008), Hlm. 136.

sengaja datang ke hadapan Notaris untuk mengakomodasi keterangan itu dalam suatu akta autentik, dan agar akta yang dibuatnya memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.[39] Menurut Prof. Subekto, syarat subjektif meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sedangkan syarat objektif meliputi suatu persoalan tertentu dan sebab yang halal.[40] Berdasarkan uraian di atas, akibat Hukum adanya pembatalan akta sebagai berikut:

a. Kekuatan Hukum akta notaris terdegrasi menjadi kekuatan akta di bawah tangan, diketahui sebelumnya akta notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dalam lingkup hukum perdata . Apabila akta tersebut batal demi hukum maka segala bentuk perbuatan dalam akta tersebut kembali seperti semula, artinya suatu perbuatan dalam akta tersebut dianggap tidak pernah ada.[41]
b. Apabila timbul suatu kerugian, maka notaris memiliki tanggung jawab untuk membayar ganti kerugian, biaya, sekaligus bunga. Hal tersebut sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 65 UUJN.[42]
c. Apabila dalam perbuatan notaris terdapat unsur pidana yang dapat dibuktikan, maka terdapat tanggung jawab pidana bagi notaris.

[39] Agung, Juniarta, and Swardhana, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah", *Op.Cit*.

[40] R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Prenada Media Group, 2017).

[41] Chyntia Devira Putri Indarto and Nynda Fatmawati Octarina, "Keabsahan Hukum Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT Dengan Wilayah Kerja Yang Berbeda," *Rio Law Jurnal* 5, no. 1 (2024): 278–87, https://doi.org/http://dx.doi.org/10.36355/.v1i2.

[42] Emha Ainun Rizal, "Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya," *Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 354–62, https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art17.

d. Apabila terbukti dalam menjalankan jabatan tersebut ada pelanggaran-pelanggaran UUJN maupun kode etik yang dilakukan notaris, maka selain sanksi perdata dan pidana, terdapat pula sanksi administratif. Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*basedion fault of liability*).[43] Maksudnya, dalam pembuataniakta autentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang baik disengaja atau tidak oleh Notaris.[44] Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi dapat disebabkan oleh kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*). Demikian pula dengan kesalahan notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, kadangkala disebabkan oleh kekurangan pengetahuan notaris ”terhadap persoalan yang dimintakan oleh penghadap baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya.[45]

Apabila seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, tentunya dapat mengakibatkan beberapa konsekuensi hukum, tergantung pada kesalahan yang dilakukan. Menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono, mengutip berdasarkan sifat kebatalannya, nulitas dibedakan dalam

[43] Jami Allaidin, Muhammad Sofyan Pulungan, and Enny Koeswarni, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertipikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya (Studi Kasus Putusan Nomor 550 / PID . B / 2021 / PN JKT / SEL),” *Indonesian Notary* 5, no. 2 (2024): 58–71, https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no2.58.

[44] Syaiful Hakim Siregar et al., “Pertanggung Jawaban Notaris/Ppat Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/Pn.Mdn),” *JUNCTO : Jurnal Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2022): 57–77, https://doi.org/10.31289/juncto.v4i1.1078.

[45] Rizki Amalia, Muhammad Arifin, and Adi Mansar, “TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMBATALKAN AKTA ATAS PERMINTAAN PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF UNDANG- UNDANG JABATAN NOTARIS,” *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (2021): 102–19, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.35586/jyur.v8i1.2878.

kebatalan relatif (dapat dibatalkan) dan kebatalan mutlak (batal demi hukum).[46] Beberapa akibat hukum yang mungkin timbul dapat berupa:

a. Pembatalan Akta Tanah: jika kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebabkan akta tanah yang dibuatnya menjadi cacat atau tidak sah menurut hukum, maka akta tanah tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan atau oleh pengadilan.[47]
b. Pertanggungjawaban Perdata: pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dipertanggungjawabkan secara perdata atas kesalahannya. Ini berarti mereka dapat diminta untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta tanah.[48]
c. Sanksi Administratif: di beberapa yurisdiksi, ada sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan kesalahan. Sanksi ini dapat berupa teguran, denda, atau pencabutan lisensi untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.[49]
d. Pelanggaran Pidana: jika kesalahan yang dilakukan termasuk dalam pelanggaran pidana, misalnya penyalahgunaan wewenang atau pemalsuan dokumen, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dituntut pidana. Ini dapat

[46] Elly Erawati and Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian* (Jakarta: Nasional Legal Reform, 2010), Hlm. 55.

[47] Devira Ayu Larashati, Mella Ismelina, and Farma Rahayu, "Analisis Kedudukan Hukum Notaris Dan Perlindungan Hukum Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan," *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 2 (2025): 889–96, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2.

[48] Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiartha, and Desak Gde Dwi Arini, "TANGGUNG JAWAB DAN WEWENANG NOTARIS/PPAT TERHADAP KEKELIRUAN DAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 197–202, https://doi.org/DOI: http://doi.org/10.22225/juinhum.v1i2.2465.197-202.

[49] Nathasya Salsabilla, "TANGGUNGJAWAB NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUATNYA," *Sakato Law Journal* 3, no. 2 (2025): 182–95, https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/SLJ/article/view/7067.

mengakibatkan hukuman berupa denda atau bahkan hukuman penjara, tergantung pada beratnya kesalahan yang dilakukan.[50]

e. Penghapusan dari Daftar Pejabat Pembuat Akta Tanah: dalam kasus-kasus yang sangat serius, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dihapus dari daftar yang memungkinkan mereka untuk menjalankan fungsi dan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di masa depan.

Bagi setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berlaku Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengatur terkait larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Selain itu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menggantikan ketentuan sanksi bagi (PPAT) pada Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengatur mengenai Pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa teguran terulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. [51]

Kesalahan akibat kelalaian Notaris/PPAT dapat menyebabkan hilangnya atau tercabutnya hak maupun kewajiban seseorang atas harta benda yang

[50] I Made Stefanus et al., "Akibat Hukum Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)* 4, no. 6 (2024): 2280–89, https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.

[51] Wardhani, "Tanggung Jawab Notaris / PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan."

dimilikinya.[52] Oleh karena itu, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memahami dengan benar serta mematuhi ketentuan yang telah diatur dalam UndangUndang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan Jabatan (PPAT).[53] Serta harus menerapkan prinsip kehati-hatian, ketekunan, ketelitian dan pengabdian yang tinggi karena notaris dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab pada diri sendiri dan Tuhan Yang Maha Esa.38 Apabila seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan kesalahan yang pada akhirnya merugikan pihak-pihak yang bersangkutan yang pada akhirnya menimbulkan akibat hukum, terdapat 4 sanksi yang dapat dikenakan pada notaris apabila melakukan kesalahan, yaitu sanksi perdata, sanksi pidana, dan sanksi administratif.

KESIMPULAN

Pembatalan akta notaris dapat dilakukan oleh hakim karena terdapat unsur-unsur dalam syarat sah perjanjian yang tidak dipenuhi secara kumulatif, baik itu syarat subjektif dan atau syarat objektif, sehingga hakim dapat melakukan pembatalan akta tersebut dalam bentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila pasca pembatalan akta tersebut timbul sebuah kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam akta, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti kerugian, biaya, serta bunga secara perdata dan apabila notaris terbukti melanggar ketentuan pidana, maka akta tersebut dapat dibatalkan dan

[52] Herawati and Roida Nababan, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembatalan Akta Otentik Berdasarkan Kesalahan Substansi," *JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology* 2, no. 1 (2025): 267–71, https://doi.org/10.57235/jalakotek.v2i1.4550.

[53] Munib, Suratman, and Isnaeni, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris."

notaris dapat dikenakan sanksi pidana dan sanksi administratif dalam lingkup UUJN dan Kode Etik Notaris sesuai kadar pelanggaran yang ia lakukan.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

Adiansa, Fazindra, Cicilia Julyani Tondy, and I Wayan Karya. "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan." *ARMADA : Jurnal Penelitian Multidisiplin* 2, no. 1 (2024): 39–52. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.55681/armada.v2i1.1123.

Agung, Anak, Bagus Juniarta, and Gde Made Swardhana. "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Konotariatan* 06, no. 02 (2021): 340–52. https://doi.org/DOI : 10.24843/AC.2021.v06.i02.p10.

Alam, Wawan Tunggal. *Hukum Bicara Kasus-Kasus Dalam Kehidupan Sehari-Hari*. Jakarta: Milenia Populer, 2021.

Allaidin, Jami, Muhammad Sofyan Pulungan, and Enny Koeswarni. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertipikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya (Studi Kasus Putusan Nomor 550 / PID . B / 2021 / PN JKT / SEL)." *Indonesian Notary* 5, no. 2 (2024): 58–71. https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no2.58.

Amalia, Rizki, Muhammad Arifin, and Adi Mansar. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS YANG MEMBATALKAN AKTA ATAS PERMINTAAN PENJUAL SECARA SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF UNDANG- UNDANG JABATAN NOTARIS." *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (2021): 102–19. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.35586/jyur.v8i1.2878.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*. Cetakan Pe. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Bahder Johan Nasution. *Metode Peneltian Hukum*. Edited by Team Maju Mandar. Bandung: CV. Mandar Maju, 2016.

Erawati, Elly, and Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform, 2010.

Haris, Muhammad, Astri Wahyuni, and Moza Nurhaliza. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Di Batalkan Oleh Pengadilan." *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2023): 76–85. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.55510/fjhes.v5i2.241.

Herawati, and Roida Nababan. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembatalan Akta Otentik Berdasarkan Kesalahan Substansi." *JALAKOTEK: Journal of Accounting Law Communication and Technology* 2, no. 1 (2025): 267–71. https://doi.org/10.57235/jalakotek.v2i1.4550.

Hs, Salim. *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan, Notarism Bentuk Dan Minuta Akta,)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada (Rajawali Press), 2015.

Indarto, Chyntia Devira Putri, and Nynda Fatmawati Octarina. "Keabsahan Hukum Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT Dengan Wilayah Kerja Yang Berbeda." *Rio Law Jurnal* 5, no. 1 (2024): 278–87. https://doi.org/http://dx.doi.org/10.36355/.v1i2.

Irwansyah. *Penelitian Hukum: Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel*. Edited by Ahsan Yunis. Makassar: Mirra Buana Media, 2020.

Januardi. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Disebabkan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Dki Jakarta NOMOR 303 / PDT / 2019 / PT DKI)." *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 866–90. https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/42/.

Kelsen, Hans. *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Bandung: Nusa Media, 2008.

Kristanto, Yogi, I Nyoman Putu Budiartha, and Desak Gde Dwi Arini. "TANGGUNG JAWAB DAN WEWENANG NOTARIS/PPAT TERHADAP KEKELIRUAN DAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 197–202. https://doi.org/DOI: http://doi.org/10.22225/juinhum.v1i2.2465.197-202.

Larashati, Devira Ayu, Mella Ismelina, and Farma Rahayu. "Analisis Kedudukan Hukum Notaris Dan Perlindungan Hukum Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 2 (2025): 889–96. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2.

Mala, Brainer Livingstone. "AKSPEK YURIDIS PEMBATALAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN UU NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS." *Lex Administratum* V, no. 1 (2017): 5–12. https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/15126/14689.

Mardiansyah, Alfiyan. "Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris Pada Proses Penyelidikan Suatu Perkara Tindak Pidana Yang Melibatkan Notaris." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 1 (2020): 48–58. https://doi.org/https://doi.org/http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v9i1.596.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2010.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum,*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Mulyana, Dedy, and Rika Kurniasari Abdughani. "Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum." *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora* 1, no. 1 (June) (2021): 106–18. https://www.researchgate.net/publication/352061840_TANGGUNG_JAWAB_NOTARISPPAT_TERHADAP_AKTA_JUAL_BELI_TANAH_YANG_BATAL_DEMI_HUKUM.

Munib, Ali, Suratman Suratman, and Diyan Isnaeni. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris." *USM Law Review* 7, no. 3 (2024): 1241–59. https://doi.org/10.26623/julr.v7i3.9653.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*. Jakarta: Rajawali Pers, 1994.

Prodjodikoro, R. Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Ramadhani, Devira, Hasim Purba, and Sutiarnoto. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG DIKELUARKAN BERDASARKAN KETERANGAN PALSU OLEH PARA PIHAK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 433/PDT.G/2021/PN.MDN)." *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025): 1–29. https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1404.

Rasyid, Ghozy Ahmad. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.)." *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)* 2, no. 6 (2025): 1238–47. https://doi.org/DOI : https://doi.org/10.61722/jinu.v2i6.6605.

Rizal, Emha Ainun. "Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya." *Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 354–62. https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art17.

Salsabilla, Nathasya. "TANGGUNGJAWAB NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUATNYA." *Sakato Law Journal* 3, no. 2 (2025): 182–95. https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/SLJ/article/view/7067.

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang Dan Sifat Akta)*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Sapni, Dripsy Teresa P. "Analisis Yuridis Atas Akta Notaris Yang Cacat Hukum Dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum." *Recital Review* 7, no. 2 (2025): 252–65. https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/46980.

Siregar, Syaiful Hakim, Citra Ramadhan, M Yusrizal Adi Syaputra, Program Studi, Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, and Universitas Medan Area. "Pertanggung Jawaban Notaris/Ppat Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)." *JUNCTO : Jurnal Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2022): 57–77. https://doi.org/10.31289/juncto.v4i1.1078.

Stefanus, I Made, Teguh Oprandi, Ni Komang, Arini Styawati, and Anak Agung Istri. "Akibat Hukum Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)* 4, no. 6 (2024): 2280–89. https://doi.org/DOI:

https://doi.org/10.38035/jihhp.
Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Prenada Media Group, 2017.
Taofik, Tresta Viana Dhiya Ulhaq, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA AUTENTIK YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN ATAS PERMINTAAN PARA PIHAK." *Syntax Idea* 5, no. 9 (2023): 1194–1204. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.46799/ide-sintaks.v5i9.2497.
Untung, Budi. *Karakter Pejabat Umum (Notaris Dan PPAT)*. Yogyakarta: Andi Offset, 2015.
Utoyo, Marsudi. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Kasus Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum." *Disiplin Jurnal Ilmu Hukum* 30, no. 3 (2024): 109–18. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.46839/disiplin.v30i3.1174.
Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris / PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan." *Lex Renaissance* 1, no. 2 (Januari) (2017): 49–63. https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art4.