

Tanggung Jawab Hukum Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dipersengketakan: Analisis Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/Pn Gto

Mutiara Putri Ramadhani

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman

Email: mutiaraputri1802@gmail.com

ABSTRACT

Disputes concerning the validity of Sale and Purchase Deeds (Akta Jual Beli/AJB) frequently arise in Indonesian land law practice, particularly when such deeds are alleged to have been executed without adequate explanation or without the genuine consent of the parties. This study examines the legal liability of Notaries/Land Deed Officials (PPAT) in the preparation of an AJB that later became the subject of litigation, focusing on District Court Decision Number 26/Pdt.G/2024/PN Gto and the subsequent appellate and cassation decisions. Employing a normative juridical method with statute, case, and conceptual approaches, this study analyzes the extent to which a Notary/PPAT bears responsibility for procedural compliance during the execution of an authentic deed. The findings reveal that the formal duties of Notaries/PPAT—such as reading the deed aloud, providing a comprehensive explanation of its content, and verifying the identity and intent of the parties—are crucial in determining the validity of an authentic deed. In the examined case, although the Plaintiff alleged defects of will and procedural irregularities in the AJB, the High Court and the Supreme Court did not assess the substantive liability of the Notary/PPAT. This occurred because the lawsuit was deemed formally defective due to the absence of a necessary party, namely the bank holding the mortgage over the disputed property. Consequently, the Notary/PPAT's liability could not be judicially examined, creating a significant legal gap in the protection of parties who may be adversely affected by such transactions. This research underscores the importance of due diligence and the verification of party intent by Notaries/PPAT, as well as the need for procedural reforms in land dispute litigation in Indonesia.

Keywords: Notary, PPAT, Sale and Purchase Deed, Land dispute, Legal liability.

ABSTRAK

Sengketa keabsahan Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu persoalan yang kerap muncul dalam praktik pertanahan di Indonesia, terutama ketika akta tersebut didalilkan dibuat tanpa penjelasan yang memadai atau tanpa adanya kesesuaian kehendak para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan AJB yang kemudian dipersengketakan, dengan menelaah Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto dan putusan lanjutan pada tingkat banding dan kasasi. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewajiban formil Notaris/PPAT, seperti melakukan pembacaan akta, memberikan penjelasan terhadap substansi akta, serta memeriksa identitas dan kehendak para pihak, merupakan unsur pokok yang menentukan sah atau tidaknya akta otentik. Dalam perkara ini, meskipun Penggugat mendalilkan adanya cacat kehendak serta ketidaksesuaian prosedur pembuatan AJB, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tidak menilai substansi tanggung jawab Notaris/PPAT karena gugatan dinyatakan cacat formil akibat tidak ditariknya pihak yang berkepentingan, yakni pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan. Putusan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris/PPAT tidak selalu dapat diuji dalam proses

peradilan apabila gugatan tidak memenuhi syarat formil, sehingga menimbulkan celah perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menegaskan pentingnya pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan pemeriksaan kehendak para pihak oleh Notaris/PPAT, serta urgensi perbaikan mekanisme gugatan dalam sengketa pertanahan di Indonesia

Kata Kunci: Notaris; PPAT, Akta Jual Beli, Sengketa Pertanahan, Tanggung Jawab Hukum.

A. PENDAHULUAN

Kedudukan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem hukum Indonesia memiliki peran strategis dalam menciptakan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya dalam transaksi pertanahan. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Sementara itu, PPAT memiliki kewenangan khusus di ranah pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua pejabat ini memiliki tanggung jawab hukum yang kuat karena setiap akta yang mereka hasilkan bukan hanya menjadi alat pembuktian, tetapi juga menjadi dasar peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang berimplikasi pada hak ekonomi dan sosial individu.¹

Keautentikan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT memberikan kekuatan pembuktian sempurna, baik secara formil maupun materiil, sehingga akta tersebut sangat menentukan keabsahan suatu transaksi hukum. Namun, dalam praktik, tidak jarang akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT menjadi objek sengketa di pengadilan. Sengketa tersebut umumnya muncul akibat adanya dugaan kelalaian, ketidakcermatan, ketidaksesuaian prosedur, atau tidak terpenuhinya syarat formil dalam proses pembuatan akta. Proses pembuatan AJB yang tidak transparan dan tidak akuntabel berpotensi merugikan salah satu pihak serta menimbulkan ketidakpastian hukum.

Dengan luasnya kewenangan yang dimiliki Notaris/PPAT, maka tanggung jawab hukum keduanya mencakup tanggung jawab perdata, administratif, bahkan pidana ketika akta yang dibuat tidak mencerminkan kehendak para pihak atau dibuat dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.² Notaris/PPAT berkewajiban memastikan bahwa para penghadap memenuhi syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian, memiliki kewenangan bertindak, serta memahami sepenuhnya isi dari akta yang dibuat. Kewajiban membacakan akta—sebagaimana sering dipersoalkan dalam berbagai sengketa—merupakan elemen penting untuk memastikan bahwa akta tersebut benar-benar mencerminkan kehendak para pihak. Abia Kalila Hidayat dan Yunanto menegaskan bahwa kelalaian PPAT dalam membacakan akta dapat berimplikasi pada keragu-raguan terhadap keabsahan akta serta membuka ruang sengketa.³

Penelitian terkini juga menunjukkan bahwa masih terdapat praktik yang tidak sesuai dengan syarat formil pembuatan akta, seperti pengesahan tanda tangan tanpa kehadiran langsung para pihak (imparsialitas), ketidaktelitian dalam memverifikasi data objek dan subjek transaksi, atau pengabaian aspek kehati-hatian dalam proses verifikasi alas hak. Kasus-kasus

¹ Wibowo, B. A., & Yani, F. (2023). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta jual beli yang tidak transparan dan akuntabel*. Warta Dharmawangsa.

² Sibuea, M. A. R. (2023). *Tanggung jawab perdata notaris atas akta perjanjian pengikatan jual beli yang cacat dalam komparasi*. Jurnal Suara Hukum,

³ Hidayat, A. K., & Yunanto, Y. (2025). *Kepastian hukum tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang tidak dibacakan di hadapan para pihak*.

tersebut seringkali menyebabkan akta menjadi cacat hukum, bahkan batal demi hukum.⁴ Kondisi ini menunjukkan perlunya evaluasi terhadap implementasi kewenangan Notaris/PPAT dalam praktik serta pentingnya pengawasan yang lebih ketat oleh Majelis Pengawas Notaris maupun Badan Pertanahan Nasional.

Dalam konteks transaksi pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), kompleksitas tanggung jawab Notaris/PPAT semakin meningkat. Tidak hanya membuat AJB, seorang PPAT juga berperan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta memastikan bahwa seluruh prosedur telah sesuai dengan ketentuan hukum agraria dan perbankan. Kelalaian dalam proses pembuatan akta terkait KPR dapat menyebabkan risiko hukum yang besar bagi para pihak, terutama debitur dan kreditur.⁵ Dengan demikian, kualitas kinerja Notaris/PPAT menjadi penentu utama terciptanya kepastian hukum dalam transaksi kredit dan jual beli tanah.

Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto menjadi salah satu contoh bagaimana akta jual beli dapat dipersengketakan di pengadilan akibat dugaan kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajibannya. Analisis terhadap putusan tersebut penting dilakukan karena memberikan gambaran konkret mengenai bentuk-bentuk pelanggaran prosedural, tanggung jawab hukum yang dimintakan kepada Notaris/PPAT, serta mekanisme pembuktian yang digunakan pengadilan dalam menilai keabsahan suatu akta autentik. Melalui penelitian ini, penulis ingin memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana standar kehati-hatian (*prudential principle*) seharusnya diterapkan oleh Notaris/PPAT dalam proses pembuatan AJB. Selain itu, penelitian ini juga memberikan kontribusi akademik dalam memperkaya literatur mengenai pertanggungjawaban Notaris/PPAT serta menawarkan rekomendasi konkrit bagi pembaruan regulasi dan praktik profesional. Dengan mengkaji hubungan antara teori hukum pertanggungjawaban pejabat umum, prinsip kehati-hatian, serta implementasi dalam studi putusan, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat upaya peningkatan kualitas pelayanan hukum oleh Notaris/PPAT dan meminimalisir potensi sengketa di masa mendatang.

B. METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (*normative legal research*). Model penelitian hukum ini dipilih karena relevan dengan tujuan penelitian, yaitu menelaah norma hukum yang berkaitan dengan kewenangan, kewajiban, serta tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang kemudian dipersengketakan sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto. Fokus utama pendekatan ini adalah pengkajian terhadap aturan hukum tertulis, doktrin hukum, Kode Etik Notaris maupun PPAT, serta putusan pengadilan sebagai bahan hukum primer yang dapat dianalisis secara normatif, konseptual, dan sistematis. Penelitian hukum normatif memposisikan hukum sebagai sistem norma (*law in books*) sehingga analisis lebih diarahkan pada konstruksi norma dalam UU Jabatan Notaris (UUJN), Peraturan Jabatan PPAT, peraturan pertanahan, serta yurisprudensi terkait tanggung jawab pejabat umum. Pemilihan metode ini juga didasarkan pada pertimbangan bahwa objek penelitian berupa putusan perdata yang memuat interpretasi hakim terhadap kewajiban Notaris/PPAT dan akibat hukum dari akta jual beli yang disengketakan.⁶ Dengan demikian, kajian dilakukan melalui interpretasi dan

⁴ Kesumawardhani, A. B., & Silviana, A. (2024). *Pertanggungjawaban notaris terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formil*.

⁵ Eka, D. W., dkk. (2024). *Peran notaris & PPAT dalam pembuatan akta sehubungan dengan kredit pemilikan rumah*

⁶ Ardi, dkk (2022), "Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Magnum Opus*,

analisis kritis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, serta pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan tersebut, sehingga mampu menggambarkan konstruksi tanggung jawab hukum Notaris/PPAT secara akademik dan praktis.

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk menelaah norma formal yang mengatur mengenai akta autentik, kewenangan Notaris/PPAT, serta mekanisme peralihan hak atas tanah. Sumber utama meliputi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, Undang-Undang Pokok Agraria, serta Peraturan Menteri ATR/BPN terkait prosedur peralihan hak. Pendekatan ini penting untuk menilai apakah akta jual beli yang disengketakan telah dibuat sesuai prosedur hukum yang berlaku.⁷

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dipakai untuk memahami konsep teoretis mengenai tanggung jawab hukum pejabat umum, keabsahan akta autentik, kesalahan (*culpa*), asas kehati-hatian (*prudentia*), dan prinsip perlindungan hukum dalam pelayanan publik. Pendekatan ini juga merujuk pada pendapat para ahli hukum kenotariatan dan pertanahan untuk memperkuat analisis terhadap posisi dan tanggung jawab Notaris/PPAT ketika akta yang dibuatnya menjadi objek sengketa⁸

3. Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer berupa Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Peraturan Jabatan PPAT dan regulasi pertanahan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan ketentuan KUHP untuk aspek pembuktian, serta Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto; bahan hukum sekunder berupa buku-buku kenotariatan dan pertanahan serta jurnal ilmiah mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT, keabsahan akta, dan sengketa jual beli tanah; dan bahan hukum tersier berupa ensiklopedia hukum, kamus hukum, serta dokumen pendukung lainnya yang memperkuat pemahaman istilah teknis hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yang mencakup penelusuran peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, putusan pengadilan, dan literatur ilmiah terbaru, sedangkan analisis data dilakukan dengan metode deskriptif-kualitatif melalui tahapan identifikasi norma hukum yang mengatur jabatan Notaris/PPAT dan pembuatan akta jual beli, pemaparan fakta hukum dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto, interpretasi hukum menggunakan pendekatan gramatikal, sistematis, dan teleologis, serta penarikan kesimpulan melalui perbandingan antara norma hukum dan penerapannya dalam putusan guna menentukan bentuk tanggung jawab hukum Notaris/PPAT terhadap akta yang disengketakan

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kewenangan dan tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam pembuatan AJB yang kemduian di persengketakan.

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum memiliki otoritas khusus dalam pembuatan akta otentik, termasuk Akta Jual Beli (AJB), yang memberikan kepastian hukum bagi peralihan hak atas tanah. Kewenangan ini bersifat delegatif dari negara, sebagaimana diatur dalam UU Jabatan

⁷ Ekawati, "Analisis Kepatuhan Prosedural Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2021.

⁸ Widya dkk, "Konsep Tanggung Jawab Notaris dalam Perspektif Hukum Administrasi," *Jurnal Yustisia*, 2023.

Notaris dan peraturan PPAT, menuntut Notaris/PPAT bertindak dengan profesionalisme, independensi, dan kehati-hatian tinggi karena akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) di mata hukum. Dalam praktik pembuatan AJB, Notaris/PPAT wajib melakukan sejumlah verifikasi substantif: memeriksa identitas para pihak, meneliti legalitas dokumen tanah, membacakan akta secara utuh kepada para pihak, dan memastikan bahwa penandatanganan akta terjadi atas dasar kehendak bebas tanpa adanya tekanan. Jika kewajiban-kewajiban ini diabaikan, risiko pertanggungjawaban hukum muncul dalam berbagai bentuk: perdata (ganti kerugian karena kelalaian), administratif (sanksi profesi), dan bahkan pidana (jika terdapat manipulasi atau pemalsuan akta).

Dalam konteks putusan 26/Pdt.G/2024/PN Gto dan kasasi 2074 K/Pdt/2025, Penggugat mendalilkan bahwa AJB No. 31/2009 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Lusiana Helingo ditandatangani tanpa penjelasan yang memadai kepada Penggugat, serta bahwa sertifikat objek sengketa dijaminkan ke bank tanpa persetujuan Penggugat. Hal ini menunjukkan adanya potensi kegagalan Notaris/PPAT dalam melaksanakan kewajiban verifikasi dan transparansi terhadap para pihak, yang seharusnya menjadi bagian dari tugas kehati-hatian pejabat publik.

Tanggung jawab PPAT secara hukum sangat berkaitan dengan pengecekan kesesuaian data fisik dan yuridis, jika PPAT tidak melakukan verifikasi tersebut secara cermat, akta jual beli yang dibuat bisa menyimpan risiko hukum besar.⁹ Selain itu kelalaian PPAT dalam menyimpan akta jual beli sebagaimana diatur kode etik dapat menghasilkan kerugian pihak lain dan menghasilkan pertanggungjawaban administratif maupun perdata.¹⁰

Namun, meskipun terdapat indikasi pelanggaran prosedural dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto¹¹, Majelis Hakim di tingkat kasasi tidak mengeksplorasi pertanggungjawaban Notaris/PPAT dari sudut substansial. Mahkamah Agung justru menolak kasasi Penggugat karena aspek formil gugatan dinilai cacat khususnya tidak melibatkan pihak bank sebagai pemegang jaminan sehingga tanggung jawab Notaris/PPAT tidak disinggung dalam putusan.¹² Hal ini menegaskan bahwa dalam praktik litigasi, meskipun secara normatif Notaris/PPAT memiliki beban besar, pertanggungjawaban substansial bisa disingkirkan oleh kelemahan formil gugatan.

Dengan demikian sistem peradilan mungkin terlalu bergantung pada aspek formil gugatan sehingga gagal menguji secara penuh peran Notaris/PPAT dalam menjaga integritas akta otentik. Untuk itu, diperlukan mekanisme hukum yang menjamin bahwa Notaris/PPAT tidak hanya dipertanggungjawabkan dalam skema administratif atau formal, tetapi juga dalam aspek profesional dan substansial bila ada indikasi kelalaian signifikan.

2. Pertimbangan Hakim terhadap keabsahan AJB dan Implikasi bagi Tanggung Jawab Notaris/PPAT

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam sengketa perdata terkait akta jual beli (AJB) memiliki peranan sentral dalam menentukan validitas akta otentik sekaligus menegaskan batas tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai pejabat umum. Dalam perkara No. 26/Pdt.G/2024/PN Gto, Pengadilan Negeri Gorontalo mengambil posisi progresif dengan menilai bahwa proses penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan II tidak sah dan seluruh dokumen jual beli

⁹ Febrianti, C., Ramlani, L. S., & Hutomo, P. (2024). *Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melakukan pengecekan kesesuaian data fisik dan yuridis dalam pembuatan akta jual beli.*

¹⁰ Sylvia Sylvia & Ariawan Gunadi, "Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Lalai Dalam Menyimpan Akta Jual Beli", *Supremasi: Jurnal Hukum* 6, no. 1 (2023)

¹¹ PPN Gorontalo Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto

¹² Elle Tasya Putri & Mella Ismelina Farma, "Dampak Hukum terhadap Notaris/PPAT Akibat Tindakan Melawan Hukum oleh Pegawai Kantornya", *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 9 (2024)

terkait dinyatakan tidak mengikat. Penilaian ini secara implisit menunjukkan bahwa hakim PN memandang AJB tersebut tidak lahir dari proses yang memenuhi asas kehati-hatian dan keabsahan materiil. Pengadilan Negeri juga menilai bahwa rangkaian perbuatan para Tergugat dibantu keberadaan AJB dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, putusan PN sebenarnya membuka ruang untuk menilai apakah Notaris/PPAT selaku pejabat pembuat AJB telah melakukan verifikasi data, memeriksa kecakapan para pihak, serta memastikan bahwa AJB dibuat berdasarkan kehendak bebas dan tanpa cacat kehendak. Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akta otentik dapat kehilangan nilai pembuktian sepenuhnya. Pandangan ini sejalan dengan doktrin yang dikemukakan oleh Ridwan Khairandy, bahwa akta otentik dapat “*terdegradasi*” menjadi akta di bawah tangan apabila proses pembuatannya mengandung cacat substansial yang dapat dibuktikan di persidangan.¹³

Dinamika perkara berubah drastis pada tingkat banding. Pengadilan Tinggi mengambil pendekatan formalistik dan menilai bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena tidak melibatkan pihak ketiga, yaitu bank pemegang hak jaminan. Dalam hukum acara perdata, ketiadaan pihak yang berkepentingan langsung dalam gugatan (*litis consortia*) dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan kurang pihak atau *plurium litis consortium*. PT menilai bahwa karena objek sengketa telah dijamin ke bank, maka pengujian terhadap keabsahan AJB tanpa menghadirkan pihak kreditur menjadi tidak sah secara prosedural. Putusan PT ini sekaligus mengesampingkan temuan substantif PN mengenai kerentanan proses jual beli yang dituangkan dalam AJB tersebut.

Pendekatan ini kemudian diperkuat kembali oleh Mahkamah Agung melalui putusan kasasi No. 2074 K/Pdt/2025, yang menolak permohonan kasasi Penggugat dan kembali mengukuhkan pertimbangan hukum PT terkait cacat formil gugatan. Dengan demikian, Mahkamah Agung tidak masuk pada pemeriksaan menyeluruh mengenai prosedur pembuatan AJB, termasuk apakah Notaris/PPAT melakukan kelalaian sebagaimana dituduhkan. Posisi MA ini sejalan dengan asas *iudex juris* bahwa Mahkamah Agung lebih memeriksa penerapan hukum dibandingkan fakta, sehingga aspek substansial kelalaian Notaris/PPAT tidak menjadi objek penilaian.

Implikasi dari rangkaian pertimbangan tersebut sangat signifikan bagi pertanggungjawaban Notaris/PPAT:

1. AJB tetap dianggap sah secara formal meskipun terdapat indikasi cacat substansial.

Karena MA dan PT tidak membatalkan AJB dan tidak menilai proses pembuatannya, AJB tetap mempertahankan sifatnya sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*). Hal ini membuat beban pembuktian pihak yang menuduh adanya kesalahan Notaris/PPAT menjadi sangat berat, karena AJB masih dilindungi oleh asas *presumptio iustae causa* dimana setiap akta dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya.

2. Dugaan kelalaian atau kesalahan Notaris/PPAT tidak pernah diuji secara substansial.

Pertanggungjawaban PPAT baru dapat dibuktikan jika proses verifikasi data fisik dan yuridis benar-benar diuji dalam persidangan.¹⁴ Namun karena sengketa gugur di tahap formil, pengujian tersebut tidak pernah terjadi. Akibatnya, Notaris/PPAT secara praktis luput dari potensi sanksi perdata maupun administratif meskipun terdapat klaim bahwa akta dibuat tanpa penjelasan memadai kepada Penggugat.

¹³ Khairandy, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: UI Press, 2019), hlm. 145–146.

¹⁴ Febrianti, dkk, “*Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Verifikasi Data Fisik dan Yuridis*,”

3. Formalisme hukum acara terbukti menjadi hambatan struktural dalam menilai tanggung jawab Notaris/PPAT.

Pengujian tanggung jawab Notaris dalam sengketa perdata kerap terhambat oleh kelemahan prosedur gugatan, bukan oleh ketiadaan bukti substansial.¹⁵ Sistem hukum yang memprioritaskan formalisme ini menciptakan ruang kosong (*legal vacuum*) di mana kesalahan prosedural Notaris/PPAT sulit dinilai secara yuridis.

4. Risiko sistemik: tanggung jawab Notaris/PPAT berpotensi hanya menjadi doktrin normatif tanpa realisasi efektif.

Mekanisme peradilan tetap menempatkan aspek formil sebagai prioritas, maka kesalahan profesional Notaris/PPAT sekecil apa pun bisa saja tidak tersentuh oleh mekanisme pengawasan hukum. Hal ini berdampak pada:

- a. berkurangnya akuntabilitas profesi Notaris/PPAT,
- b. berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap akta otentik,
- c. tumbuhnya kesan bahwa Notaris/PPAT “kebal” dari kesalahan substansial apabila gugatan formal tidak sempurna.

Dengan demikian, rangkaian pertimbangan hakim dalam perkara ini memperlihatkan adanya *gap* antara teori pertanggungjawaban Notaris/PPAT dan implementasinya di persidangan. Reformasi mekanisme hukum acara perdata menjadi penting, agar pengujian substansial terhadap peran Notaris/PPAT tidak tertutup hanya karena kesalahan formil dalam penyusunan gugatan.

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis di atas, dapat ditarik beberapa kesimpulan penting yang menunjukkan adanya kesenjangan serius (*legal gap*) antara tanggung jawab normatif Notaris/PPAT dan efektivitas penegakannya dalam praktik peradilan. Secara normatif, Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan PPAT menempatkan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang memikul tanggung jawab besar untuk memastikan keabsahan formil maupun materiil suatu Akta Jual Beli (AJB).

Pertama, secara normatif Notaris/PPAT memiliki kewenangan delegatif dan tanggung jawab hukum yang tegas, baik berdasarkan UJN maupun PPAT, untuk memastikan bahwa setiap akta termasuk AJB dibuat melalui prosedur yang benar, jelas, transparan, dan bebas dari cacat kehendak maupun cacat administratif. Kewajiban pemeriksaan identitas, verifikasi sertifikat, pembacaan akta, dan penjelasan kepada para pihak bukan sekadar formalitas, tetapi merupakan instrumen perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, secara teori, apabila kewajiban substantif ini diabaikan, Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban perdata, administratif, maupun pidana.

Kedua, pada hasil analisis menunjukkan bahwa dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto dan tingkat upaya hukum berikutnya, pertanggungjawaban Notaris/PPAT tidak diuji secara substantif karena perkara berhenti pada persoalan cacat formil gugatan yaitu tidak ditariknya pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan. Pada tingkat Pengadilan Negeri, AJB sempat dinyatakan tidak sah, yang secara implisit membuka ruang untuk menilai adanya kemungkinan kelalaian Notaris/PPAT. Namun, ketika perkara berlanjut ke Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, pokok sengketa substansial mengenai proses pembuatan AJB justru tidak dianalisis lebih jauh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima secara formil. Akibatnya, dugaan pelanggaran prosedural Notaris/PPAT seperti tidak

¹⁵ Sarjita, “Pertanggungjawaban Notaris dalam Sengketa Perdata,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 2022.

memberikan penjelasan akta atau tidak memverifikasi status tanah secara menyeluruh tidak pernah diuji oleh pengadilan.

Ketiga, kondisi ini menimbulkan legal gap atau kekosongan perlindungan hukum: meskipun norma mengatur tanggung jawab berat bagi Notaris/PPAT, dalam praktiknya tanggung jawab tersebut bisa terhambat oleh kelemahan administratif gugatan. Dengan kata lain, kesalahan formil dari pihak yang dirugikan dapat menjadi “perisai tidak langsung” bagi Notaris/PPAT, sehingga dugaan kelalaian profesional tidak mendapatkan penilaian yudisial yang memadai.

Keempat, kesenjangan antara norma dan implementasi ini menunjukkan bahwa mekanisme pengujian tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perkara perdata masih sangat bergantung pada ketelitian formil penyusunan gugatan, bukan pada kebenaran materiil mengenai apakah Notaris/PPAT telah menjalankan kewajiban profesionalnya. Dengan demikian, terdapat kebutuhan reformasi pada dua aspek:

1. peningkatan kualitas penyusunan gugatan dalam perkara sengketa AJB, termasuk pemahaman mengenai pihak-pihak yang harus ditarik dalam sengketa hak atas tanah; dan
2. penguatan mekanisme pengawasan internal profesi, sehingga penilaian terhadap dugaan kesalahan Notaris/PPAT tidak hanya bergantung pada putusan perdata yang mungkin terhambat aspek formalitas.

Dengan demikian, analisis menyimpulkan bahwa tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam perkara ini secara normatif kuat, tetapi secara praktis tidak dapat ditegakkan karena terbatasnya pemeriksaan substansial akibat hambatan formil. Akibatnya, peran Notaris/PPAT sebagai pejabat publik yang bertugas memberikan kepastian hukum justru berpotensi menjadi sumber kerentanan jika tidak ada mekanisme pengujian yang konsisten dan substantif dalam proses litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfi, Y. (2023). *Pertanggungjawaban notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik*. Jurnal Akta Notaris, 2(70), 124–133.
- Bagus, I. G. P., & Prawira, Y. (2016). *Responsibility of the conveyancer against selling land deed*. Jurnal Hukum.
- Commons, C. (2025). *Analisis kewenangan notaris dalam membuat akta otentik di bidang pertanahan*. Jurnal Hukum, 3(1), 1–6.
- Eka, D. W., Tamba, D. R., Yulianti, R., & Madura, U. T. (2024). *Peran notaris & PPAT dalam pembuatan akta sehubungan dengan kredit pemilikan rumah*. Jurnal Media Akademik, 2(11).
- Febrianti, C., Ramlani, L. S., & Hutomo, P. (2024). *Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak melakukan pengecekan kesesuaian data fisik dan yuridis dalam pembuatan akta jual beli*. Cendekia: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah, 1(9), 650–671.
- Gunadi, A. (2023). *Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lalai dalam menyimpan akta jual beli*. Supremasi: Jurnal Hukum, 6(1), 53–62.
- Hartono, N. M., & Raisah, K. (2023). *Pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta berkaitan dengan pertanahan*. Jurnal Hukum, 16, 141–149.
- Hidayat, A. K., & Yunanto, Y. (2025). *Kepastian hukum tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang tidak dibacakan di hadapan para pihak*. Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum, 9(2), 448–460.
- Kesumawardhani, A. B., & Silviana, A. (2024). *Pertanggungjawaban notaris terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formil*. Nomos:

- Jurnal Penelitian Ilmu Hukum, 5(4), 201–209.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2025). *Putusan Nomor 2074 K/Pdt/2025 tentang sengketa kepemilikan tanah antara Rabia Maulana vs Haris Abdul dkk.* Direktorat Jenderal Badan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Mia, S., Romauli, A., Sulistyarini, R., & Susilo, H. (n.d.). *Tanggung jawab perdata notaris atas akta perjanjian pengikatan jual beli yang cacat komparisi.* Jurnal Suara Hukum, 1, 137–159.
- Pengadilan Negeri Gorontalo. (2024). *Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Gto tentang sengketa perdata kepemilikan tanah Rabia Maulana vs Haris Abdul dkk.* Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum.
- Pengadilan Tinggi Gorontalo. (2024). *Putusan Nomor 46/PDT/2024/PT GTO tentang upaya hukum banding perkara sengketa tanah Rabia Maulana vs Haris Abdul dkk.* Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum.
- Putri, E. T., & Farma, M. I. (2024). *Dampak hukum terhadap Notaris/PPAT akibat tindakan melawan hukum oleh pegawai kantornya.* Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, 7(9).
- Sibuea, M. A. R. (2023). *Tanggung jawab perdata notaris atas akta perjanjian pengikatan jual beli yang cacat dalam komparisi.* Jurnal Suara Hukum, 4(1).
- Srisena, A. Z., & Roisah, K. (2024). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya.* Jurnal Hukum, 5(1), 373–382.
- Tanah, B., & Syarat, M. (2025). *Pertanggungjawaban notaris terhadap pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formal.* Nomos: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum, 5(1), 201–209.
- Wahyuningrum, D. A., & Badriyah, S. M. (2024). *Perlindungan hukum untuk pembeli akibat kelalaian PPAT dalam perjanjian jual beli tanah.* Jurnal Hukum, 17, 232–247.
- Wibowo, B. A., & Yani, F. (2023). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta jual beli yang tidak transparan dan akuntabel.* Warta Dharmawangsa.