

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

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : Ghozy Ahmad Rasyid
No. Pokok Mhs. : 21921050

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2025**

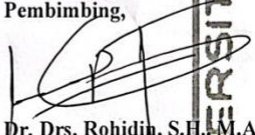
TESIS
Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan
Oleh Pengadilan
(Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.)

Oleh :

Nama Mahasiswa : Ghozy Ahmad Rasyid
No. Pokok Mhs. : 21921050

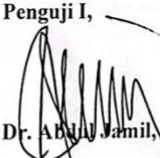
Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program
Magister (S-2) Kenotariatan dan Dinyatakan LULUS.....
Pada .. Senin, 3 November 2021

Pembimbing,


Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag.

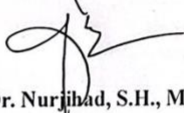
Yogyakarta, 20 November 2021

Penguji I,


Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta, 20 November 2021

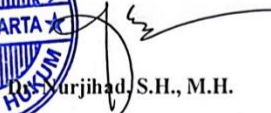
Penguji II,


Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 20 November 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Khozy Ahmad Rasyid

NPM: 21921050

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT TERHADAP AKTA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.).

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyelenggaraannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah (plagiat)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini adalah ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik saya akan memberikan Kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam

Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apa pun dan siapa pun.

Yogyakarta, 10 Oktober 2025

Yang membuat pernyataan,



Ghozy Ahmad Rasyid, S.H.

21921050

MOTTO

If plan A doesn't work, the alphabet has 25 more letters.

-Claire Cook-

Failure is simply the opportunity to begin again, this time more intelligently.

-Henry Ford-

Kabeh wis ono dalane. Nek ora ono, nggawe dewe.

-Ghozy-

PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk:

**Kedua orang tua yang tidak pernah berhenti mendidik, memberi semangat,
dan doa di setiap perjalanan penulis.**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.)”. tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini penulis menyadari bawa begitu banyak keterbatasan ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki, maka dengan tangan terbuka dan hati yang lapang maka penulis menerima kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan ini untuk masa yang akan datang.

Dalam penulisan tesis ini juga tidak luput dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Prof. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Kaprodi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia;
4. Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag., selaku Dosen pembimbing yang telah banyak memberikan saran masukan, membimbing dan mengarahkan dengan sabar dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

6. Bapak dan Ibu Staf Pegawai Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa dalam tesis ini masih banyak terdapat kekurangan, untuk itu kritik dan saran dari semua pihak merupakan masukan yang sangat berguna bagi penulis. Harapan penulis semoga tulisan ini berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Wassalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, Agustus 2025

Penulis

DAFTAR ISI

MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	6
KATA PENGANTAR.....	.7
DAFTAR ISI.....	9
ABSTRAK	11
BAB I.....	12
PENDAHULUAN.....	12
A. Latar Belakang Masalah.....	12
B. Rumusan Masalah	20
C. Tujuan Penelitian.....	21
D. Manfaat Penelitian	21
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas	22
F. Kerangka Teori	24
G. Metode Penelitian.....	30
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	33
BAB II	36
TINJAUAN UMUM KEWENANGAN NOTARIS, AKTA OTENTIK, DAN PEMBATALAN AKTA.....	36
A. Tinjauan Umum Notaris	36
B. Tinjauan Tentang Akta Notaris	48
C. Tinjauan Tentang Tanggung Jawab Notaris	55
BAB III.....	62
ANALISIS HUKUM DIBATALKAN AKTA NOTARIS/PPAT OLEH PUTUSAN PENGADILAN.....	62
A. Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Notaris/PPAT	62
B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perlawanan Terhadap Eksekusi Hak Atas Tanah	105
C. Analisis Tanggung JAwab Notaris Terhadap Akta Yang Dibatalkan	112
BAB IV	120
PENUTUP	120
A. Kesimpulan	120
B. Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA.....	123

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah: *pertama*, untuk menganalisis bagaimana tanggung jawab 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) Analisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam pembatalan akta Notaris/PPAT, dalam perkara Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.? 2) Bagaimanakah tanggung jawab 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), Tanggung jawab, Pengadilan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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 Publicium*.¹ Melchior Kerchem dalam surat pengangkatan diberikan tugas untuk melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadaschrift*), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akad perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*), dan akta-akta lainya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja.²

Notaris diartikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainya.³ Notaris berperan penting dalam banyaknya peristiwa hukum, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat

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

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

³ Pasal 1 angka 1, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, jo. Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.⁴

Dalam sistem hukum yang ada di Indonesia, Notaris bertugas untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam bidang hukum, pada khususnya hukum perdata. Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P), Notaris diberikan wewenang untuk membuat alat bukti atas tindakan atau peristiwa hukum tertentu, adanya Notaris dengan produk hukumnya yang berupa akta autentik, merupakan bentuk kehadiran negara dalam mendorong terciptanya kepastian hukum bagi masyarakatnya. Arti penting dari profesi notaris adalah bahwa notaris karena Undang-undang diberikan wewenang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar.⁵

Jabatan Notaris adalah sebuah jabatan yang berkaitan sangat erat dengan kepercayaan, mulai dari kepercayaan para pihak yang membutuhkan pelayanan Notaris, ataupun kepercayaan negara yang memberikan kewenangan notaris untuk membuat akta autentik yang keabsahannya diakui oleh negara. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, notaris harus patuh dan tunduk kepada UUJN-P. Mengenai apa saja yang menjadi kewenangan notaris tercantum dalam

⁴ Salim, H.S. 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, hlm. 33.

⁵ Notodisoerjo, *Op. Cit.*, 7-9.

Pasal 15 UUJN-P, pada angka 1 disebutkan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik. Akta otentik sendiri dijelaskan pada Pasal 1868 KUHPerdara sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan Undang-undang oleh ataupun di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal itu di tempat akta tersebut dibuat. Pasal 1 angka 7 UUJN-P menyebutkan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-undang ini.⁶

Notaris merupakan jabatan yang memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat luas. Karena dengan adanya notaris, mendukung terciptanya kepastian hukum dalam kehidupan masyarakat karena setiap peristiwa hukum dalam bidang apa pun itu pasti membutuhkan bukti otentik. Sedangkan, hanya notaris yang berwenang untuk membuat dan mengeluarkan sebuah akta otentik. Maka dari itu peran notaris dalam kehidupan masyarakat menjadi sangat penting, untuk membuat produk berupa akta otentik sebagai bukti oleh pihak-pihak yang ada dalam peristiwa hukum yang terjadi.

Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.⁷ Melihat Pasal 1867 KUHPerdara, akta otentik merupakan bukti paling utama, karena di dalam masalah keperdataan, sudah menjadi hal yang umum apabila para pihak dengan sengaja

⁶ 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.

⁷ R. Subekti. 2001, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 48.

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.⁸ Pengertian mengenai akta sudah jelas didefinisikan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, 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.”⁹

Akta notaris adalah dasar bagi pihak-pihak yang terkait dengan akta tersebut, untuk bertindak. Karena itu, akta notaris harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Akta otentik tidak diperkenankan apabila dibuat dengan

⁸ Darwan Prinst. 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: CV. Citra Aditya Bakti, hlm. 157.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio cetakan ke-39, 2008, Jakarta: Pradnya Paramita, Pasal 1868.

sembarangan, karena dalam pembuatan akta notaris semuanya telah diatur, baik itu bentuk, isi, dan cara pembuatannya.

Akta notaris setelah disahkan akan mengikat seperti layaknya Undang-undang bagi para pihak yang ada di dalamnya. Oleh karena itu, dalam pembuatannya notaris harus senantiasa berpegang pada syarat sahnya perjanjian, yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal ini menerangkan bahwa, dalam perjanjian ada dua syarat yang harus terpenuhi, yaitu syarat objektif yang mengatur mengenai objek yang diperjanjikan di dalamnya, seperti adanya suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang. Sedangkan, syarat subjektif adalah syarat yang harus terpenuhi dari subjek yang ada di dalam perjanjian, seperti adanya kata sepakat di antara para pihak dan para pihak yang terlibat harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Akta notaris adalah alat bukti yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga notaris dalam membuat akta haruslah menerapkan prinsip kehati-hatian, karena notarislah yang memiliki peran dalam menentukan apakah kehendak para pihak tersebut dapat dituangkan ke dalam bentuk akta atau tidak. Notaris harus memeriksa dengan saksama, terkait dengan bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan dari para pihak serta memperhatikan apakah hal-hal yang akan dituangkan ke dalam akta tersebut apakah wajar atau

tidak.¹⁰ Apabila dikemudian hari terjadi hal sengketa terhadap akta tersebut maka, akta tersebut dapat dibatalkan atau pun batal demi hukum.

Pada proses peradilan perdata, tidak jarang apabila seorang notaris diposisikan sebagai turut tergugat, walaupun tindakan ini sebenarnya terkesan seperti memaksakan seorang notaris untuk ikut bertanggungjawab. Sementara itu, pembatalan akta notaris yang dilakukan melalui putusan pengadilan, tidak semata-mata karena kesalahan atau kelalaian notaris saja. Potensi untuk sebuah akta dibatalkan juga dapat muncul dari kelalaian para pihak yang melakukan hubungan hukum perdata lewat akta tersebut, yang mengakibatkan dikemudian hari muncul gugatan dari salah satu pihak. Akta notaris, pada khususnya *Partij Acte* secara jelas notaris tidak diperbolehkan untuk terlibat dalam perbuatan hukum tersebut, notaris hanya diperbolehkan untuk meresmikan akta tersebut sesuai dengan amanat Undang-undang. Upaya pemaksaan seorang notaris untuk didudukkan sebagai turut tergugat dalam sebuah perkara perdata adalah sebagai upaya untuk memaksa notaris membuat keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.¹¹

Ketika suatu gugatan menyatakan bahwa akta notaris tidak sah, maka harus dapat membuktikan ketidakabsahannya, baik dari aspek formil maupun materiilnya.

¹⁰ Hartati Sulihandari. 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas, hlm. 87.

¹¹ Djoko Sukisno. 2008, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris* (Mibat Hukum vol.20 nomor 1), hlm. 52.

Apabila dalam gugatan tersebut tidak dapat membuktikan sebaliknya maka, akta tersebut tetaplah menjadi akta yang sah dan mengikat para pihak yang terkait dengan akta tersebut. Akan tetapi ketika gugatan atas akta tersebut dapat dibuktikan di muka persidangan, karena ada aspek-aspek yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta tersebut maka, kekuatan akta tersebut akan berkurang yang sebelumnya merupakan akta otentik menjadi akta di bawah tangan, atau yang sering disebut dengan akta yang terdegradasi.

Akta di bawah tangan atau akta yang terdegradasi, tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti kekuatan pembuktian yang ada pada akta otentik. Merujuk pada Pasal 1970 KUHPerdara yang menjelaskan bahwasanya, akta otentik adalah mengikat dan sempurna, suatu akta otentik mengikat dapat disimpulkan bahwa hakim terikat untuk percaya akan akta otentik yang ada di hadapannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Pembuktian sempurna, berarti bahwa sebuah akta otentik dapat berdiri sendiri sebagai alat bukti tanpa harus ada alat bukti lainnya.

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutus apa yang tidak diminta.¹² Gugatan pembatalan akta dapat diajukan kepada hakim, dan hakim dapat membatalkan akta yang diajukan kepadanya namun dengan catatan bahwa gugatan tersebut dapat membuktikan sebaliknya. Tentang pembatalan isi akta,

¹² Sudikno Mertokusumo. 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 126

seorang notaris hanya bertindak sebagai pencatat sesuai yang dikemukakan oleh para penghadap yang hadir di hadapannya dan tidak menjadi kewajiban notaris untuk mencari tahu lebih lanjut mengenai kebenaran materiil yang tertuang dalam isi akta.

Jual beli hak merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) didefinisikan sebagai, suatu bentuk persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang telah disetujui Bersama, dan penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui Bersama.¹³ Pengaturan mengenai jual beli hak atas tanah jika dilihat dari hukum adat memiliki perbedaan dengan jual beli yang didefinisikan oleh Pasal 1457 KUHPerdata, dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat yang bersamaan pembeli menyerahkan pembayaran sesuai dengan harga kesepakatan kepada penjual. Setelah rangkaian tersebut dilaksanakan hak milik atas tanah tersebut akan beralih kepada pembeli, dan menurut hukum adat pembeli telah sah menjadi pemilik baru.

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

¹³ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press, 2016, hlm. 3.

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:¹⁴

“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 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 ini.

¹⁴ 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.

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.

B. Rumusan Masalah

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

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan penegasan mengenai keinginan yang ingin dicapai dalam penelitian. Tujuan Penelitian haruslah sejalan dengan masalah yang terjadi.

1. Untuk menganalisis akibat hukum yang timbul setelah akta Notaris/PPAT dibatalkan, (kasus putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.).
2. Untuk menganalisis bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT ketika akta yang dibuatnya dibatalkan oleh Pengadilan, (kasus putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.).

D. Manfaat Penelitian

Harapan penulis, penelitian ini bermanfaat untuk:

1. Manfaat secara Teoretis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian ataupun bahan masukan pada pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada khususnya Kenotariatan, dan penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk mengembangkan pengetahuan yang telah ada serta dapat menambah pengetahuan dan pemahaman baru.

2. Manfaat secara praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan serta pembelajaran bagi segala pihak, baik Mahasiswa, Dosen, Notaris, dan sebagai sumbangan pemikiran untuk perkembangan ilmu hukum pada khususnya untuk dunia akademisi, menjadi referensi kepustakaan bagi pembaca yang ingin

melakukan penelitian lebih lanjut dalam pokok permasalahan yang sama yang berkaitan dengan penulisan ini.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas

Penulis sengatlah menyadari bahwa penelitian ini bukan penelitian yang pertama kali dilakukan, telah ada beberapa penelitian yang serupa sebelumnya dengan tema penelitian ini. Hanya untuk menghindarkan dari hal yang bersifat plagiarisme maka penulis akan menegaskan perbedaan pada masing-masing substansi yang akan dibahas dalam penelitian ini. Berdasarkan studi kepustakaan yang telah dilakukan, terdapat beberapa penelitian yang relevan dengan tema penelitian yang akan penulis jalankan di antaranya sebagai berikut:

Tabel 1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Hibah Yang Dibatalkan
Oleh Pengadilan Tinggi (Studi Tentang Putusan Nomor
35/PDT/2021/PT.DPS.)

No.	NAMA	PERBANDINGAN DENGAN KAJIAN SEBELUMNYA
1	Lidya Christina Wardhani, S.H. (2017)	Degan judul tesis “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terdapat Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan” Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini adalah: 1. Bagaimana tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan?; 2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris/PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan? Perbedaan dengan tesis penulis adalah: dalam tesis ini penulis. Membahas mengenai akibat hukum dan pertanggung jawaban notaris terhadap pembatalan akta wasiat oleh Pengadilan

		Tinggi (Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.Dps.)
2	Sekar Ayu Amiluhur Priaji, S.H. (2022)	Dengan judul tesis “Tanggung Jawab Notaris Atas Akta Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi tentang Gugatan Pembatalan Akta pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390 K/Pdt/2015)” Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini adalah: 1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum majelis hakim membatalkan akta notaris pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3390K/Pdt/2015?; 2. Bagaimana tanggung jawab Notaris atas akta yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian? Perbedaan dengan tesis penulis adalah: dalam tesis penulis membahas mengenai akibat hukum dan pertanggung jawaban terhadap pembatalan akta wasiat yang dibuat oleh notaris dalam perkara Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.Dps.
3.	Riad Ladika Gutan, S.H. (2017)	Dengan judul tesis “Tanggung Jawab Notaris Atas Pelanggaran Kode Etik Dalam Pembuatan Akta Autentik (Studi Kasus Putusan MPW Nomor W29/T.Pem/Not 03/2010/MPW Notaris Provinsi Banten)” Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini adalah: 1. Apa tanggung jawab Notaris atas pelanggaran kode etik dalam pembuatan akta autentik?; 2. Apa implikasi hukum atas pelanggaran Notaris terhadap akta autentik?; 3. Apa dasar pertimbangan Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Banten dalam menjatuhkan sanksi? Perbedaan dengan tesis penulis adalah: dalam tesis ini penulis membahas mengenai akibat hukum dan pertanggung jawaban terhadap pembatalan akta hibah wasiat yang dibuat oleh notaris dalam Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT.Dps.

F. Kerangka Teori

Proses untuk menemukan dan melakukan pengkajian harus dengan menggunakan beberapa teori, menurut pendapat Hendriksen, pengertian teori adalah suatu susunan hipotesis, konsep, dan prinsip pragmatis yang akan membentuk kerangka umum referensi untuk satu bidang yang berhubungan satu sama lainnya, yang mengandung suatu pandangan sistematis dari suatu fenomena.

Selain itu ada tiga hal yang berkaitan dalam mengenal teori:¹⁵

- a. Teori suatu proporsi yang terdiri dan kontrak yang sudah didefinisikan secara luas sesuai dengan hubungan unsur-unsur dalam proporsi tersebut;
- b. Teori menjelaskan hubungan antar variabel sehingga membentuk pandangan yang sistematis dari fenomena yang diterangkan oleh variabel-variabel tersebut dapat jelas;
- c. Teori menerangkan dengan cara menyepifikasi variabel yang saling berhubungan.¹⁶

Penulis menggunakan beberapa teori dalam upaya untuk menemukan jawaban atas rumusan permasalahan yang dibahas di atas, antara lain:

a. Konsep Pertanggung Jawaban

Pertanggung jawaban, berasal dari kata tanggung jawab yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya ketika ada suatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.¹⁷ Pertanggung jawaban dapat dimaknai menjadi dua

¹⁵ Sukmadinata. 2006, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Rosdakarya, hlm. 24.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Ridwan HR. 2014, *Hukum Administrasi Negara* (Edisi Revisi), Jakarta: Rajawali Press, hlm.

yaitu *liability*, memandang konsep tanggung jawab sebagai semua karakter hak dan kewajiban, dengan kondisi tunduk kepada kewajiban baik secara aktual ataupun potensial, keadaan bertanggung jawab terhadap hal-hal aktual seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi di mana terciptanya tugas untuk melaksanakan Undang-undang secara langsung ataupun pada masa yang akan datang, sedangkan *liability*, merupakan kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap Undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang ditimbulkannya.¹⁸

Menurut hukum tanggung jawab adalah satu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁹ Menurut ajaran hukum yang berlaku secara umum, menyatakan bahwa setiap subjek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap pihak lain, harus mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut kepada pihak yang dirugikan, hal tersebut berlaku baik kepada subjek hukum dalam bentuk manusia (*naturalijk persoon*), ataupun badan hukum (*rechtspersoon*). Dalam konsep hukum publik, pertanggung jawaban hukum tersebut berkaitan erat dengan penggunaan kewenangan, yang kemudian melahirkan prinsip “*geen bevoegheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibilitu*”, yakni tidak ada kewenangan tanpa pertanggung jawaban.²⁰

¹⁸ Khairandy. *Op. Cit.*, 318-319

¹⁹ Soekidjo Notoatmojo. 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 11

²⁰ Ridwan. 2009, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 51

Hans Kelsen berpendapat bahwa konsep tanggung jawab hukum, ketika seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu dan dijatuhi sanksi dalam perbuatannya karena bertentangan dengan aturan yang ada. Kewajiban hukum merupakan satu kewajiban yang dipandang sebagai kewajiban secara moril dan mencakup ranah bahasan etika. Sedangkan, menurut Titik Triwulan berpandangan bahwa pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²¹

Pada dasarnya konsep pertanggung jawaban secara hukum erat kaitannya dengan konsep kewajiban hukum. Ketika seseorang diwajibkan untuk melaksanakan satu hal tertentu, akan tetapi individu tersebut melakukan hal yang sebaliknya maka dapat dilakukan tindakan paksa. Akan tetapi, tindakan memaksa tidak selalu ditujukan kepada pelaku pelanggaran semata, namun juga dapat ditujukan kepada setiap orang yang terkait dengan pelaku pelanggaran dengan dasar ketentuan yang ada dan telah mengatur mengenai hal tersebut. Seorang individu tersebut yang dapat disebut sebagai seseorang yang bertanggung jawab atas pelanggaran yang terjadi.²²

²¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm. 48

²² Hans Kelsen. 2013, "*Pure Theory of Law*", yang diterjemakan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Bandung: Nusa Media, hlm. 136]]

Seseorang dikatakan bertanggungjawab secara hukum terhadap suatu perbuatan, mengandung arti bahwa seseorang tersebut dapat dikenakan sanksi dalam kasus perbuatan yang dilakukannya. Pada umumnya, ketika ada satu peristiwa di mana seseorang dengan sengaja melanggar aturan hukum tertentu, maka orang tersebut harus dikenakan sanksi sebagai bentuk pelaksanaan karena seseorang tersebut telah melanggar aturan.

Dalam teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).²³ Tanggung jawab mutlak terjadi ketika suatu perbuatan dianggap menimbulkan kerugian oleh peraturan yang berlaku dan adanya hubungan antara perbuatan dengan akibat yang ditimbulkan. Notaris yang dalam kewenangan jabatannya sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik, sehingga notaris terikat tanggung jawab atas perbuatan hukum pembuatan akta tersebut sehubungan dengan pekerjaannya dalam pembuatan akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban seorang notaris meliputi kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Pertanggungjawaban tersebut dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;

²³ Hans Kelsen, dikutip dari Jimly Assidiqie dan M. Ali Safa'at. 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, hlm. 39-40

- 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.²⁴

b. Konsep Kepastian Hukum

Menurut Satjipto Raharjo kepastian hukum merupakan jiwa dari sebuah peraturan hukum, karena ia merupakan dasar dari lahirnya peraturan hukum, dan *ratio legis* peraturan hukum. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam negara hukum yang digunakan sebagai landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan undangkan secara pasti karena mengatur logis dan jelas.²⁵

Asas kepastian hukum merupakan kepastian dalam aturan hukum, dapat dikatakan juga sebagai tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Asas kepastian hukum adalah salah satu asas terpenting yang harus dilaksanakan dalam negara hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian,

yaitu:²⁶

²⁴ Nico. 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law,

²⁵ Riduan Syahrani. 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 153

²⁶ *Ibid*, 153

- a. Adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu mengenai perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- b. Adanya keamanan hukum bagi individu dari kewenangan kekuasaan pemerintah.

Asas kepastian hukum adalah kepastian dalam aturan hukum, bukan merupakan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Secara normatif kepastian hukum dimaknai ketika pada saat suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti dan dapat memberikan pengaturan secara logis dan jelas. Jelas dalam hal ini berarti tidak menimbulkan keragu-raguan, sedangkan logis diartikan bahwa satu peraturan tersebut tidak bertentangan dengan aturan-aturan yang lain, hal tersebut menjadikan tidak adanya konflik antar aturan yang ada.

Asas kepastian hukum menjadi landasan untuk individu atau pun negara untuk bertindak. Kepastian hukum tidak hanya berupa Pasal-pasal yang ada dalam Undang-undang saja, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah di putuskan.²⁷ Menurut Radbrunch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada hal-hal sebagai berikut yaitu:²⁸

²⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prananda Media Group, hlm. 158

²⁸ O. Notohamidjojo. 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga: Griya Media, hlm. 33

- a. Kepastian hukum;
- b. Keadilan;
- c. Daya guna atau kemanfaatan.

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mendapatkan kejelasan terhadap apa yang menjadi hak dan kewajiban menurut hukum. Berbeda ketika kepastian hukum itu tidak ada, akan menimbulkan kebingungan dalam masyarakat karena tidak tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya, sehingga akan terjadi kekacauan dalam masyarakat. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.²⁹

G. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis yuridis normatif, penelitian normatif adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yang pada pokoknya bertujuan untuk mengidentifikasi pengertian-pengertian atau dasar hukum.³⁰ Pada penelitian normatif pendekatan dilakukan dengan meneliti teori-teori, konsep-konsep, dan peraturan perundang-undangan yang terkait dan dengan menggunakan pendekatan terhadap sebuah kasus.

²⁹ M. Yahya Harahap. 2006, *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHP (edisi kedua)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 76

³⁰ Bambang Sunggono. 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 93.

Metode adalah sebuah tata cara dalam memecahkan suatu permasalahan, sedangkan penelitian sendiri adalah memeriksa dengan saksama atas suatu kejadian dengan tujuan menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³¹

2) Objek

a. Objek Penelitian

Objek penelitian hukum adalah suatu realitas hukum yang diteliti yang dapat berupa benda atau orang³². Berdasarkan judul dalam penelitian ini, maka objek penelitian yang dijadikan fokus adalah semua dokumen regulasi yang terkait dengan tanggung jawab notaris ketika akta yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan.

3) Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian pada penelitian ini adalah dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang merupakan suatu pendekatan yang di mana pendekatan tersebut dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³³ Sementara itu, pendekatan kasus (*case approach*) adalah

³¹ Soerjono Soekanto Sri Mamuji. 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UII Press, hlm. 6.

³² M. Syamsudin, 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. hlm. 77.

³³ Peter Mahmud Marzuki. 2017, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13, Prenadamedia Group, Jakarta. Hlm. 133.

salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang di mana peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan, yang tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.³⁴

4) Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan beberapa jenis sumber hukum. sumber-sumber hukum penelitian dapat dibedakan menjadi sumber hukum berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan tersier.³⁵

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari :
 - 1) Kitab Undang-undang hukum Perdata;
 - 2) Undang-undang No.2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - 3) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS.
 - 4) Peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang terkait dengan judul penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahkan hukum sekunder

³⁴ Hartono, S. 2006. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Cetakan Kedua, Bandung: Penerbit Alumni. Hlm.139.

³⁵ Marzuki, *Op. Cit.*, 181.

antara lain, rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.³⁶

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan primer dan sekunder yang berkaitan Dengan permasalahan yang dikaji.³⁷

5) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang digunakan oleh seorang peneliti untuk mengumpulkan data. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka dan dokumen. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji peraturan perundang-undangan, serta buku-buku literatur hukum, jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.³⁸

6) Metode Analisis Data

Seluruh data dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian ini akan di analisa dengan metode kualitatif. Metode Analisa deskriptif kualitatif adalah analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan lapangan yang disusun secara sistematis, untuk selanjutnya

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Syamsudin, *Op. Cit.*, 145

dihubungkan dengan teori dengan metode berpikir deduktif, untuk kemudian dapat dibuat sebuah kesimpulan guna menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.³⁹

H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Untuk mengetahui dan mempermudah dalam proses gambaran dari tesis ini, maka disusun kerangka pemikiran dalam bentuk bab-bab tesis secara sistematis, serta memuat alasan-alasan yang logis dan ditulis dalam bab-bab dengan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain, yaitu sebagai berikut:

- | | |
|--------|---|
| BAB I | Pendahuluan |
| | a. Latar Belakang Masalah |
| | b. Rumusan Masalah |
| | c. Tujuan Penelitian |
| | d. Manfaat Penelitian |
| | e. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian |
| | f. Kerangka Teori |
| | g. Metode Penelitian |
| BAB II | Kerangka Teori/Tinjauan Pustaka |
| | a. Tinjauan Umum Notaris |
| | b. Tinjauan Tentang Akta Notaris |
| | c. Tinjauan tentang Tanggung jawab Notaris |

³⁹ Abdul Kadir Muhammad. 1983, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 50.

BAB III

Hasil Penelitian dan Pembahasan

- a. Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Notaris/PPAT
- b. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perlawanan Terhadap Eksekusi Hak Atas Tanah
- c. Analisis Tanggung jawab Notaris Terhadap Akta yang dibatalkan

BAB IV

Penutup

- a. Kesimpulan terkait dengan Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perlawanan Terhadap Eksekusi Hak Atas Tanah dan Analisis Tanggung jawab Notaris Terhadap Akta yang dibatalkan
- b. Saran dari hasil penelitian terkait Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perlawanan Terhadap Eksekusi Hak Atas Tanah dan Analisis Tanggung jawab Notaris Terhadap Akta yang dibatalkan

BAB II

TIJAUAN UMUM KEWENANGAN NOTARIS, AKTA OTENTIK, DAN PEMBATALAN AKTA

A. Tinjauan Umum Notaris

Dalam kehidupan sehari-hari manusia senantiasa berhubungan dengan manusia lainnya, hubungan tersebut tidak dapat dihindarkan karena pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial. Hubungan antara manusia dengan manusia yang lainnya dalam hukum dikenal dengan istilah hukum perdata. Munculnya Notaris adalah untuk memberikan kepastian kepada setiap manusia akan hak dan kewajibannya yang dituangkan ke dalam sebuah perjanjian yang sah dan dibuat dalam bentuk akta oleh seorang notaris. Notaris sendiri diartikan sebagai pejabat umum, yang salah satu wewenangnya adalah membuat akta otentik beserta kewenangan lainnya, seperti yang tercantum di dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris.

Pejabat umum atau dalam Bahasa Belanda disebut dengan *Openbare Ambtenaren*, jika diartikan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi pejabat yang ditugaskan untuk membuat akta otentik guna melayani kebutuhan masyarakat.⁴⁰ Notaris dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai orang yang ditunjuk oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan diberikan kekuasaan untuk mengesahkan surat perjanjian, akta dan lain-lain. Penyebutan notaris dalam Bahasa

⁴⁰ N.E. Algra H.R.W. Gokkel dkk, 1983, *Kamus Istilah Fockema Andrae, Belanda Indonesia*, Jakarta: Bina Cipta, hlm. 29.

Belanda adalah *van notaris* yang mempunyai peranan penting dalam bidang hukum perdata karena berkedudukan sebagai pejabat publik, yang berwenang menghasilkan akta.⁴¹

Indonesia mulai mengenal jabatan notaris pada tahun 1860 ketika pemerintah Belanda memperbarui peraturan tentang jabatan notaris yang ada di Indonesia disamakan dengan peraturan yang berlaku di Belanda. Pembaruan dari peraturan yang lama itu, dinamakan Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*).⁴² Peraturan ini masih tetap berlaku dan menjadi peraturan yang sah setelah Indonesia merdeka. *Notaris Reglement* kemudian dikenal sebagai Peraturan Jabatan Notaris setelah Indonesia Merdeka.⁴³ Peraturan tentang notaris ini mengalami pembaharuan melalui Undang-undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang wakil notaris dan wakil notaris sementara yang diumumkan melalui Lembaran Negara 1954 nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700.⁴⁴

Peraturan peninggalan Belanda tersebut pada akhirnya diganti, karena sudah tidak relevan dengan kondisi kehidupan pada zaman sekarang. Peraturan mengenai Notaris kemudian diatur melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau yang dikenal dengan nama Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), dengan tujuan mengikuti perkembangan zaman pada tahun 2014 keluar Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor

⁴¹ Salim, *Op. Cit.*, 33.

⁴² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1998, hlm. 10-11.

⁴³ Rudi Indrajaya, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Bandung:Refika Aditama, hlm. 10.

⁴⁴ *Ibid*

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, peraturan tersebut menjadi dasar hukum para notaris dalam bertugas dan menjalankan kewajibannya.

Notaris adalah pejabat umum (*Openbare Ambtenaren*) sangat berkaitan dengan wewenang dan kewajiban dalam membuat akta-akta autentik.⁴⁵ Beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk menjadi seorang notaris, sesuai Pasal 2 Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berumur minimal 27 (dua puluh tujuh) tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani
- e. Memiliki ijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan
- f. Telah menjalani magang di kantor notaris paling sedikit 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan
- g. Tidak berstatus sebagai pejabat negara, pegawai negeri, advokat, dan atau tidak sedang memegang jabatan lain yang dilarang oleh undang-undang untuk dirangkap dengan notaris
- h. Tidak pernah dijatuhi hukuman pidana penjara berdasarkan keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap karena telah

⁴⁵ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya: Mandar Maju, hlm. 62.

melakukan tindak pidana dengan ancaman pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Seorang notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, sesuai dengan Pasal 3 Undang-undang Jabatan Notaris. Peran seorang notaris dalam masyarakat sangatlah penting, sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dan juga sebagai penyuluh hukum. Dalam menjalankan tugasnya notaris harus memiliki sifat, tidak memihak, dan harus memiliki kemandirian. Hal ini sangat diperlukan oleh seorang notaris karena pada dasarnya seorang notaris hanya sebagai mediator yang menungkan kesepakatan antara dua pihak atau lebih, yang datang kepadanya menjadi sebuah akta otentik. Notaris sebagai penyuluh hukum, oleh karena itu seorang notaris berkewajiban untuk memberikan pemahaman kepada para pihak yang datang kepadanya sebelum menuangkan kepentingannya ke dalam akta otentik.

Kewenangan dalam Bahasa Indonesia diartikan sebagai hak untuk memberi perintah kepada orang lain agar sesuatu dilakukan sesuai keinginannya. Wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk melakukan suatu hal yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai jabatan tersebut.⁴⁶ Wewenang sangat erat kaitannya dengan suatu jabatan, karena setiap jabatan pasti ada kewenangan yang menyertainya.

⁴⁶ Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, hlm.77.

Kewenangan dalam hukum administrasi terbagi menjadi 3, menurut cara diperolehnya, yaitu melalui:

- a. Atribusi yaitu pemberian wewenang baru pada suatu jabatan dengan berdasar kepada peraturan perundang-undangan atau aturan hukum
- b. Delegasi yaitu pemindahan atau pengalihan wewenang dengan berdasar pada peraturan perundang-undangan atau aturan hukum
- c. Mandate yaitu bukan pemindahan atau pengalihan wewenang, tetapi karena yang seharusnya memiliki wewenang berhalangan hadir.⁴⁷

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh negara, yang pada pelaksanaannya negara diwakili oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris mendapatkan wewenangnya secara atribusi, karena wewenang notaris didapatkan dari peraturan perundang-undangan. Notaris diberikan kewenangan oleh peraturan perundangan yaitu UUJN, yang dapat diartikan bahwa kewenangan tersebut terbatas pada apa yang diberikan oleh UUJN.⁴⁸ Wewenang notaris tercantum dalam Pasal 15 UUJN, yang terdiri dari kewenangan umum, kewenangan khusus, dan kewenangan yang ditentukan kemudian.

Kewenangan umum notaris ada pada Pasal 15 ayat (1), yang berisikan Batasan-batasan dalam pembuatan akta, yaitu:

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 54.

⁴⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali Press, hlm. 7-9.

- a. Tidak dikecualikan pada jabatan lain yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan
- b. Pada pembuatan akta autentik diharuskan sesuai dengan kehendak para pihak tetapi sesuai dengan aturan hukum yang berlaku
- c. Subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Kewenangan khusus notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (2), yang mengatur notaris dalam melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti:

- a. Mengesahkan tanda tangan serta menetapkan tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan surat-surat di bawah tangan pada buku khusus
- b. Melakukan pembukuan dan mendaftarkan surat-surat di bawah tangan ke dalam buku khusus
- c. Membuat Salinan dari surat-surat di bawah tangan yang memuat uraian dari surat-surat di bawah tangan tersebut
- d. Mencocokkan dan melakukan pengesahan fotokopi dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan
- g. Membuat risalah lelang

Kewenangan notaris yang ditentukan kemudian diatur dalam Pasal 15 ayat (3), adalah kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian dengan berdasar pada aturan hukum lain yang akan ada dikemudian hari. Apabila seorang notaris

bertindak di luar kewenangan yang sudah ditentukan tersebut, maka akta notaris menjadi tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat menurut hukum, dan apabila para pihak yang ada dalam akta tersebut merasa dirugikan atas akta yang dibuat dengan tidak sesuai kewenangan tersebut, dapat mengajukan gugatan secara perdata.

Kewajiban notaris harus senantiasa dilaksanakan dan ditaati oleh setiap notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya. Karena ketika kewajiban notaris tidak dilaksanakan dengan baik, apalagi sampai dilanggar maka seorang notaris akan mendapatkan sanksi, sesuai dengan isi dari Pasal 84 UUJN yang menyatakan bahwa “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris”

Kewajiban notaris yang harus dilaksanakan dalam menjalankan fungsi dan jabatannya, telah diatur dalam Pasal 16 UUJN, yaitu:

- a. Bertindak jujur, Amanah, mandiri, seksama, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

- b. Membuat akta dalam bentuk minuta, dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris
- c. Melekatkan surat dan dokumen disertai sidik jari penghadap pada minuta akta
- d. Mengeluarkan *groose akta*, Salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali terdapat alasan lain untuk menolak
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh untuk pembuatan akta sesuai sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak melebihi dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku maka dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat sejumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada

- kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulanya
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang membuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
 - m. Membaca akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris, dan
 - n. Menerima magang notaris.

Kewajiban yang dilaksanakan oleh notaris harus berpedoman pada asas-asas hukum. Karena asas memiliki peranan penting sebagai dasar atau pedoman untuk notaris dalam bertindak. Asas-asas yang dimaksud adalah:

- a. Asas persamaan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, notaris dilarang untuk membeda-bedakan klien berdasarkan kemampuan ekonomi, sosial atau alasan lain. Notaris diberikan hak menolak klien apabila ada alasan hukum yang kuat, karena sejatinya setiap penghadap adalah sama dimata hukum (*equality before the law*)
- b. Asas kepercayaan berarti notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu terkait dengan akta yang dibuat dan

segala keterangan yang diperoleh dalam kaitannya dengan pembuatan akta tersebut, karena menjaga kerahasiaan adalah salah satu dari sumpah jabatan notaris yang harus dipegang teguh, kecuali undang-undang menentukan lain. Kewajiban inilah yang membuat notaris merupakan jabatan kepercayaan bagi masyarakat, khususnya yang membutuhkan akta otentik

- c. Asas kepastian hukum, oleh karena itu dalam melaksanakan jabatan notaris wajib untuk berpedoman pada hukum positif yang berlaku, yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil sesuai dengan keinginan penghadap untuk kemudian ditunangkan ke dalam bentuk akta. Menjadikan akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi pedoman bagi para pihak apabila terjadi sengketa terkait dengan transaksi yang menjadi objek dalam pembuatan akta, diperkuat dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di muka pengadilan
- d. Asas kecermatan notaris yaitu, kewajiban notaris untuk memeriksa dan memverifikasi data secara teliti terhadap semua data yang ditunjukkan oleh para pihak dan mendengarkan keterangan serta meminta pernyataan dari para pihak sebagai dasar untuk menuangkan keinginan dan kehendak tersebut menjadi sebuah akta, dan apabila dibutuhkan seorang notaris berhak melakukan penggalian lebih dalam atas kehendak para pihak apabila dirasa masih ada ketidaksesuaian dengan norma hukum positif yang berlaku

- e. Asas proporsionalitas dalam melaksanakan wewenang harus mempertimbangkan proporsionalitas antara hak dan kewajiban para pihak terhadap transaksi yang hendak diaktakan
- f. Asas profesionalitas, notaris berkewajiban untuk mengedepankan keilmuan dalam melaksanakan kewenangannya berdasarkan undang-undang dan kode etik notaris.⁴⁹

Notaris tidak hanya terikat pada wewenang dan kewajiban, akan tetapi juga disertai dengan larangan. Seperti yang terdapat pada Pasal 17 UUJN, yang di dalamnya berisi larangan mengenai apa yang tidak diperkenankan dilakukan oleh seorang notaris, seperti:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya
- b. Meninggalkan wilayah jabatan lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri sipil
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar wilayah kedudukan notaris

⁴⁹ Habib Adjie, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Secara Tidak Hormat Berdasarkan Pasal 13 UUJN Tetapi Dinyatakan Tidak Bersalah Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali*, Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani, hlm. 18-21.

- h. Menjadi notaris pengganti
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan, yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya seorang notaris tidak luput dari pengawasan sebelum Undang-undang Jabatan Notaris diberlakukan, dalam hal pemeriksaan, pengawasan dan penjatuhan sanksi terhadap notaris dilakukan oleh Lembaga peradilan seperti yang telah diatur dalam Pasal 140 *Reglementopde Rechtelijke Organisatieen Her Der Justitie*(Stbl.1847 No.23), Pasal 96 *Reglement Buitengeweten*, Pasal 3 *Ordonantie Buitengerechetelijke Verrichtingen* – Lembar Negara 1946 Nomor 135, dan Pasal 50 Peraturan Jabatan Notaris. Menyatakan bahwa pengawasan terhadap notaris dilakukan oleh Peradilan Umum dan Mahkamah Agung.⁵⁰

Pengawasan terhadap notaris dilaksanakan oleh Majelis Pengawas, yang terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat. Kewenangan untuk melakukan pembinaan terhadap notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan pada saat penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan notaris yang diminta hadir dalam pemeriksaan yang kaitannya dengan akta atau protokol notaris yang berada

⁵⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: RefikaAditama, 2008, hlm. 169-170.

dalam penyimpanan notaris adalah Majelis Kehormatan Notaris.⁵¹ Setiap majelis bertugas untuk mengawasi perilaku dan juga pelaksanaan jabatan notaris pada daerah kerja masing-masing Majelis Pengawas.

Majelis Pengawas dibentuk oleh Menteri, dengan anggota pada setiap Majelis beranggotakan 9 (sembilan) orang yang terdiri dari unsur pemerintahan, organisasi notaris, dan ahli atau akademisi yang masing-masing terdiri dari 3 (tiga) orang. Pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris menyatakan bahwa, Majelis Kehormatan Notaris Pusat dibentuk oleh Menteri dan berkedudukan di ibukota Negara Republik Indonesia, dan Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dibentuk oleh Direktur Jendral atas nama Menteri dengan berkedudukan di ibukota Provinsi.

B. Tinjauan tentang Akta Notaris

Akta merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, yang berasal dari bahasa Latin yang diartikan sebagai perbuatan-perbuatan.⁵² Akta merupakan sebuah surat yang ditandatangani, yang di dalamnya memuat peristiwa dan menjadi dasar atas suatu hak atau perikatan, yang dibuat dengan sengaja sebagai pembuktian.⁵³ Pasal 1886 KUHPerduta menyatakan bahwa, alat bukti terdiri dari:

a. Bukti tulisan

⁵¹ Rudi Inrajaya

⁵² R.Subekti, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1990, hlm. 9.

⁵³ Mertokusumo, *Op. Cit.*, 120.

- b. Saksi-saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan dan
- e. Sumpah

Bukti berupa tulisan seperti yang ada pada pasal di atas dapat berupa akta otentik ataupun akta di bawah tangan. Pada Pasal 1867 KUHPerdara menjelaskan perbedaan dari kedua jenis akta tersebut, yaitu:

- a. Akta otentik, merupakan sebuah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh pejabat umum yang berkuasa atas itu di mana tempat akta itu dibuat
- b. Akta di bawah tangan, adalah sebuah akta yang dibuat oleh para pihak sebagai pembuktian tanpa bantuan pejabat umum yang berwenang

Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang dibuat menurut ketentuan Undang-undang. Akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan bersifat sempurna. Mengikat, berarti apa yang tercantum di dalam akta tersebut dianggap sebagai kebenaran sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan, sempurna memiliki arti bahwa akta tersebut telah memenuhi sebagai syarat pembuktian dengan berdiri sendiri tanpa membutuhkan alat bukti yang lain.⁵⁴ Akta otentik dengan akta di bawah tangan memiliki beberapa perbedaan, seperti:⁵⁵

⁵⁴ Sulhan dkk, *Profesi Notaria dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018, hlm. 28.

⁵⁵ Lumban, *Op. Cit.*, 54.

- a. Akta otentik memiliki tanggal pasti, sedangkan akta di bawah tangan tidak selalu demikian
- b. Akta otentik memiliki kekuatan eksekutorial seperti yang ada pada putusan hakim, sedangkan akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan eksekutorial
- c. Kemungkinan hilangnya suatu akta di bawah tangan lebih besar dari pada akta otentik.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, dengan bentuk dan tata cara yang telah diatur dalam Undang-undang. Akta notaris merupakan sebuah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pejabat umum yang membuat akta tersebut bersifat otentik oleh karena itu, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdata. Akta notaris terbagi menjadi dua jenis, yaitu:⁵⁶

- a. Akta relas atau akta berita acara, adalah akta yang dibuat notaris dengan cara melihat langsung peristiwa atau fakta hukum, Menyusun berita acara, membacakan dan menandatangani akta bersamaan dengan para saksi, termasuk alasan mengapa para penghadap tidak menandatangani aktanya
- b. Akta yang dibuat di hadapan notaris adalah akta yang memuat mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh

⁵⁶ Herlen Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 7-8.

para penghadap kepada notaris untuk dinyatakan oleh notaris menjadi sebuah akta notaris dan para penghadap menandatangani akta tersebut.

Meskipun pembuatan akta menjadi kewenangan seorang notaris, namun ada beberapa kondisi yang melarang seorang notaris untuk membuat akta. Seperti pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli mengenal adanya perjanjian yang dilarang, dalam hal substansi dari sebuah akta yang dibuat tersebut memuat apa yang dilarang, notaris dilarang untuk membuat akta. Meskipun dalam Undang-undang tersebut tidak memberikan batasan pasti mengenai hal yang dilarang dalam perjanjian, melainkan hanya menentukan perbuatan tertentu dalam dunia usaha para pelaku usaha dilarang diperjanjikan. Pasal 52 dan Pasal 53 Undang-undang Jabatan Notaris, melarang notaris untuk membuat akta untuk subjek hukum tertentu, ketika subjek tersebut dilarang maka secara alami substansi yang akan diperjanjikan di dalam akta tersebut menjadi dilarang juga. Subjek yang dimaksud adalah, seseorang yang masih mempunyai hubungan kekerabatan dengan notaris.

Akta notaris adalah sebuah perwujudan dari perjanjian para pihak yang bersifat mengikat bagi mereka yang membuatnya, oleh sebab itu maka dalam pembuatan sebuah akta harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, seperti syarat subjektif yang kaitannya dengan subjek atau pihak yang mengadakan perjanjian, terdiri dari kata sepakat dan kecakapan bertindak untuk melakukan perbuatan hukum, selanjutnya ada syarat objektif yang mengatur

mengenai isi dari sebuah akta, dalam hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara di mana mencakup kebebasan dalam berkontrak dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak termasuk mengenai perjanjian yang dibuat. Merujuk pada hal diatas, ketika pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan pihak tertentu akta dapat dibatalkan.

Perjanjian yang dapat dibatalkan tidak sebatas pada tidak terpenuhinya syarat objektif saja, akan tetapi jika dalam pembuatan perjanjian mengandung tipu muslihat juga dapat dibatalkan. Pada Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa, apabila dapat dibuktikan sebuah perjanjian mengandung paksaan atau ancaman, sehingga menimbulkan ketakutan pada orang lain dan membuat seseorang tersebut tidak ada pilihan selain menerima perjanjian tersebut atau dapat dibuktikan jika perjanjian tersebut mengandung tipu muslihat maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dalam hal mengenai kesepakatan, dikenal adanya doktrin penyalahgunaan keadaan atau *Unduer Influence* atau *Unconscinablity* atau pun *Musbruikvan Omstandigheden*.⁵⁷ Untuk dapat mengklasifikasikan sebuah peristiwa hukum termasuk ke dalam hal penyalahgunaan keadaan setidaknya ada tiga, yaitu:⁵⁸

- a. Pihak yang terlibat dalam kontrak atau yang melakukan perjanjian dalam posisi yang sangat tidak seimbang untuk menegosiasikan penawaran dan penerimaan

⁵⁷ H.P. Pangabea, *Penyalah Gunaan Keadaan sebaagi Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, 2001, hlm. 46.

⁵⁸ Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan, 2006, hlm. 160-161.

- b. Pihak dengan kedudukan yang lebih kuat menggunakan kekuatannya tersebut untuk mendominasi sehingga yang tercipta adalah kontrak atau perjanjian dengan berdasarkan tekanan serta tidak seimbang antara hak dan kewajiban
- c. Pihak dengan kedudukan yang lebih lemah tidak memiliki pilihan lain, selain menerima kontrak atau perjanjian tersebut

Pembuatan akta notaris harus memenuhi syarat obyektif dalam perjanjian, ketika tidak terpenuhinya syarat objektif maka akta notaris tersebut menjadi batal demi hukum. Unsur objektif terdiri dari obyek tertentu dan sebab yang halal, objek tertentu adalah adanya hal yang diperjanjikan, merujuk pada Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdara, menyatakan bahwa barang-barang yang dapat menjadi objek perjanjian terbatas pada barang-barang yang dapat diperdagangkan yang bisa menjadi pokok perjanjian, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari juga dapat dijadikan sebagai objek perjanjian kecuali jika di dalam undang-undang menentukan lain. Sebab yang halal adalah substansi perjanjian haruslah diperbolehkan oleh undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dilakukan. Batal demi hukum merupakan bentuk sanksi yang berlaku ketika satu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis di dalamnya. Akta notaris dikatakan batal demi hukum ketika akta yang dibuat tidak memuat objek tertentu dan sebab yang halal sesuai dengan unsur-unsur yang telah tercantum di dalam Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPerdara.

Sebuah akta notaris di dalamnya memuat keterangan dan pernyataan para pihak yang dibuat juga karena kehendak para pihak itu sendiri, dalam pembuatan akta notaris hanya berperan untuk membuat dan menandatangani akta dan bukan sebagai pihak yang terlibat atas perintah undang-undang. Karena itu notaris tidak dapat membatalkan akta yang telah dibuatnya, yang berhak membatalkan sebuah akta adalah para pihak yang terlibat di dalam akta tersebut. Akta notaris yang dibatalkan atau dapat diartikan bahwa secara lahiriah para pihak tidak mengakui akta tersebut dengan begitu akta tersebut bukan lagi menjadi akta notaris seperti sebelumnya.

Akta yang dapat dibuktikan karenanya tidak memenuhi syarat menjadi akta notaris, memiliki konsekuensi pembuktian sebagai akta di bawah tangan dengan kekuatan pembuktian bergantung pada putusan majelis hakim. Pasal 1869 KUHPerdara memberikan batasan-batasan akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan terjadi ketika pejabat umum yang membuat akta tersebut tidak berwenang atau tidak cakap, atau karena akta yang dibuat mengandung cacat dalam bentuknya, walaupun demikian akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta telah ditandatangani oleh para pihak. Hal yang sering menjadi permasalahan pada perkara pidana maupun perdata pada sebuah akta notaris biasanya ada pada aspek formal akta, seperti pada:⁵⁹

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan dan waktu menghadap

⁵⁹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2013, hlm. 22.

- b. Identitas para pihak yang menghadap notaris
- c. Tanda tangan para pihak
- d. Salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta
- e. Ada Salinan akta, tanpa pembuatan minuta akta
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap

Akta notaris yang telah memenuhi ketentuan dalam pemuatannya, meskipun dikemudian hari terbukti ada pihak yang dirugikan karena pihak lain yang menghadap diketahui bukanlah orang yang sebenarnya, pertanggung jawaban pidana dalam perbuatan tersebut tidak dapat dibebankan kepada notaris. Sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 260/1981/Pidana tanggal 1 Januari 1984, Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 127/Pid/1984 tanggal 28 September 1985 dan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 270/Pid/1984/PT.Sby tanggal 14 April 1986 putusan terhadap pokok perkara bahwa pembuatan akta pihak, notaris hanya mengkonstantir kehendak para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁶⁰

Pemeriksaan notaris dalam kaitannya dengan akta yang dibuatnya, harus merujuk pada prosedur pembuatan akta sebagaimana yang sudah diatur dalam UUJN. Ketika semua prosedur dalam pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan yang ada maka akta yang dibuat tersebut berlaku mengikat setiap pihak yang membuat akta tersebut di hadapan notaris. Menyeret notaris dalam kasus pidana dengan alasan

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 23-24.

aspek formal akta, tidak dapat membatalkan akta notaris sebagai objek dalam perkara tersebut dengan begitu akta akan tetap mengikat pihak-pihak yang bersangkutan. Ketika perkara yang terjadi adalah perkara perdata, maka pelanggaran aspek formal akta tersebut termasuk ke dalam tindakan yang melanggar hukum, pengingkaran atas terhadap aspek ini harus diajukan gugatan kepada pengadilan oleh penghadap bukan oleh notaris.⁶¹ Akta notaris secara materiil tidak berkekuatan eksekusi dan batal demi hukum setelah putusan pengadilan, ketika di dalam akta notaris tersebut memuat lebih dari satu perbuatan hukum, dan materi dalam akta tersebut bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku.

C. Tinjauan tentang Tanggung jawab Notaris

Pertanggungjawaban hukum erat kaitannya dengan hukum pidana yang mengenal asas (*geen strafzonder schuld; actus non facti reum nisi mens sit rea*) tidak dipidana jika tidak ada kesalahan.⁶² Paham ini memberikan gambaran bahwa, hanya orang yang melakukan kesalahanlah yang dapat dimintakan pertanggungjawaban atasnya. Hukum pidana meletakkan kesalahan sebagai unsur mutlak yang dapat membuat seseorang yang berbuat kesalahan tersebut dimintakan pertanggungjawaban hukum. Dalam pelaksanaan tugas dan jabatan notaris, tidak ada ketentuan pasti yang mengatur mengenai pidana dalam UUJN. Dalam UUJN hanya sanksi yang dikenakan kepada notaris yang melakukan pelanggaran hanya berupa kekuatan aktanya dari semula berkekuatan hukum sebagai akta otentik turun menjadi akta di

⁶¹ *Ibid*, hlm.25.

⁶² Moeljanto, *Azas-Azas Hukum Pidana*, Jakarta: Bina Aksarra, 1985, hlm. 153.

bawah tangan, dan notaris diberikan sanksi berupa teguran atau paling berat diberhentikan dengan tidak hormat.

Beberapa Pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) yang biasanya disangkakan kepada notaris ketika terseret kasus pidana di pengadilan, yaitu:

- a. Pasal 236 ayat (1) dan ayat (2) KUHP
membuat dan menggunakan surat palsu dan atau yang dipalsukan
- b. Pasal 264 KUHP,
melakukan tindakan pemalsuan
- c. 266 KUHP,
mencantumkan keterangan palsu pada akta otentik
- d. Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) KUHP,
melakukan, menyuruh untuk melakukan, atau turut serta melakukan pemalsuan
- e. Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP
membantu membuat dan menggunakan surat palsu dan atau yang dipalsukan

Tindak pidana yang dilakukan oleh notaris, yang dilakukan dengan sadar dan tanpa adanya paksaan untuk melakukan tindakan tersebut maka harus memuat unsur tindak pidana seperti, adanya suatu kesengajaan (*opzet*), dan ketidak hati-hatian

(*culpa*). Unsur kesengajaan dalam tindak pidana terbagi menjadi tiga macam, yaitu:⁶³

- a. Kesengajaan dengan sifat untuk mencapai sebuah tujuan tertentu
(*opzetalsoogmerk*)
- b. Kesengajaan dengan tidak mengandung satu tujuan disertai dengan keinsafan bahwa suatu akibat akan terjadi
(*opzetbijzekerheidesbewustzijn*)
- c. Kesengajaan yang disertai dengan keinsafan jika hanya ada kemungkinan bahwa suatu akibat terjadi
(*opzetbijmogelijkheidsbewustzijn*)

Hal yang telah dijabarkan di atas tidak dapat dikenakan apabila dalam sebuah kesengajaan tidak mengandung unsur seperti, perbuatan yang dilakukan adalah perbuatan yang dilarang, adanya akibat dari pokok alasan kenapa larangan tersebut diadakan, dan perbuatan yang dilakukan masuk ke dalam perbuatan melanggar hukum.

Notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya merupakan kebenaran materiil yang merupakan perbuatan melawan hukum sebagai mana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Perbuatan melawan hukum dapat berupa satu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, ataupun tidak ada perbuatan tertentu akan tetapi pihak lain harus menanggung kerugian karenanya. Sanksi perdata yang dapat

⁶³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2011, hlm. 65.

dikenakan kepada akta notaris merujuk pada Pasal 84 UUJN berupa degradasi kekuatan pembuktian, yang semula akta notaris menjadi akta di bawah tangan, atau akta notaris tersebut menjadi batal demi hukum.

Tanggung jawab notaris merujuk pada UUJN hanya terbatas pada aspek formil dari sebuah akta otentik yang dibuatnya, tidak termasuk ke dalam aspek materiil karena aspek materiil merupakan kesepakatan antara para pihak yang menghadap kepada notaris itu sendiri. Notaris wajib untuk bersikap netral dalam pembuatan suatu akta, dilarang untuk memihak, dan wajib untuk memerikan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang dibuat para pihak tersebut, karena jika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban terkait dengan aspek materiil dari akta tersebut. Apabila seorang notaris tidak memberikan edukasi mengenai aturan hukum yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya tersebut, dan mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan atas ketidaktahumannya.⁶⁴

Pelaksanaan tugas dan jabatan notaris harus dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan kecermatan, karena apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap UUJN ataupun Kode Etik jabatan, seorang notaris dapat diberikan sanksi administratif. Oleh karena itu, notaris dalam membuat akta harus dilakukan dengan baik dan benar sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan dengan tetap berpegang pada aturan hukum yang berlaku, selain itu akta yang dibuat juga harus

⁶⁴ Ahmad Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Perspektif Hukum dan Etika, Yogyakarta: UII PRESS, 2009, hlm. 49.

bermutu dengan kesesuaian terhadap aturan dan memenuhi syarat dalam pembuatan akta, dengan berisikan kehendak para pihak bukan sesuatu yang mengada-ada serta tidak meninggalkan kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuat tersebut.

Akta notaris wajib untuk dibuat sesuai dengan syarat formal sebuah akta, beberapa syarat yang wajib dipenuhi tersebut, seperti:

- a. Kepastian mengenai hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu di mana para pihak menghadap notaris
- b. Kepastian identitas para penghadap
- c. Tanda tangan para penghadap
- d. Salinan akta harus sesuai dengan asli akta (minuta)
- e. Harus ada Salinan akta dan minuta akta

Semua syarat formal yang ada harus dipenuhi pada saat pembuatan akta, karena apabila ada salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi maka notaris dapat dikenakan sanksi. Sanksi yang dapat dikenakan kepada notaris yang tidak memenuhi syarat formal pembuatan akta telah diatur dalam Pasal 85 UUJN, beberapa sanksi tersebut, ialah:

- a. Teguran lisan
- b. Teguran secara tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat

Pada Pasal 85 UUJN tersebut, sanksi yang dijatuhkan kepada notaris yang termasuk ke dalam sanksi administratif adalah sanksi, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.⁶⁵

Sanksi yang dikenakan kepada notaris yang tidak melaksanakan kewajiban dan melanggar larangan, tidak hanya dapat dikenakan sanksi pidana, perdata, ataupun sanksi administratif. Ada sanksi yang dapat dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris, berupa sanksi etika. Sanksi etika dapat dijatuhkan ketika seorang notaris melakukan perbuatan tercela, seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 9 ayat (1) UUJN, atau ketika seorang notaris melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris itu sendiri, seperti dijelaskan Pasal 12 huruf e UUJN. Ketika notaris terbukti melakukan hal-hal di atas maka Majelis Pengawas Notaris dapat memberikan sanksi berupa, teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, ataupun pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam menjalankan tugas jabatannya notaris juga terikat akan sanksi sosial, ketika seorang notaris dalam menjalankan tugas tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku seperti UUJN atau kode etik jabatan, notaris dapat dijatuhi sanksi sosial. Sanksi sosial ini tidak termuat dalam aturan mana pun, karena berasal dari kehidupan bermasyarakat. Sanksi ini sering kali berwujud teguran, sendirian atau cemooh baik itu dari masyarakat secara umum ataupun juga dapat berasal dari rekan

⁶⁵ Adjie, *Op.Cit*, hlm. 114-116.

sejawat notaris. Ketika seorang notaris tidak melaksanakan tugas jabatan ataupun melanggar suatu ketentuan hukum tertentu, kabar tersebut akan tersebar kepada khalayak umum, dan akan cenderung membuat masyarakat untuk berpikir ulang untuk menggunakan jasa notaris tersebut, karena kekhawatiran bahwa notaris tersebut adalah notaris yang tidak cakap dalam menjalankan tugas dan fungsi jabatannya.

BAB III

ANALISIS HUKUM DIBATALKANYA AKTA NOTARIS/PPAT OLEH PUTUSAN PENGADILAN

A. Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Notaris/PPAT.

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 memutuskan atau memberi keputusan atas suatu perkara harus mendasarkan pada rasa keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan objektif.⁶⁶ Merujuk pada Pasal 5 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyatakan bahwa, dalam memutuskan 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 ahli.⁶⁷

⁶⁶ Hassanudin, *Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata dengan menggunakan Terjemahan Burgerlijk Weetboek*, diakses dari <https://pntilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-denganmenggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>, diakses pada tanggal 19 April 2025, pukul 11.00 WIB.

⁶⁷ R. Soeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 146.

Pertimbangan hakim yang menjadi dasar dalam memutus perkara sengketa pertanahan, yang pada putusannya menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT dinyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum, sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT. Dps. Sebelumnya penulis akan menjelaskan para pihak yang terkait dengan putusan ini terlebih dahulu.

- a. M (Pembanding)
- b. FS (Terbanding)
- c. S (Turut Terbanding I)
- d. MS (Turut Terbanding II)

M (Pembanding) dalam hal ini mengajukan permohonan banding atas FS (Terbanding) dengan S dan MS sebagai turut terbanding, terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., yang menyatakan bahwa tanah dengan SHM Nomor 710/Desa Kuta adalah sah milik dari FS. Serta membatalkan Penetapan Eksekusi dan/atau sita eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., Jo. Nomor 89/EKS, yang pada putusan eksekusi tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut adalah objek jual-beli antara MS dengan M yang wajib diselesaikan hingga tanah tersebut dibalik nama menjadi atas nama M.

Perkara ini diajukan kasasi oleh FS, akan tetapi Mahkamah Agung Menolak Permohonan kasasi tersebut. Maka putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT.Dps., berlaku dan mengikat menurut hukum.

a. Duduk Perkara

- Bahwa pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 710, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 25-11-1978, Nomor: 1691/1978, Luas 810 M2, atas nama FS, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali yang dimohonkan eksekusi, dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara : Tanah Milik;

Sebelah Timur : Tanah Milik;

Sebelah Selatan : Tanah Milik;

Sebelah Barat : Jalan Legian Kuta;

dan untuk selanjutnya disebut sebagai **“Obyek Eksekusi”** ;

- Bahwa Pelawan sama sekali tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 401 PK/Pdt/2018, tanggal 10 Agustus 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Pdt/2017, tanggal 29 Mei 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 124/Pdt/2016/PT.Dps, tanggal 26 Oktober 2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 809/Pdt.G/PN. Dps., tanggal 26 Mei 2016;
- Bahwa Obyek Eksekusi dan bangunan yang akan dieksekusi dengan Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 10-01-2020, Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., Jo. Nomor:89/EKS/2019/PN.

Dps., adalah Hak Milik Sah dari Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2019 tertanggal 31 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Hartono, S.H. yang diperoleh dari seseorang Bernama : S/Turut Terlawan yang bertempat tinggal di Perum Kubu Pratama Indah A1, Banjar Margaya, Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

- Bahwa pelawan selaku pemilik obyek eksekusi yang sah, demi untuk melindungi hak-haknya dari penistaan atau pengeksekusian, maka dalam hukum acara perdata Indonesia dapat melakukan upaya hukum perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi *In Casu* terhadap permohonan eksekusi dari terlawan;
- Berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR mengatur sebagai berikut: “Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu.” Dengan demikian perlawanan pihak ketiga yang dilakukan oleh pelawan ini terhadap permohonan eksekusi dan/atau penetapan eksekusi a quo, dapat diajukan atas dasar hak milik yang sah dari pelawan;
- Bahwa menurut ketentuan hukum, penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat

(6) HIR Jo. Pasal 207 HIR, yang intinya berbunyi “Perlawanan diajukan oleh pelawan kepada ketua pengadilan negeri...”Jo. Pasal 208 HIR yang berbunyi:” Pengaturan pasal di atas berlaku juga jika orang lain melawan keputusan itu dengan mengatakan bahwa barang yang disita itu miliknya”, dengan demikian pelawan berhak untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap penetapan eksekusi atas obyek eksekusi a quo ;

- Bahwa upaya dari pelawan dalam melakukan perlawanan pihak ketiga ini juga diperkuat oleh ketentuan yang terdapat dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 145, disebutkan: “Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR;
- Bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv yang berbunyi “Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di siding pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak” dan Pasal 379 Rv, yang berbunyi “Perlawanan ini diperiksa hakim yang menjatuhkan putusan itu. Perlawanan diajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap siding terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam perlawanan ini”, oleh karenanya berdasarkan atas ketentuan-ketentuan dalam

hukum acara perdata yang diuraikan di atas, maka sudah sepatutnya pelawan dengan alas hak yang kuat berhak mengajukan dan melakukan perlawanan pihak ketiga, terhadap penetapan eksekusi dari ketua pengadilan negeri Denpasar a quo, atas putusan yang merugikan hak-hak pelawan;

- Bahwa pelawan membeli obyek eksekusi dari saudara S/Turut Terlawan I, di mana sesuai dengan keterangannya turut terlawan I dalam Akta Perjanjian Nomor 11 Tanggal 3 November 2017 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Hartono, S.H., menjamin bahwa tanah dimaksud/obyek eksekusi tersebut adalah benar miliknya dan tidak sedang dalam sengketa/perkara ataupun dibebani hak tanggungan apa pun. Oleh karena itu sepatutnya saudara S ditarik sebagai pihak turut terlawan eksekusi/turut terlawan I.
- Bahwa pelawan mengenal turut terlawan I sebagai orang yang sangat menjaga kredibilitas dalam berbisnis, maka pelawan sedikit pun tidak menaruh curiga terhadap obyek eksekusi tersebut yang sedang dalam sengketa antara MS/turut terlawan II melawan M/terlawan;
- Bahwa oleh karena MS sebagai pihak yang “dikalahkan” berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 401/PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, maka sudah sepatutnya ditarik sebagai pihak : turut terlawan eksekusi II /turut tergugat II agar dapat menyatakan haknya di hadapan pengadilan negeri Denpasar;

- Bahwa berdasarkan prasangka yang baik terhadap turut terlawan I, dan dengan itikad baik, pelawan bersedia membeli obyek eksekusi yang kemudian dituangkan dalam sebuah akta jual beli dengan Nomor 10/2019, tertanggal 31 Januari 2019, yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah Hartono, S.H., dan kemudian telah dicatatkan peralihan haknya di kantor pertanahan kabupaten badung, dengan terbitnya sertifikat hak milik No. 710/Desa Kuta, sesuai dengan gambar situasi tanggal 25-11-1978, Nomor: 1691/1978, luas 810 M2, atas nama FS (Pelawan), yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, sejak tanggal 8 Februari 2019;
- Bahwa pelawan sangat terkejut ketika mendapat informasi bahwa tanah dan bangunan miliknya berdasarkan sertifikat hak milik No. 710/Desa Kuta, gambar situasi Nomor 1691/1978, tanggal 25-11-1978, a quo, akan dieksekusi berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri Denpasar nomor 809/Pdt.G/ 2015/PN. Dps., Jo. 89/EKS/2019/PN.Dps., tertanggal 10-01-2020;
- Bahwa dikarenakan pelawan bertempat tinggal di Jakarta, dan hanya dilandasi oleh niat baik tanpa prasangka buruk apa pun terhadap turut terlawan I, pelawan membeli tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi a quo, serta sudah melewati berbagai prosedur standar terkait jual beli obyek eksekusi dimaksud, maka sudah sepatutnya pelawan dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

- Bahwa menurut pelawan, yang dimaksud dengan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut, adalah Pembeli yang memperoleh Hak Milik (Sertifikat Hak Milik Nomor 710/ Desa Kuta) dari orang lain dengan melalui prosedur hukum yang benar dan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tercatat pada Register Publik untuk itu (In Casu Buku Tanah);
- Bahwa Pelawan sudah sah mencatatkan peralihan kepemilikan atas Obyek Eksekusi dari Turut Terlawan I (S) kepada Pelawan (FS) di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhitung sejak tanggal 8 Februari 2019;
- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut di atas, sangat jelas dan terang maksud dan tujuannya, maka sudah selayaknya Pelawan wajib dan harus mendapat Perlindungan Hukum sebagai seorang Pembeli Yang Beritikad Baik;
- Bahwa sertifikat hak milik merupakan bentuk dari pengakuan negara terhadap kepemilikan atas tanah oleh rakyatnya sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960). Untuk itu pelawan/FS telah mendaftarkan peralihan dan kepemilikan atas tanah tersebut/obyek eksekusi, dan telah diberi surat

tanda bukti hak (berupa sertifikat hak milik nomor 710), yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

- Bahwa pelawan/FS telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terkait dengan Sertifikat Hak Milik yang dimilikinya, maka dipandang perlu untuk meninjau Sertifikat Hak Milik tersebut dari sudut pandang Hukum Tata Usaha Negara, di mana Sertifikat Hak Milik a quo diterbitkan/dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dan karenanya Sertifikat adalah Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa sampai dengan diajukannya Perlawanan ini, Sertifikat Hak Milik No. 710, sesuai dengan Gambar Situasi Tanggal 25-11-1978, Nomor: 1691/1978, Luas 810 M2, atas nama Pelawan/FS, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, belum pernah dicabut dan/atau dibatalkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan karenanya masih sah menjadi Hak Milik dari pelawan/FS;
- Bahwa oleh karena Putusan Peninjauan Kembali dari Mahkamah Agung, tidak ada satu pun amarnya menyatakan bahwa proses jual beli antara turut terlawan I/S dengan pelawan/FS adalah tidak sah dan

melawan hukum, maka sudah sepatutnya menurut hukum bahwa Obyek Eksekusi adalah sah dan tetap menjadi milik pelawan/FS;

- Bahwa oleh karena antara Obyek Eksekusi (yang kini secara sah dan berdasarkan atas peraturan perundangan yang berlaku milik dari pelawan/FS), dan pihak-pihak yang tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 401/PK/Pdt/2018, tanggal 10 Agustus 2018, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Pdt/2017, tanggal 29 Mei 2017, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., sama sekali tidak berdampak hukum apa pun baik terhadap obyek eksekusi maupun terhadap pelawan/FS, maka sepatutnya bahwa putusan-putusan a quo dari hierarkis badan peradilan umum tersebut dinyatakan illusoir;

Dalam Perlawanan yang diajukan, Pelawan mengajukan petitum sebagai berikut:

- Menyatakan hukum bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*)
- Menyatakan hukum bahwa Pelawan Pihak Ketiga ini adalah sah dan beralaskan hak milik serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- Menyatakan hukum bahwa Pelawan/FS adalah Pembeli Yang Beritikad Baik
- Menyatakan hukum bahwa proses jual beli antara turut terlawan I/S dengan Pelawan/FS, yang dilangsungkan di hadapan Notaris/PPAT

Hartono, SH., di Badung, adalah sah dan telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku

- Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor: 1691/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama Pelawan/FS, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Tanah Milik

Sebelah Selatan : Tanah Milik

Sebelah Barat : Jl. Legian Kuta

Adalah sah dan memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat

- Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Jalan Legian Kuta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor: 1691/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama Pelawan/FS, adalah sah milik dari Pelawan/FS
- Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor: 1691/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama Pelawan/FS, yang didaftarkan dan/atau dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, adalah produk atau surat yang dikeluarkan

dan/atau diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang sah dan berwenang

- Menyatakan hukum membatalkan Penetapan Eksekusi dan/atau sita eksekusi Nomor 809/Pdt.G/PN.Dps., Jo. Nomor 89/EKS/2019/PN.Dps., tertanggal 10-01-2020, atau setidaknya ditunda sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan oleh karena Pelawan Pihak Ketiga ini diajukan berdasarkan alas hak milik yang sah dan dengan alat bukti yang kuat dan otentik
- Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perlawanan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun ada upaya hukum baik berupa banding, kasasi, maupun upaya hukum peninjauan Kembali, dikarenakan perlawanan yang diajukan pelawan berdasarkan atas alas hak yang sah dan bukti-bukti yang kuat dan otentik
- Menyatakan hukum bahwa beban biaya perkara sepenuhnya dibebankan kepada terlawan

b. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana dikemukakan di atas;
- Menimbang, bahwa dalam perkara perlawanan ini Pelawan Mendalilkan Penetapan Eksekusi dan atau sita eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., Jo Nomor 89/EKS/2019/PN.Dps., tertanggal 10-01-2020 haruslah dinyatakan dibatalkan atau setidaknya

ditunda sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan dan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar karena perlawanan pihak ketiga ini adalah sah dan beralaskan hak milik serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena Pelawan telah membeli dari Turut Terlawan I Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor: 1691/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama Turut Terlawan II, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik

Sebelah Timur : Tanah Milik

Sebelah Selatan : Tanah Milk

Sebelah Barat : Jl. Legian Kuta

Yang selanjutnya disebut obyek eksekusi, yang sudah dibayar lunas dan sudah dibalik nama ke atas nama Pelawan, sehingga Pelawan haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan obyek eksekusi adalah sah milik Pelawan;

- Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan, Terlawan telah membantahnya dengan menyatakan pada pokoknya:
 - Bahwa tanah sengketa bukan milik Pelawan, melainkan obyek eksekusi tersebut adalah sah milik dari Terlawan yang

diperoleh dari jual beli antara Turut Terlawan II sebagai penjual dan Terlawan sebagai pembeli

- Bahwa kepemilikan obyek eksekusi oleh terlawan telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018
 - Bahwa obyek eksekusi tersebut telah selesai ditetapkan status hukumnya, oleh karena itu pelawan tidak dapat dikategorikan sebagai pelawan yang benar
- Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab dari pelawan dan terlawan maka diperoleh permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan yaitu:
- Apakah pelawan adalah pelawan yang baik dan benar?
 - Apakah perlawanan pihak ketiga ini adalah sah dan beralasan hak milik serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
 - Apakah tanah dan bangunan obyek eksekusi adalah sah milik pelawan?
 - Apakah penetapan eksekusi dan atau sita eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tertanggal 10-01-2020, dapat dibatalkan atau setidaknya ditunda sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan?

- Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak hadir di muka persidangan, oleh karena itu dianggap tidak menggunakan haknya untuk menyampaikan bantahan dan pembuktiannya
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-9 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Feby Ayu Wulandari dan I Gede Ngurah Gunawan Eka P serta 1 (satu) orang Ahli Dr. I Ketut Westra, SH.MH.
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-13 dan 2 (dua) orang saksi yaitu I Gusti Ngurah Bagus dan Mashuri serta 1 (satu) orang Ahli I Nyoman Alit Puspadma, SH.Mkn.
- Menimbang, bahwa di persidangan Pelawan telah mengajukan bukti surat P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 710/Desa Kuta atas nama Pelawan, yang membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik obyek eksekusi sudah dibalik namakan menjadi atas nama pelawan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 349/2017 tertanggal 13 Oktober 2017 (bukti P-1), Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 11 tertanggal 2 November 2017 antara Turut Terlawan I dengan Pelawan, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tertanggal 3 November 2017 antara Turut Terlawan I dan Pelawan dan kemudian telah dikuatkan dengan keterangan saksi Feby Ayu Wulandari dan I Gede Gunawan Eka P, yang pada pokoknya menerangkan telah terjadi perbuatan jual beli

terhadap obyek eksekusi yang telah dibuat di hadapan Notaris Hartono, SH.

- Menimbang, bahwa Terlawan telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-4 berupa Putusan dari Pengadilan Negeri sampai dengan putusan Peninjauan Kembali yang amar putusannya pada pokoknya menyatakan Terlawan adalah sebagai pemilik obyek eksekusi yang sah, kemudian mengajukan bukti adanya laporan polisi atas diri Turut Terlawan I (bukti T-5 dan T-6), laporan hilang sertifikat (bukti T-8 dan T-9), permohonan pemblokiran terhadap sertifikat hak milik obyek eksekusi (bukti T-10 sampai dengan T-13), yang dikuatkan dengan keterangan sakti I Gusti Ngurah Bagus dan Mashuri yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 2015 telah ada perkara sengketa yang memperebutkan obyek eksekusi antara Terlawan dengan Turut Terlawan II dan dimenangkan oleh Terlawan, kemudian juga diterangkan adanya pinjam pakai barang bukti di kepolisian berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Terlawan II yang dipinjam oleh Turut Terlawan II dari penyitaan kepolisian akan tetapi tidak dikembalikan lagi dan kemudian Terlawan mengumumkan tentang hilangnya sertifikat tersebut di surat kabar
- Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR / 206 Ayat (6) RBg mengatur sebagai berikut: “Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta

segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu.”

- Menimbang bahwa pada pokoknya gugatan a quo adalah menuntut. Agar pelawan dinyatakan sebagai pelawan yang benar, dengan demikian dalam perkara a quo hanya akan memeriksa apakah pelawan dalam perkara a quo adalah pelawan yang benar sebagaimana ketentuan 278Rv, sehingga unsur yang harus dipenuhi yang akan dipertimbangkan adalah apakah ada kepentingan dari pihak ketiga tersebut dan apakah secara nyata hak dari pihak ketiga dirugikan karena obyek eksekusi adalah milik pelawan
- Menimbang, bahwa pokok pembuktian dalam perkara ini adalah untuk membuktikan apakah pelawan adalah pihak yang tidak ada pada sengketa awal antara terlawan dengan turut terlawan II, maka pembuktian dalam perkara a quo tidak akan menyinggung mengenai pokok-pokok perkara dan pembuktian dalam perkara awal
- Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan dalam perkara a quo adalah apakah oleh karena berdasarkan Yurisprudensi MA No.3089K/Pdt/1991 memberikan hak kepada pihak ketiga untuk mengajukan *Derden Verzet* agar dirinya dinyatakan sebagai pemilik obyek yang dikenakan sita eksekusi, maka yang harus dibuktikan dalam perkara a quo adalah apakah perlawanan yang dilakukan oleh pelawan

didasarkan atas hak milik karena penyewa, pemegang hipotek, atau *creditverband*, pemegang hak pakai atas tanah tidak dibenarkan pengajuan perlawanan

- Menimbang bahwa pelawan mendalilkan agar pengadilan membatalkan penetapan eksekusi dan sita eksekusi berdasarkan putusan peninjauan Kembali Nomor 401 PK/Pdt/2018, berdasarkan bukti putusan Peninjauan Kembali (bukti T-4) yang menjadi pihak adalah M sebagai Pemohon peninjauan Kembali dan I Gusti Ngurah Maha Buana SH dan I Gusti Ngurah Sapta Sanjaya SH masing-masing sebagai turut termohon peninjauan Kembali, sehingga pelawan bukan sebagai pihak yang berperkara dalam perkara awal tersebut, oleh karena itu majelis berpendapat pembuktian dalam perkara a quo tidak akan menyinggung mengenai pokok-pokok perkara dan pembuktian dalam perkara awal
- Menimbang, bahwa dalam perlawanan ini, pelawan di samping mengajukan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara awal yaitu Terlawan (M) dan Turut Terlawan II (MS), Pelawan juga mengajukan turut terlawan I (S), mengenai hal ini majelis berpendapat oleh karena turut terlawan I (S), terlibat langsung dalam perkara a quo yaitu berkedudukan sebagai penjual atas tanah dan bangunan obyek eksekusi dan penentuan siapa yang akan dimasukkan sebagai pihak yang telah merugikan pelawan adalah merupakan pihak dari pelawan, oleh karenanya penetapan turut tergugat 1 dapatlah dibenarkan

- Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan mengenai jual beli yang dilakukan oleh Pelawan dengan Turut Tergugat I atas obyek eksekusi
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti p-5, berupa Akta Jual Beli Nomor 10/2019 tertanggal 31 Januari 2019 yang akan dikuatkan dengan keterangan saksi Feby Ayu Wulandari dan I Gede Ngurah Gunawan Eka P, yang keduanya merupakan pegawai Kantor Notaris Hartono, menerangkan bahwa penjual dan pembeli telah datang ke Kantor Notaris Hartono, SH, yang mana jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pelawan sejumlah Rp 25.406.820.000,- (Dua puluh lima milyar empat ratus enam juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) sesuai bukti P-7, kemudian bisa diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 710, Luas 810 M2, surat ukur nomor 1691/1978 tertanggal 25 November 1978, Desa Kuta, Kabupaten Badung dibalik nama Pelawan
- Menimbang, bahwa Terlawan telah menanggapi dengan menyatakan Pelawan bukanlah pemilik obyek eksekusi, karena status kepemilikan obyek eksekusi sudah dinyatakan sah milik Terlawan berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, oleh karena sudah ditegaskan dalam pertimbangan di atas oleh karena Pelawan bukan sebagai pihak dalam perkara awal maka pembuktian dalam perkara a quo tidak akan menyinggung mengenai pokok-pokok perkara dan pembuktian dalam perkara awal

- Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan menyatakan Pelawan dalam membeli obyek eksekusi kurang hati-hati dan tidak melakukan penelitian secara cermat mengenai asal-usul tanah yang dibelinya, karena pada saat jual beli dilakukan oleh Pelawan, obyek eksekusi sebagai obyek jual beli pada saat itu masih dalam sengketa di Mahkamah Agung dan juga Sertifikat Hak Milik Obyek Eksekusi juga dalam keadaan hilang dan telah diumumkan hilang oleh Turut Terlawan II melalui koran, di samping itu pula SHM obyek eksekusi juga masih tersangkut laporan polisi tentang tindak pidana penggelapan dan menghalang-halangi tindakan pejabat menjalankan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 dan 216 KUHP yang menetapkan Turut Terlawan II dan I sebagai tersangka dan juga Turut Terlawan I sebagai DPO (bukti T-5, T-6, dan T-7), dengan demikian Pelawan dapat dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan ia tidak mendapat perlindungan hukum
- Menimbang, bahwa majelis berpendapat, perjanjian termasuk perjanjian jual beli dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sebagaimana pasal 1320 KUHPperdata, yaitu adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, terhadap hal tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang, yang mana dalam perkara a quo, Pelawan sebagai pembeli telah sepakat dengan Turut Terlawan I sebagai penjual yang keduanya telah cakap

untuk membuat perjanjian dan terhadap suatu barang berupa obyek eksekusi yang dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku

- Menimbang, bahwa pelawan sebagai pembeli dan Turut Terlawan I sebagai penjual telah membuat perjanjian (bukti P-2) yang pada pokoknya pihak penjual menjamin bahwa atas obyek sengketa tidak sedang dalam sengketa hukum (sebagaimana termaksud dalam pasal 3) dan tidak disewakan ke pihak lain dan kemudian Pelawan telah melaksanakan kewajiban hukumnya yaitu dengan membayar lunas pembayaran jual beli ini, dan kemudian dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli Nomor 10/2019 tanggal 31 Januari 2019 yang dibuat di Notaris/PPAT Hartono, SH. yang membuktikan adanya itikad baik dari Pelawan untuk melakukan transaksi jual beli di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dan berdasarkan keterangan saksi Feby Ayu Wulandari dan I Gede Ngurah Gunawan Eka P yang keduanya merupakan pegawai Kantor Notaris Hartono, SH, menyatakan sebelum dilakukan transaksi, Notaris/PPAT telah melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik obyek eksekusi ke kantor BPN, dan Kantor BPN sudah memberikan stempel yang berarti tidak ada masalah dengan tanah obyek eksekusi tersebut kemudian baru dilanjutkan dengan proses jual beli
- Menimbang, bahwa kemudian selanjutnya berdasarkan keterangan kedua saksi tersebut, setelah dinyatakan lengkap barulah dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik obyek eksekusi dan dengan terbitnya

Sertifikat Hak Milik atas nama Pelawan telah membuktikan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung telah memeriksa dalam buku tanah dan surat ukur dan mendapatkan tidak dalam keadaan terblokir maupun sita sehingga dinyatakan lolos pemeriksaan, dan kemudian masih berdasarkan keterangan kedua saksi tersebut setelah terbit sertifikat hak milik atas nama Pelawan ternyata tidak ada pihak lain yang keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut dan juga tidak ada pembatalan atas Sertifikat tersebut dari Badan Pertanahan Nasional

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas majelis berpendapat Pelawan sebagai pembeli telah melakukan kewajiban hukumnya dengan membayar lunas tanah sengketa (hal ini dikuatkan dengan bukti P-9, berupa Salinan Putusan Tingkat Pertama No. 468/Pdt.G/2020/PN.Dps., yang salah satu amarnya menyatakan transaksi tersebut telah dibayar lunas), kemudian Pelawan juga melakukan transaksi jual beli di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris/PPAT hal ini menandakan adanya itikad baik dari Pelawan sebagai pembeli, sedangkan dalam hal adanya sengketa atas obyek eksekusi sebagaimana yang diuraikan Terlawan, hal tersebut sudah dilakukan pengecekan oleh Badan Pertanahan Nasional ternyata pihak Badan Pertanahan Nasional menyatakan tidak ada masalah dengan obyek eksekusi, berarti apabila masih terdapat sengketa atas tanah obyek sengketa maka hal tersebut merupakan kesalahan instansi yang kurang cermat dalam meneliti status obyek eksekusi dan tidak

dapat dibebankan kepada Pelawan sehingga majelis berkesimpulan Pelawan telah melakukan kewajiban hukum sebagai pembeli dan harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek eksekusi

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka terhadap petitum angka 1 yang mohon agar Pelawan dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar, karena telah terbukti pelawan tidak termasuk sebagai pihak dalam perkara terdahulu dan mempunyai kepentingan dengan obyek eksekusi oleh karenanya petitum ini haruslah dikabulkan
- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang mohon agar perlawanan pihak ketiga dinyatakan secara hukum sah dan beralaskan hak milik serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan pertimbangan di atas maka perlawanan ini telah didasarkan Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa atas nama Pelawan yang telah dibuat berdasarkan prosedur yang berlaku maka petitum ini haruslah dikabulkan
- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang mohon agar Pelawan dinyatakan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik, oleh karena dalam perkara a quo merupakan perkara Perlawanan Pihak Ketiga yang hanya mengulas hubungan hukum antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Pelawan adalah bukan masuk sebagai pihak dalam perkara awal maka yang diperiksa hanyalah bukti kepemilikannya yang berhubungan dengan obyek eksekusi sedangkan masalah bagaimana

proses perolehan bukti kepemilikan itu dilakukan oleh Pelawan, dan juga untuk menentukan apakah Pelawan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik haruslah dilakukan dengan mengajukan gugatan biasa, dengan demikian petitum ini haruslah ditolak

- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang mohon agar proses jual beli antara Turut Terlawan I/S dengan Pelawan/FS, yang dilangsungkan di hadapan Notaris/PPAT Hartono, SH, di Badung, dinyatakan sah dan telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena dalam perkara a quo merupakan perkara Perlawanan Pihak Ketiga yang hanya mengulas hubungan hukum antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Pelawan adalah bukan masuk sebagai pihak dalam perkara awal maka yang diperiksa hanyalah bukti kepemilikannya yang berhubungan dengan obyek eksekusi sedangkan masalah bagaimana proses perolehan bukti kepemilikan itu dilakukan oleh Pelawan, dan juga untuk menentukan apakah proses jual beli ini sah haruslah dilakukan dengan mengajukan gugatan biasa, dengan demikian petitum ini haruslah ditolak
- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang mohon agar Sertifikat Hak Milik Obyek Eksekusi atas nama Pelawan dinyatakan Sah dan memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat, berdasarkan pertimbangan di atas oleh karena Sertifikat Hak Milik ini telah ternyata merupakan Akta Otentik dan belum ada yang dapat membuktikan sebaliknya, dan dari pembuktian yang dilakukan oleh pihak Terlawan

tidak ada yang membuktikan adanya pembatalan atas Sertifikat Hak Milik tersebut, serta tidak pernah ada keberatan dari pihak mana pun atas terbitnya sertifikat itu maka petitum ini haruslah dikabulkan

- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang mohon agar tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Jalan Legian Kuta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik obyek eksekusi adalah sah milik dari Pelawan, oleh karena Sertifikat Hak Milik Obyek sengketa sudah dinyatakan sah maka petitum ini haruslah dikabulkan
- Menimbang, bahwa petitum angka 7 yang mohon agar Sertifikat Hak Milik obyek eksekusi atas nama Pelawan, yang didaftarkan dan/atau dicatatkan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, adalah dinyatakan hukum produk atau surat yang dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang sah dan berwenang, berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum ini haruslah dikabulkan
- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang mohon agar Penetapan Eksekusi dan/atau sita eksekusi Nomor 809/Pdt.G/PN.Dps., Jo. Nomor 89/EKS/2019/PN.Dps., tertanggal 10-01-2020 dinyatakan Batal, atau setidaknya ditunda sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan oleh karena perlawanan pihak ketiga ini diajukan berdasarkan alas hak milik yang sah dan dengan bukti yang kuat dan otentik, oleh karena Pelawan telah mengajukan Perlawanan ini

beralaskan hak milik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Obyek Eksekusi maka petitum ini pun haruslah dikabulkan

- Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang mohon agar putusan dalam perlawanan ini dinyatakan hukum dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun ada upaya hukum baik berupa banding, kasasi, maupun upaya hukum peninjauan Kembali, dikarenakan perlawanan yang diajukan pelawan berdasarkan atas alas hak yang sah dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka menurut Majelis Hakim karena tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka oleh karenanya petitum gugatan tersebut harus ditolak
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Perlawanan Pelawan telah dikabulkan sebagian dengan perbaikan amar secara redaksional dan menolak Perlawanan selain dan selebihnya

Mengadili Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa Pelawan Pihak Ketiga ini adalah sah dan beralaskan hak milik serta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor: 169/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama Pelawan/FS, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan

Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Jl. Legian Kuta

Adalah Sah dan memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat;

- Menyatakan hukum bahwa Tanah dan Bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Jalan Legian Kuta, berdasarkan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710, Gambar Situasi Nomor: 169/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama FS, adalah sah milik dari Pelawan/FS;
- Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 710, Gambar Situasi Nomor: 1691/1978, Tanggal 25-11-1978, Luas 810 M2, atas nama Pelawan/FS, yang didaftarkan dan/atau dicatatkan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, adalah produk atau surat yang dikeluarkan dan/atau diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang sah dan berwenang;
- Menyatakan hukum membatalkan Penetapan Eksekusi dan/atau sita eksekusi Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., Jo. Nomor 89/EKS/2019/PN.Dps., tertanggal 10-01-2020, atau setidaknya ditunda sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan oleh karena

Perlawanan Pihak Ketiga ini diajukan berdasarkan alas hak milik yang sah dan dengan alat bukti yang kuat dan otentik;

- Menolak Perlawanan Pelawan selain dan selebihnya

Selanjutnya setelah Pengadilan Negeri Denpasar mengadili dan memutus Perlawanan dengan putusan membatalkan Penetapan Eksekusi dan menyatakan Pelawan sebagai pemilik sah atas Obyek tersebut, selanjutnya Terlawan mengajukan banding terhadap Pelawan ke Pengadilan Tinggi

c. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar

1. Pertimbangan

- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan/Terlawan Eksekusi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima
- Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi, terlebih dahulu majelis Pengadilan Tinggi Denpasar akan mempertimbangkan beberapa putusan-putusan pengadilan yang telah mendahului atau mendasari dari adanya gugatan perlawanan ini, karena perkara perlawanan ini akan terkait dengan perkara yang telah ada sebelumnya, karena itu putusan-putusan pengadilan yang telah mendahului atau mendasari atas perkara ini akan menjadi acuan untuk menentukan status hukum obyek sengketa yang

telah dipersoalkan antara Pembanding dengan semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi dengan Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi, perihal obyek yang sama yaitu SHM No. 710/Desa Kuta seluas 810 m²

- Menimbang, bahwa sebelumnya telah ada perkara No. 468/Pdt.G/PN.Dps., tanggal 16 Desember 2020 antara: S (Penggugat) melawan FS (Tergugat) dan Hartono, SH., Notaris/PPAT (Turut Tergugat).
- Bahwa di dalam putusan perkara tersebut di atas, gugatan konvensi yang diajukan oleh S (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) ditolak oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar, sedangkan dalam gugatan rekonvensi yang diajukan oleh FS selaku Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikabulkan
- Menimbang, bahwa di luar itu ada perkara lain lagi yaitu perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 26 Mei 2016 antara MS sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, melawan:
 - 1) M (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi)
 - 2) I Gusti Ngurah Maha Buana, SH./Notaris/PPAT (Turut Tergugat I)
 - 3) I Gusti Sapta Sanjaya, SH./Notaris/PPAT (Turut Tergugat II (bukti T-1))
- Bahwa dalam putusan perkara a quo gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (MS) dikabulkan, sedangkan gugatan

rekonvensi yang diajukan oleh M sebagai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak

- Menimbang, bahwa selanjutnya di tingkat banding, atas permohonan banding yang diajukan oleh M (Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusannya No. 124/Pdt/2016/PT. Dps. Tanggal 26 Oktober 2016 pada pokoknya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 26 Mei 2016 dan selanjutnya mengadili sendiri:

Dalam Konvensi :

- Menolak gugatan Penggugat (MS) untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh M (Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk seluruhnya
- Menimbang, bahwa di tingkat kasasi, atas permohonan kasasi yang diajukan oleh MS, sebagai Pemohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding, melalui Putusan Mahkamah Agung No. 60 K/Pdt/2017 tanggal 29 Mei 2017 pada pokoknya berisi:

- Mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh MS (Pemohon Kasasi semua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding)
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 124/Pdt/2016/PT.Dps., tanggal 26 Oktober 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps, tanggal 26 Mei 2016 dan mengadili sendiri:
- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi MS (Pemohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding)
- MS sebagai Pemohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding, dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa dalam SHM No. 710/Desa Kuta seluas 810 m²

Dalam Rekonvensi :

- Gugatan Penggugat Rekonvensi yang diajukan oleh M sebagai Termohon Kasasi (Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) ditolak untuk seluruhnya
- Menimbang, bahwa selanjutnya dalam putusan Mahkamah Agung tingkat peninjauan Kembali atas permohonan peninjauan Kembali yang diajukan oleh M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, semula Termohon Kasasi Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat

Rekonvensi), dalam putusannya No. 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 pada pokoknya berisi sebagai berikut:

- Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, semula Termohon Kasasi Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan
 - Putusan peninjauan Kembali telah membatalkan putusan Kasasi No. 601 K/Pdt/2017 tanggal 29 Mei 2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 124/Pdt/2016/PT.Dps., tanggal 26 Oktober 2016 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 26 Mei 2016 dan mengadili sendiri
 - Gugatan konvensi yang diajukan oleh MS sebagai Termohon Peninjauan Kembali semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak
 - Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, semula Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan
- Menimbang, bahwa atas putusan-putusan pengadilan sebagaimana tersebut di atas, kini ada gugatan perlawanan dalam perkara Nomor

129/Pdt.Bth?2020/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021 yang diajukan oleh FS sebagai Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi dengan dalih, bahwa dia terkejut karena obyek sengketa SHM No. 710/Desa Kuta akan dieksekusi dengan keluarnya Penetapan ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., Jo. 89/EKS/2019/PN.Dps tanggal 10 Januari 2020, padahal obyek sengketa tersebut sudah dibeli oleh FS sebagai Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi dari S sebagai Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 10/2019 tanggal 31 Januari 2019 di hadapan Notaris/PPAT Hartono, SH. dan bahkan jual beli tersebut sudah dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan terbit SHM No. 710/Desa Kuta atas nama FS sebagai Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi

- Menimbang, bahwa atas pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dimaksud, majelis hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat, oleh karena ternyata pada saat pelaksanaan jual beli tanah sebagai obyek sengketa antara FS sebagai Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi sebagai pembeli, dengan S selaku penjual (Turut Terbanding I/Turut Terlawan I) sesuai dengan bukti-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/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Mei 2016) atau sebagai Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021) berada di pihak yang kalah, di mana dalam putusan kasasi tersebut tanah SHM No. 710/Desa Kuta sebagai obyek perkara dinyatakan sebagai milik MS sebagai Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Mei 2016) atau sebagai Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps tanggal 6 Januari 2021), akan tetapi dalam putusannya Nomor 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018, M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Mei 2016) atau sebagai Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021) berada di pihak yang menang dalam perkara dan tanah SHM No. 710/Desa Kuta sebagai obyek perkara dinyatakan sebagai milik M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Mei 2016) atau

sebagai Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps tanggal 6 Januari 2021)

- Menimbang bahwa inti putusan dalam perkara peninjauan Kembali adalah bahwa putusan kasasi Nomor 601 K/Pdt/2017 tanggal 29 Mei 2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 124/Pdt/2016/PT.Dps., tanggal 26 Oktober 2016 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 26 Mei 2016 telah dibatalkan dan akhirnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkaranya dengan amar putusan pada pokoknya:
 - Gugatan konvensi yang diajukan oleh MS sebagai Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps., tanggal 16 Mei 2016) atau sebagai Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021) harus ditolak
 - Sedangkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh M selaku Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara Nomor 468/Pdt.G/2019/PN.Dps., tanggal 16 November 2020 dikabulkan
- Menimbang, bahwa di dalam putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali a quo, telah dinyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli

antara MS sebagai Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps/ tanggal 16 Mei 2016) atau sebagai Terlawan Konvensi/Perawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021) dengan M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps/ tanggal 16 Mei 2016) atau sebagai Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi (dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2010/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021) di hadapan Turut Tergugat I/II Gusti Ngurah Maha Buana, SH./Notaris-PPAT (Akta No. 16 tanggal 11 November 2008), Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 11 November 2008 dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 November 2008 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat

- Menimbang, bahwa selain itu di dalam putusan Mahkamah Agung a quo, juga dinyatakan bahwa jual beli di bawah tangan antara Tergugat Rekonvensi, maksudnya MS (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara Nomor 809/Pdt.G/2015/PN.Dps tanggal 16 Mei 2016) dengan S sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara Nomor 468/Pdt.G/2019/PN.Dps., tanggal 16 November 2020 di mana gugatan S sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang dilakukan pada tanggal 19 Mei

2014 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal dengan segala akibat hukumnya

- Menimbang, bahwa dari beberapa putusan tersebut telah memberikan gambaran bahwa ternyata obyek perkara atau obyek eksekusi tercatat dalam SHM No. 710/Desa Kuta telah 4 (empat) kali diperjual belikan yaitu:

- 1) Jual beli antara MS (Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II) menjual kepada M (Pembanding semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi) dengan: Akta Perjanjian Jual Beli No. 16 tanggal 11 November 2008, Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 11 November 2008 dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 November 2008 (jual beli ini yang dibenarkan dan disahkan oleh putusan Mahkamah Agung dalam tingkat peninjauan Kembali)
- 2) Jual beli di bawah tangan pada tanggal 19 Mei 2014 yaitu antara MS (Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II) dengan S (Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I), dan jual beli ini oleh putusan peninjauan Kembali dinyatakan tidak sah
- 3) Jual beli antara MS (Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II) kepada S (Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I) dengan : Akta Perjanjian Jual Beli No. 9 tanggal 16 November 2015, Akta Kuasa Menjual No. 10 tanggal 16 November 2015, Akta Jual Beli No. 349/2017 tanggal 13 Oktober 2017

- 4) Jual beli antara S (Turut Terbanding I semua Turut Terlawan I) dengan FS (Terbanding semula Pelawan) dengan : Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 Tanggal 3 November 2017, Akta kuasa Menjual No. 12 tanggal 3 November 2017, Akta Jual Beli No. 10/2019 tanggal 31 Januari 2019
- Menimbang, bahwa jual beli yang ke-3 (tiga) ini yang oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, oleh karena jual beli tersebut telah dilakukan mendahului putusan perkara di tingkat peninjauan kembali
 - Menimbang, bahwa selanjutnya jual beli tanah obyek sengketa atau obyek eksekusi yang ke 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas, menurut hemat majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar juga harus dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, oleh karena jual beli tersebut sekalipun jual belinya dilakukan pada tanggal 31 Januari 2019, artinya setelah perkara diputus di Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali (diputus tanggal 10 Agustus 2018), tetapi di dalam amar putusannya ternyata M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara Nomor 410 PK/PDT/2018 tanggal 10 Agustus 2018 telah dinyatakan menang, jual beli antara MS sebagai Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara Nomor 410 PK/PDT/2018 tanggal 10 Agustus 2018 dengan M sebagai Pemohon Peninjauan Kembali

telah dinyatakan sah, karena itu sebagaimana di dalam putusan peninjauan kembali tersebut: Akta Jual Beli No. 16 tanggal 11 November 2008), Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 11 November 2008, dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 November 2008 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat (putusan Peninjauan Kembali berbeda dengan putusan dalam tingkar Kasasi)

- Menimbang, bahwa atas kejadian jual beli tanah sengketa yang dilakukan dengan beberapa kali tersebut, pada akhirnya sebagaimana didapatkan dalam jawaban yang diajukan oleh M sebagai Pembanding semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi di dalam perkara Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., S (Turut Terlawan I dan MS (Turut Terlawan II) telah dilaporkan ke Polisi oleh M dan keduanya kini telah ditetapkan sebagai Tersangka
- Menimbang, bahwa dari putusan Mahkamah Agung dalam tingkat peninjauan kembali No. 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 tersebut, sudah dengan jelas dinyatakan bahwa jual beli tanah telah dinyatakan sah antara MS selaku penjual (Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II) dengan M selaku pembeli (Pembanding semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi) dengan : Akta Perjanjian Jual Beli No. 16 tanggal 11 November 2008, Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 11 November 2008 dan Akta Jual Beli No. 122/2008 tanggal 12 November 2008, maka menurut hemat majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar obyek perkara atau obyek eksekusi berupa SHM No.

710/Desa Kuta adalah hak milik dari M (Pembanding semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi)

- Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka jual beli tanah sebagai obyek sengketa atau obyek eksekusi dilakukan oleh Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi dinilai tidak dengan itikad baik, karena seharusnya menunggu proses pemeriksaan perkara di tingkat peninjauan kembali di Mahkamah Agung, hal yang demikian ini untuk menghindari risiko jika suatu saat putusan kasasi yang mengalahkan M tersebut, dilakukan perubahan putusan oleh Mahkamah Agung di tingkat peninjauan kembali dan ternyata hal ini benar adanya, di mana setelah di tingkat peninjauan kembali pihak M berubah menjadi pihak yang memenangkan perkara
- Menimbang bahwa oleh karena jual beli dilakukan oleh Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi (FS) dengan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I (S) sudah ada Putusan Mahkamah Agung No. 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018 di mana jual beli tanah tersebut oleh putusan Mahkamah Agung tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka seharusnya majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar memberikan putusan “Menolak perlawanan Pelawan (Terbanding)”, tetapi yang terjadi justru gugatan perlawanan Pelawan (Terbanding) dikabulkan
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa putusan

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana dalam amar putusan ini

- Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka kedepannya harus dihukum untuk membayar biaya perkara
 - Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtsreglement voor de Buiten geswesten (Rbg)*, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan
2. Mengadili Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021, yang amarnya sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan Konvensi/Pelawan Rekonvensi
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 129/Pdt.Bth/2020/PN.Dps., tanggal 6 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut

Mengadili sendiri:

- Menyatakan Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi bukan Pelawan yang benar
- Menolak gugatan perlawanan Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi untuk seluruhnya
- Mengabulkan Perlawanan Pemanding semula Pelawan Rekonvensi/Terlawan Konvensi untuk seluruhnya
- Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 9 tanggal 16 November 2015 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor: 10 tanggal 16 November 2015 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT I PUTU HAMIRTHA, S.H. serta Akta Jual Beli Nomor: 349/2017 tanggal 13 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT HARTONO, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya
- Menyatakan Akta Perjanjian Nomor: 11 tanggal 03 November 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 12 tanggal 03 November 2017, serta Akta Jual Beli Nomor 10/2019, tertanggal 31 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT HARTONO, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya
- Menyatakan peralihan hak milik dari MS (Turut Terlawan II Konvensi) kepada S (Turut Terlawan I Konvensi) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya

- Menyatakan peralihan hak milik dari S (Turut Terlawan I Konvensi) kepada Terlawan Rekonvensi (FS) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya
 - Menyatakan segala perbuatan hukum apa pun yang dilakukan oleh Terlawan Rekonvensi terhadap obyek eksekusi telah sah dan menjadi milik Pelawan Rekonvensi tanpa sepengetahuan atau seizin dari Pelawan Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal dengan segala akibat hukumnya
 - Menghukum Terbanding semula Pelawan Konvensi/Terlawan Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
- d. Terhadap putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT.Dps., tertanggal 31 Maret 2021, diajukan Kasasi yang kemudian diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan Nomor 3542 K/PDT/2021., tertanggal 8 Desember 2021, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari FS.⁶⁸

⁶⁸ Ni Wayan Ari Susanti, Nurianto RS, Siti Nurwan Damanik, 2024, *Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Haknya Dicabut*, Jurnal Syntax Transformation: Volume 5, No. 7 Juli 2024

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

a. 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.

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.

b. Keabsahan Jual Beli

Pada Pengadilan Tingkat Pertama, diketahui antara Pelawan sebagai pembeli dengan Turut Terlawan I sebagai penjual telah membuat perjanjian yang pada pokoknya menyatakan bahwa, penjual menjamin bahwa atas obyek sengketa tidak sedang dalam sengketa hukum dan tidak sedang disewakan. Selanjutnya transaksi dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Hartono, SH., Menurut keterangan saksi, sebelum dilakukan transaksi, Notaris/PPAT telah melakukan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik tersebut ke Kantor BPN, dan Kantor BPN sudah memberikan stempel yang berarti tidak ada masalah dengan tanah tersebut, sampai sertifikat hak milik tersebut dibalik nama dan terbit dari Kantor BPN, tidak ada pihak yang merasa keberatan. Merujuk kepada bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama FS (Pelawan) adalah sah dan memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang kuat.

Sementara, pada Pengadilan Tingkat Banding memiliki pendapat yang berbeda. Majelis Hakim berpedoman pada Putusan Peninjauan Kembali No. 401/PK/Pdt/2018, yang mana dalam putusan tersebut menyatakan jual beli tanah

antara MS (Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II) selaku penjual dan M selaku pembeli (Pembanding semula Terlawan adalah sah, sehingga menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar obyek perkara eksekusi tersebut adalah hak milik dari M (Pembanding semula Terlawan).

Proses terjadinya jual beli antara S (Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I) dengan FS (Terbanding semula Pelawan) sebenarnya sudah sesuai dengan prinsip tunai dan terang, karena setelah mendapatkan cap bahwa obyek tanah tersebut tidak dalam sengketa oleh Kantor BPN pembayaran dilakukan secara penuh dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama FS sebagai pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah. Masalahnya adalah ketika dilangsungkan jual beli, ternyata tanah tersebut masih dalam sengketa antara MS dengan M. Meskipun transaksi dilakukan setelah Putusan Peninjauan Kembali keluar (Akta Jual Beli No. 10/2019 tanggal 31 Januari 2019), akan tetapi dalam putusan tersebut menyatakan bahwa M adalah sebagai pemilik sah atas obyek tanah sengketa tersebut (Putusan Nomor 401 PK/Pdt/2018 tanggal 10 Agustus 2018).

Jual beli hak atas tanah tidak diatur secara rinci dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun demikian dalam Pasal 5 UUPA disampaikan bahwa, “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, Sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan

peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama”. Merujuk pada pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa, hukum tanah yang berlaku di Indonesia bersumber dari Hukum Adat.

Setelah terjadi kesepakatan antara penjual dengan pembeli, mulai dari harga tanah, sistem pembayaran yang akan dilakukan, dan siapa yang akan menanggung biaya pengurusan akta jual beli, maka dibuatlah akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT setempat, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa transaksi jual beli kini dilaksanakan di hadapan PPAT. Syarat sah transaksi jual beli hak atas tanah terbagi menjadi dua, syarat formil dan syarat materiil, keduanya harus dipenuhi sebelum transaksi jual beli terjadi, seperti:

1. Syarat Materiil

Beberapa hal yang harus dipenuhi oleh pembeli dan penjual sebelum melakukan transaksi:

- a. Pembeli harus memiliki hak untuk membeli tanah tersebut, karena di sini pembeli akan menerima hak atas obyek tersebut, maka pembeli haruslah memenuhi syarat untuk membeli tanah tersebut
- b. Pembeli mempunyai hak untuk menjual tanah yang dimaksud, memiliki makna bahwa pemilik sah dari obyek tanah tersebut memiliki hak juga untuk menjualnya

c. Objek hak berupa tanah tersebut haruslah dapat diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa ataupun disewakan. Beberapa hak atas tanah yang dapat diperjual belikan telah disebutkan dalam UUPA, seperti:

- 1) Hak Milik (Pasal 20)
- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- 4) Hak Pakai (Pasal 41)

2. Syarat Formil

Sebuah akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti atas terjadinya suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk mengalihkan hak atas tanah. Setelah dokumen tersebut ada, selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja setelah akta tersebut ditandatangani, PPAT wajib menyerahkan akta tersebut kepada kantor pertanahan untuk dilakukan registrasi bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli yang dilakukan antara FS dengan S tidak memenuhi syarat sahnya jual beli hak atas ranah. Karena tanah yang dijual oleh S adalah tanah yang masih dalam keadaan sengketa sehingga tidak boleh diperjual belikan.

c. Perbuatan Melawan Hukum

Pada putusan tingkat pertama, majelis hakim berpendapat, tidak ada perbuatan yang melanggar hukum karena syarat sah jual beli yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdato telah terpenuhi. Selain itu, kewajiban hukum mulai dari pembayaran, transaksi dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, pengecekan juga telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tidak ada masalah, oleh karena itu menurut majelis hakim pembeli (FS) merupakan pemilik sah atas obyek tersebut.

Pada putusan tingkat banding, majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa jual beli tersebut batal dengan segala akibat hukumnya, karena meskipun jual beli dilakukan setelah perkara diputus di Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali, tetapi dalam amar putusannya menyatakan M sebagai pemilik sah obyek tersebut.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdato diartikan sebagai “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Untuk dapat menentukan apakah suatu perbuatan termasuk melawan hukum atau tidak, ada beberapa unsur yang harus dibuktikan, seperti:⁶⁹

1. Unsur Perbuatan

⁶⁹ Syamsudin, *Op. Cit.*, 191-192.

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.⁷⁰ 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.

2. Unsur Melanggar hukum

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

- a) Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
- b) Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c) Berbuat sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan
- d) 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.

3. Unsur Kerugian

⁷⁰ Yunasril Ali, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm,55.

Akibat S selaku penjual, menjual tanah yang sedang dalam sengketa tersebut membuat FS sebagai pembeli terakhir tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan maksimal, dengan kerugian terbesar bahwa tanah yang telah bersertifikat atas namanya harus dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Denpasar, sesuai putusan peninjauan kembali.

Berdasarkan analisa di atas maka dapat disimpulkan bahwa, perbuatan Turut Terbanding I (S) telah memenuhi unsur-unsur untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 1365 KUHPerdara. Menurut penulis, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah tepat. Sedangkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mengesampingkan fakta-fakta yang ada dan membuat pertimbangan menjadi kurang tepat dalam memutuskan.

C. 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 KUHPerdara 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 terpenuhi.⁷¹

Syarat objektif sebuah akta perjanjian terdiri dari, objek tertentu dan substansi perjanjian. Objek tertentu atau objek perjanjian merupakan sesuatu yang di perjanjian dalam sebuah akta, sering disebut juga dengan prestasi dan menjadi pokok dalam sebuah perjanjian. Substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut Undang-undang, kebiasaan, kesusilaan, kepatutan dan ketertiban umum yang berlaku pada tempat dan waktu di mana perjanjian itu dibuat.

Istilah kebatalan dan pembatalan dalam akta notaris memiliki arti yang berbeda, kebatalan terjadi dengan sendirinya karena syarat yang harus dipenuhi dalam sebuah perjanjian tidak terpenuhi. Ketika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, dan ternyata ada yang mengajukan terhadap hal tersebut, maka hakim wajib karena jabatannya untuk menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁷² Sedangkan, pembatalan terjadi ketika para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut bersepakat untuk membatalkan perjanjian, ataupun juga ketika salah satu pihak merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Seperti pada saat syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian

⁷¹ Adjie, *Op. Cit.*, 67.

⁷² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 22.

dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan dari para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

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:⁷³

1. Tidak membacakan isi akta
2. Bersifat memihak
3. Bekerja di luar wilayah jabatan
4. Dalam hal penandatanganan tidak dilakukan di hadapan notaris
5. Penurunan tarif dengan maksud dan tujuan untuk memperoleh keuntungan lebih banyak
6. Bekerja sama dengan biro jasa atau badan hukum yang pada hakikatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien
7. Mempunyai lebih dari satu kantor, baik itu berupa kantor cabang atau pun kantor perwakilan.

⁷³ Juki Mumiaty Ginting, *Analisis Yuridis Tentang Kecharusan Pembacaan Suatu Akta Otentik*, Tesis, Universitas Sumatera Utara, 2015, hlm. 6.

Tanggung jawab adalah sebuah cerminan dari tingkah laku manusia. Setiap perbuatan yang dilakukan pasti diikuti oleh tanggung jawab yang menyertainya. Apabila sebuah keputusan telah diambil, maka sudah menjadi bagian dari tanggung jawab dan akibat hukum dari pilihan yang diambil.⁷⁴ Notaris tidak lepas dari beban tanggung jawab tersebut, oleh karenanya seorang notaris dituntut untuk senantiasa cermat dan teliti ketika membuat akta. Jika terbukti akta yang dibuat tidak sempurna atau memenuhi kaidah pembuatan akta, maka notaris harus bertanggungjawab atas akta tersebut, tanggung jawab yang selalu menyertai notaris adalah tanggung jawab moral.

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, oleh karenanya seorang notaris ketika melaksanakan tugas dan wewenangnya harus selalu teliti dan cermat untuk memastikan bahwa produk aktanya tersebut tidak menimbulkan masalah pada kemudian hari. Pada kenyataannya yang terjadi pada kasus ini, notaris tidak melakukan penyuluhan hukum dengan maksimal, karena atas tanah tersebut sudah beberapa kali menjadi objek sengketa, ketika pembuatan akta jual beli (AJB) sudah ada putusan yang menyatakan bahwa obyek tersebut sah menjadi milik M, dan membatalkan jual beli antara MS dengan S. Seharusnya notaris dapat lebih peka terhadap informasi-informasi terbaru, untuk dapat memberikan

⁷⁴ Mansyur Efendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 82.

penyuluhan hukum tentang apa yang sebenarnya terjadi atas objek yang akan ditransaksikan tersebut kepada para pihak.

Akibat hukum yang harus dihadapi ketika seorang notaris aktanya dibatalkan oleh pengadilan. Sebelum itu, harus diperhatikan terlebih dahulu apakah kesalahan dari para penghadap sendiri, seperti dokumen ataupun keterangan yang disampaikan kepada notaris tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, jika terjadi hal yang demikian maka seharusnya notaris tidak turut bertanggungjawab akan hal tersebut, karena itu menjadi tanggung jawab para penghadap sendiri. Berbeda ketika kesalahan yang timbul dari pihak notaris, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban atas hal tersebut. Pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan beberapa upaya hukum, sebagai berikut:⁷⁵

1. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan akibat ketidak cermatan seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya maka pihak tersebut dapat menuntut ganti kerugian, biaya-biaya, dan bunga dengan melakukan gugatan kepada pengadilan negeri
2. Upaya hukum lain yang dapat dilakukan yaitu dengan melaporkan notaris yang bersangkutan kepada Majelis Pengawas Daerah, agar notaris tersebut ditegur dan dikenakan sanksi.

Proses penjatuhan sanksi:

⁷⁵ Bayu Rushadian Utama, *Ketidak Cermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris*, Universitas Indonesia: Tesis Magister Kenotariatan, 2012, hlm. 79-81.

- a. Penjatuhan sanksi terhadap notaris yang berkaitan dengan sanksi hukum, dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri
- b. Penjatuhan sanksi terhadap notaris yang berkaitan dengan etika dalam Pasal 9 kode etik, dilakukan dengan proses sebagai berikut:
 - 1) Apabila ada anggota yang diduga melakukan pelanggaran kode etik, baik dugaan tersebut muncul dari sepengetahuan Dewan Kehormatan Daerah sendiri ataupun karena laporan dari pengurus daerah ataupun pihak lain yang menyampaikan kepada Dewan Kehormatan Daerah, maka selambat-lambatnya dalam kurun waktu tujuh (7) hari Kerja Dewan Kehormatan Daerah wajib untuk segera melaksanakan sidang dewan kehormatan daerah untuk membahas dugaan pelanggaran tersebut agar dapat segera mengambil tindakan.
 - 2) Apabila menurut hasil sidang Dewan Kehormatan Daerah seperti yang telah ternyata dalam ayat (1) ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran etik, maka dalam waktu tujuh (7) hari kerja setelah tanggal sidang Dewan Kehormatan Daerah, wajib memanggil yang bersangkutan dengan surat tercatat atau dengan ekspedisi, untuk mendengar keterangan dan pembelaan dari anggota tersebut.
 - 3) Dewan Kehormatan Daerah hanya dapat menentukan terbukti atau tidaknya pelanggaran etik dan sanksi yang menyertainya, setelah mendengarkan keterangan dan pembelaan dari anggota yang bersangkutan terlebih dahulu

- 4) Penentuan melanggar atau tidaknya anggota tersebut dapat dilakukan dalam sidang yang sama ataupun sidang lainnya, dapat dilakukan sepanjang batas penentuan melanggar atau tidaknya anggota tersebut disampaikan selambat-lambatnya 15 hari kerja, setelah tanggal anggota dimintai keterangan dan pembelaan, sesuai dengan apa yang sudah dinyatakan dalam ayat 3
- 5) Apabila dalam putusan Dewan Kehormatan Daerah anggota tersebut terbukti melanggar, maka dalam sidang yang sama ditentukan juga sanksi terhadapnya
- 6) Apabila anggota yang dipanggil tidak hadir dan tidak memberikan kabar apa pun dalam kurun waktu 7 hari kerja setelah pemanggilan, maka Dewan Kehormatan Daerah akan memanggil ulang anggota tersebut sebanyak dua kali dengan jarak waktu 7 hari kerja untuk setiap panggilannya
- 7) Apabila setelah panggilan ke tiga yang dilakukan dalam jarak waktu 7 hari kerja anggota tidak datang atau memberi kabar apa pun, Dewan Kehormatan Daerah akan tetap bersidang dan menentukan apakah anggota tersebut melanggar atau tidak, selanjutnya secara mutatis mutandis berlaku ketentuan yang ada dalam ayat (5) dan ayat (6) atas serta ayat (9)
- 8) Dalam hal sanksi yang dijatuhkan berupa pemberhentian sementara (*schorsing*) atau pemecatan (*onsetting*). Dewan Kehormatan Daerah wajib berkonsultasi terlebih dahulu dengan pengurus daerahnya

- 9) Putusan Dewan Kehormatan Daerah wajib dikirim terhadap anggota yang bersangkutan melalui surat tercatat atau dengan ekspedisi serta diberi tembusan kepada Pengurus Cabang, Pengurus Daerah, Pengurus Pusat, dan Dewan Kehormatan Pusat, dengan batas waktu 7 hari kerja setelah putusan dijatuhkan
- 10) Apabila dalam tingkat kepengurusan daerah belum dibentuk Dewan Kehormatan Daerah, Dewan Kehormatan Wilayah wajib untuk menjalankan kewenangan Dewan Kehormatan Daerah tersebut, dalam rangka penegakan kode etik, Dewan Kehormatan Wilayah juga berhak untuk melimpahkan kewenangan tersebut kepada Dewan Kehormatan Daerah terdekat dari tempat kedudukan anggota tersebut. Hal demikian juga dapat dilakukan apabila Dewan Kehormatan Daerah tidak sanggup untuk menyelesaikan atau memutus permasalahan yang dihadapinya.

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 prosedur tersebut, atau juga pihak yang dirugikan tersebut sudah merasa adil dengan hasil dari putusan pengadilan yang ada.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan pada hasil penelitian dan pembahasan bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa;

1. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh S dengan menjual tanah kepada FS yang dilakukan ketika putusan peninjauan kembali telah menyatakan bahwa yang berhak atas hak atas tanah tersebut adalah M, adalah sesuatu yang melawan hukum. Meskipun prosedur jual beli hak atas tanah sudah dilaksanakan, mulai dari pemenuhan kesepakatan yang ada dalam akta pengikatan jual beli, sampai pada jual beli yang dilaksanakan didepan Notaris/PPAT, akan tetapi karena objek yang diperjual belikan ternyata bukan merupakan hak dari penjual, hal itu yang menjadikan jual beli tersebut dianggap batal. Merujuk pada dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang berhak atas tanah tersebut adalah M.
2. Tanggung jawab Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa proses pembuatan Akta dalam proses jual beli tanah sangatlah penting dilakukan untuk memastikan bahwa proses yang dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia. Seorang Notaris/PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta otentik khususnya akta jual beli harus cermat dalam memeriksa dokumen yang terkait dengan pembuatan akta tersebut, serta selalu memperbarui informasi mengenai obyek yang ditransaksikan agar ketika dibuatkan akta tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Ketika sebuah akta Notaris/PPAT dibatalkan oleh pengadilan karena kesalahan

Notaris/PPAT, dapat dikenakan tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administratif serta harus mengikuti putusan hukum yang telah ditetapkan. Seperti yang terjadi dalam kasus ini notaris dapat dilaporkan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada Dewan Pengawas Daerah untuk mendapatkan sanksi administratif, karena tidak memberikan informasi yang jelas mengenai objek yang ada dalam perjanjian tersebut.

B. Saran

1. Masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah untuk dapat memastikan bahwa dokumen-dokumen atas obyek tanah tersebut lengkap dan tidak sedang dalam sengketa apa pun, selain pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional yang dilaksanakan oleh Notaris/PPAT, masyarakat dapat mencari informasi mengenai tanah tersebut dari kabar yang berkembang di sekitar ataupun melihat berita-berita pada surat kabar apakah obyek yang akan ditransaksikan tersebut sedang dalam sengketa atau pernah menjadi obyek sengketa.
2. Notaris/PPAT harus senantiasa memperbaharui informasi mengenai obyek tanah yang sedang dalam sengketa atau pernah menjadi obyek sengketa, sehingga tidak hanya mengandalkan pengecekan kepada Badan Pertanahan Nasional, yang bisa jadi tidak atau belum mendapatkan pembaharuan informasi dari pengadilan akan obyek tanah tersebut. Selain itu Notaris/PPAT juga harus bersikap lebih hati-hati dan mencermati proses hukum apabila tanah yang akan diperjual belikan pernah menjadi obyek

sengketa, harus dipastikan bahwa sengketa tersebut telah selesai sebelum akta jual beli dibuat, agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adjie, H. 2013. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama,
- Adjie, H. 2014. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Secara Tidak Hormat Berdasarkan Pasal 13 UUJN Tetapi Dinyatakan Tidak Bersalah Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali*, Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani.
- Adjie, H. 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: RefikaAditama.
- Ali, Y. 2009. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Anand, G. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Budiono, H. 2014. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Efendi, M. *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Febrian, S dan Titik Triwulan, 2010. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Ghofur, A.A. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII PRESS.
- Harahap, M.Y. 2006. *Pembahasan, Permasalahan, dan Penerapan KUHP (edisi kedua)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sulihandari, H. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas.
- Hartono, S. 2006. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Cetakan Kedua, Bandung: Penerbit Alumni.
- Hutama, B.R. 2012. *Ketidak Cermatan Notaris Dalam Menjalankan Jabatan Notaris*, Universitas Indonesia: Tesis Magister Kenotariatan.

- Indrajaya, R. 2020. *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Bandung:Refika Aditama.
- Kartodirjo, S. 1983. *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia.
- Kelsen, H. 2013. “*Pure Theory of Law*”, yang diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni (Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Bandung: Nusa Media.
- Kelsen, H. 2006. *dikutip dari Jimly Assidiqie dan M. Ali Safa’at Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Khairandi, R. 2016. *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Lumban T.G.H.S, 1998. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Mertokusumo, S. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Mamudji, S. dan Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UII Press.
- Mamudji, S. dan Soerjono Soekanto, 2012. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Marzuki, P. M. 2017. *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-13, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Marzuki, P.M. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prananda Media Group.
- Moeljanto, 1985. *Azas-Azas Hukum Pidana*, Jakarta: Bina Aksarra
- Muhammad, A.K. 1983. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Notohamidjojo, O. 2011. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga: Griya Media.
- N.E. Algra H.R.W. Gokkel dkk, 1983. *Kamus Istilah Fockema Andrae, Belanda Indonesia*, Jakarta: Bina Cipta.
- Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law.
- Notodisoerjo, R.S. 1982. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali Press.
- Notoatmojo, S. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Pangabean, H.P. 2001. *Penyalah Gunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty.

- Prinst, D. 2002. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: CV. Citra Aditya Bakti.
- Salim, H.S. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, W. 2011. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Pugung, S. 2021. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Deepublish.
- Ridwan H.R. 2014. *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Press.
- Ridwan. 2009. *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Simanjuntak, R. 2006. *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Mingguan Ekonomi dan Bisnis Kontan,
- Sjaifurrachman, 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Surabaya: Mandar Maju.
- Subekti, R. 2001. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R. 1990. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa,.
- Sukisno, D. 2008. *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (Mimbar Hukum vol.20 nomor 1)*.
- Sukmadinata. 2006. *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Rosdakarya.
- Sunggono, B. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syahrani R, 2008. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Syamsudin, M. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta : Prenada Media Group.
- Sulhan dkk, 2018. *Profesi Notaria dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Mitra Wacana Media.

JURNAL/TESIS

Panuaba, I.B.P, Parsa, I.W. Ariawan, I.K . 2018, “Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, Volume 3 No. 1.

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: Volume 5, No. 7 Juli 2024*.

Juki Mumiaty Ginting, Analisis Yuridis Tentang Keharusan Pembacaan Suatu Akta Otentik, Tesis, Universitas Sumatera Utara, 2015, hlm. 6.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio cetakan ke-39, 2008, Jakarta: Pradnya Paramita, Pasal 1868.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, jo. Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

INTERNET

Hassanudin, Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata dengan menggunakan Terjemahan Burgerlijk Weetboek, diakses dari <https://pntilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-denganmenggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>.