



PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS YANG MENJADI TURUT TERGUGAT DALAM SENGKETA WANPRESTASI AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.

Dahlia¹, Felicitas Sri Marniati², Amelia Nur Widyanti³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: 2022010461027@pascajayabaya.ac.id

Article History:

Received: 15-06-2024

Revised :05-07-2024

Accepted:17-07-2024

Keywords:

Legal protection, notary, default, PPJB

Abstract: Legal protection for notaries who become defendants in default disputes related to the deed of binding sale and Purchase Agreement (PPJB) of land. Notaries, as public officials who are authorized to make authentic deeds, often face legal risks when the deeds they make are the object of dispute. This study raises two problems, namely how to resolve disputes in default of PPJB deeds where the Notary is the defendant? And how is the legal protection of notaries as defendants in the dispute of default of the deed of binding agreement for the sale and purchase of land? by using the theory of legal protection according to Satjipto Rahardjo and Dispute Resolution Theory according to Dean G Pruitt. The method used in this study is normative juridical research, specifically a library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. As for the research approach used the approaches encompass legislative, case study, conceptual, and analytical methodologies. And the method of collecting the legal materials are carried out by identifying and taking an inventory of positive law, journals, and other legal sources. The method used in analyzing the legal materials Grammatical and Systematic interpretation. And legal construction used method Analogy Construction and Argumentum A Contrario. The result of this study is that the settlement of PPJB deed default disputes with notaries co-defendants depends on the specific case and efforts to resolve through litigation and Non-litigation for disputes related to default is carried out with due diligence of the object of the agreement, the default clause, and involving trusted notaries and that legal protection for notaries as co-defendants in, so that the notary can carry out his duties without fear of unfounded accusations..

PENDAHULUAN

Notaris memiliki peran sentral dalam proses Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan tanggung jawab memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memastikan pemahaman konsekuensi perjanjian oleh semua pihak yang terlibat (Salim H.S., 2010). Notaris juga memiliki tanggung jawab untuk melakukan tindakan-tindakan seperti memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi jual beli tanah (Subekti, Hukum Perjanjian, 2022).

PPJB merupakan prasyarat yang umum dalam proses transaksi jual-beli tanah (Herlien Budiono, 2011). Kebutuhan akan PPJB terjadi karena faktor ekonomi masyarakat, terutama bagi mereka yang berada dalam kategori menengah ke bawah (Dwitama, 2016,). Sisi penjual mungkin belum memiliki bukti kepemilikan tanah, sedangkan pembeli ingin mengamankan tanah yang diinginkannya (Oka, 2015). Dalam konteks ini, Notaris memegang peran penting sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab untuk memastikan kesahihan dan keabsahan perjanjian tersebut (Muctar R, 2020). Masyarakat saat ini telah mengenal perjanjian pengikatan jual beli tanah, tetapi sengketa dalam konteks ini cukup umum (Soetomo, 1981). Mengingat tanah memiliki nilai tinggi dan dijadikan investasi, namun hukum agraria yang mengatur tanah memiliki dua pengertian yakni dalam arti luas dan sempit dalam bidang hukum yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli menjadi jelas, melibatkan aspek-aspek hukum agraria (Tehupeiory, 2012). Perjanjian yang dalam hal ini yakni melibatkan pihak penjual dan pembeli, dimana pemenuhan unsur prestasi menjadi kunci (Waskito dan Hadi Arnowo, 2019).

Faktor untuk mengidentifikasi dan menganalisis ini lah yang menjadi tantangan yang dihadapi bagi Notaris yang akan memungkinkan terjadinya sengketa wanprestasi PPJB tanah di kemudian hari, serta upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan perlindungan hukum mereka (Raharjo, 2009). Hal ini tidak hanya relevan untuk menjamin integritas praktek Notaris, tetapi juga untuk memastikan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum properti secara keseluruhan sebagaimana syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal (Sanusi Bintang dan Dahlan, 2000).

Seringkali fenomena yang terjadi di masyarakat, PPJB tidak dilaksanakan sesuai dengan perjanjian oleh para pihak bahkan Notaris ikut digugat dalam kasus wanprestasi, seperti contoh kasus sebagai berikut :

1. Dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr. Pengadilan Negeri Bogor.
Dimana Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H menjadi tergugat I dan Julius Michael Maatitawaer tergugat II, yang kemudian dalam kasus ini Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.283.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah). (Indonesia M. A., 2024)
2. Dalam Putusan Nomor 105/Pdt.G/2022/PN Cbi Pengadilan Negeri Kabupaten Cibinong.
Dalam Perkara ini Notaris Dessi, SH., M.Kn turut tergugat bersama Wahyu Kurniawati yang menjadi Tergugat I. Dalam Putusan ini Majelis Hakim Menyatakan

gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.359.000,00 (lima juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) (Indonesia M. A., n.d.).

3. Dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Dpk, Pengadilan Negeri Depok. Dalam perkara ini Notaris Ppat Ny. Soehardjo Hadie Widyokusumo, S.H menjadi turut tergugat I bersama Kartika Lhaksmita Devi dan PT.Yudha Sasana Citra, dalam perkara ini Majelis Hakim Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah kavling yang dibelinya dan Memerintahkan Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Kota Depok) untuk dapat melakukan Penerbitan Sertifikat dan Balik Nama serta Penggabungan Hak Milik (SHM) serta Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 8.035.000,00 (delapan juta tiga puluh lima ribu rupiah) (Indonesia M. A., n.d.).

LANDASAN TEORI

Teori Perlindungan Hukum, menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000).

Teori Penyelesaian Sengketa, menurut Dean G Pruitt mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima) : *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya; *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan; *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak; *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis dan *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa (Pruitt, 2004).

METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akta PPJB Dimana Notaris Yang Menjadi Turut Tergugat dan Analisis Perlindungan

Hukum Notaris Yang Menjadi Turut Tergugat Dalam Sengketa Wanprestasi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.

Analisis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akta PPJB Dimana Notaris Yang Menjadi Turut Tergugat.

Dalam kasus di mana seorang notaris menjadi turut tergugat dalam sengketa wanprestasi akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, notaris tersebut memiliki perlindungan hukum tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perlindungan hukum ini penting untuk memastikan bahwa notaris tidak dipersalahkan secara tidak adil dalam hal ini. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, notaris memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Notaris harus memastikan bahwa proses pembuatan akta tersebut dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bila sengketa wanprestasi timbul dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan notaris yang terlibat dalam transaksi tersebut menjadi tergugat bersama, proses penyelesaiannya bisa menjadi rumit. Berikut ini adalah analisis tentang bagaimana sengketa tersebut dapat diselesaikan dari perspektif hukum perdata, dengan mengacu pada perundang-undangan terkait, khususnya UUPA dan UUJN:

1. **Identifikasi Pelanggaran:** Langkah pertama dalam menyelesaikan sengketa adalah mengidentifikasi dengan jelas sifat pelanggaran kontrak yang terjadi dalam akta PPJB. Pelanggaran ini dapat mencakup berbagai masalah seperti tidak membayar sesuai jadwal, kegagalan mentransfer kepemilikan, atau pelanggaran lain terhadap ketentuan yang disepakati dalam akta. Identifikasi yang tepat terhadap jenis pelanggaran sangat penting karena akan menentukan langkah-langkah hukum selanjutnya yang perlu diambil. Ini mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata yang menetapkan syarat sahnya perjanjian, dan Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatur tentang wanprestasi.
2. **Konsultasi Hukum:** Semua pihak yang terlibat, termasuk pembeli, penjual, dan notaris yang juga tergugat, disarankan untuk berkonsultasi dengan pengacara berpengalaman yang memiliki spesialisasi dalam hukum properti dan sengketa kontrak. Pengacara yang ahli dapat memberikan arahan tentang hak, kewajiban, dan kemungkinan penyelesaian hukum yang tersedia. Konsultasi ini penting untuk memastikan bahwa setiap pihak memahami posisi hukum mereka dan konsekuensi dari tindakan mereka. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 dan seterusnya KUHPerdata mengenai akibat-akibat hukum perikatan.
3. **Mediasi atau Arbitrase:** Dalam banyak kasus, para pihak dapat memilih mediasi atau arbitrase sebagai cara untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Metode penyelesaian sengketa alternatif ini dapat membantu memfasilitasi negosiasi dan mencapai penyelesaian secara damai tanpa melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Mediasi dan arbitrase diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
4. **Proses Pengadilan:** Jika mediasi atau arbitrase gagal menyelesaikan perselisihan secara memuaskan, para pihak dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan hukum di pengadilan. Proses hukum ini akan melibatkan penyampaian bukti, argumen, dan kesaksian untuk mendukung klaim masing-masing pihak terkait

pelanggaran kontrak. Pengadilan kemudian akan memutuskan berdasarkan hukum dan fakta-fakta yang disajikan. Prosedur ini sesuai dengan ketentuan HIR (Herziene Indonesisch Reglement) atau RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) yang mengatur tata cara beracara di pengadilan.

5. Tanggung Jawab Notaris: Dalam kasus di mana notaris juga menjadi tergugat karena keterlibatannya dalam penyusunan atau pengesahan akta PPJB, tanggung jawabnya akan dinilai berdasarkan tanggung jawab profesionalnya dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti melakukan kelalaian atau kesalahan yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Tanggung jawab notaris diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
6. Perjanjian Penyelesaian: Selama tahap mana pun dari proses penyelesaian sengketa, para pihak dapat memilih untuk menegosiasikan perjanjian penyelesaian yang menguraikan ketentuan-ketentuan untuk menyelesaikan masalah pelanggaran kontrak. Perjanjian ini harus disusun dan ditandatangani dengan saksama oleh semua pihak yang terlibat untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan-ketentuannya. Perjanjian penyelesaian ini dapat menjadi solusi yang lebih cepat dan kurang konfrontatif dibandingkan dengan litigasi. Ini sejalan dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota.
7. Penegakan Putusan: Jika putusan pengadilan berpihak pada satu pihak, mekanisme penegakan dapat digunakan untuk memastikan kepatuhan terhadap putusan tersebut. Ini dapat melibatkan penyitaan aset, kompensasi moneter, atau tindakan hukum lainnya sebagaimana ditentukan oleh hukum. Penegakan putusan adalah langkah terakhir yang memastikan bahwa keputusan pengadilan dihormati dan dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 196 HIR/Pasal 207 RBg tentang eksekusi putusan pengadilan.
8. Kepatuhan terhadap Prosedur Hukum: Sepanjang keseluruhan proses penyelesaian, penting bagi semua pihak untuk mematuhi prosedur dan peraturan hukum yang mengatur transaksi properti dan sengketa kontrak. Kegagalan untuk mematuhi persyaratan ini dapat mengakibatkan komplikasi atau konsekuensi hukum lebih lanjut. Kepatuhan ini juga memastikan bahwa proses penyelesaian berjalan dengan adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam konteks PPJB, ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 juga perlu diperhatikan, terutama yang berkaitan dengan hak atas tanah dan peralihan hak.

Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam akta PPJB yang melibatkan notaris sebagai tergugat memerlukan pertimbangan yang matang mengenai hak, kewajiban, dan langkah hukum yang harus diambil. Dengan mengikuti pendekatan terstruktur yang mencakup identifikasi pelanggaran, konsultasi hukum, metode penyelesaian sengketa alternatif, proses pengadilan jika diperlukan, penilaian tanggung jawab notaris, negosiasi perjanjian penyelesaian, penegakan putusan, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum, para pihak dapat berupaya mencapai penyelesaian yang adil dan jujur. Hal ini juga memerlukan kepatuhan terhadap perundang-undangan yang berlaku, termasuk KUHPerdota, UUJN, UUPA, dan peraturan lainnya yang relevan.

Analisis Perlindungan Hukum Notaris Yang Menjadi Turut Tergugat Dalam Sengketa Wanprestasi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.

Dalam konteks sengketa wanprestasi yang melibatkan Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, di mana notaris menjadi salah satu tergugat, penting untuk menganalisis perlindungan hukum yang tersedia bagi notaris dalam situasi tersebut. Notaris memegang peranan penting dalam pelaksanaan dan pengesahan dokumen hukum, termasuk perjanjian jual beli. Ketika timbul sengketa mengenai keabsahan atau pelaksanaan perjanjian tersebut, notaris dapat terlibat dalam proses hukum.

Peran dan Tanggung Jawab Notaris: Notaris bertugas memastikan legalitas, validitas, dan keaslian dokumen yang diotentikasinya. Hal ini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Notaris diharapkan untuk melakukan uji tuntas dalam memverifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat, mengonfirmasi kapasitas hukum mereka untuk membuat perjanjian, dan memastikan bahwa isi dokumen mematuhi hukum dan peraturan yang relevan. Dalam hal perjanjian jual beli hak atas tanah, notaris juga harus memverifikasi status kepemilikan properti dan memastikan bahwa semua persyaratan hukum yang diperlukan terpenuhi, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.

Tanggung Jawab Notaris dalam Kasus Kelalaian: Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kelalaian atau pelanggaran dalam menjalankan tugasnya. Jika notaris gagal melakukan kehati-hatian yang tepat dalam memverifikasi informasi atau mengabaikan detail penting yang kemudian menyebabkan perselisihan atau kerugian bagi satu pihak, mereka dapat menghadapi konsekuensi hukum. Namun, notaris pada umumnya dilindungi dari pertanggungjawaban jika mereka bertindak dengan itikad baik dan mengikuti prosedur yang ditetapkan. Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang tanggung jawab perdata atas perbuatan melawan hukum.

Perlindungan Hukum bagi Notaris: Dalam hal notaris ditetapkan sebagai salah satu tergugat dalam sengketa wanprestasi perjanjian jual beli hak atas tanah, notaris dapat mengajukan permohonan perlindungan hukum melalui berbagai cara:

- 1) **Asuransi Tanggung Jawab Profesional:** Notaris sering kali memiliki asuransi tanggung jawab profesional untuk melindungi diri mereka terhadap tuntutan hukum yang timbul akibat kesalahan atau kelalaian dalam tugas profesional mereka. Asuransi ini dapat memberikan perlindungan finansial untuk biaya pembelaan hukum dan potensi kewajiban.
- 2) **Kepatuhan terhadap Peraturan:** Dengan mematuhi standar peraturan yang ketat dan praktik terbaik dalam pekerjaan notaris, notaris dapat menunjukkan bahwa mereka telah memenuhi kewajibannya dengan tekun. Kepatuhan terhadap undang-undang dan peraturan yang mengatur kegiatan notaris dapat menjadi pembelaan terhadap tuduhan pelanggaran. UUJN mengatur secara rinci tentang kewajiban dan tanggung jawab notaris, termasuk kode etik profesi notaris.
- 3) **Perwakilan Hukum:** Notaris yang menghadapi tuntutan hukum harus mencari perwakilan hukum yang kompeten untuk membela kepentingan mereka secara efektif. Pengacara berpengalaman yang memahami hukum notaris dapat membantu

menangani proses hukum yang rumit dan melindungi hak-hak notaris. Prosedur ini sesuai dengan ketentuan HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) atau RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*) yang mengatur tata cara beracara di pengadilan.

Dalam kasus di mana sengketa wanprestasi melibatkan notaris sebagai turut tergugat, notaris dapat mendapatkan perlindungan hukum dari beberapa aspek, antara lain: Prinsip Kepastian Hukum: Notaris yang bertindak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku memiliki dasar hukum yang kuat untuk membela diri dalam kasus wanprestasi; Asas Kewajaran dan Keadilan: Pengadilan akan mempertimbangkan asas kewajaran dan keadilan dalam menilai keterlibatan notaris dalam sengketa wanprestasi. Jika notaris dapat membuktikan bahwa ia telah bertindak dengan itikad baik dan profesional, hal ini dapat menjadi pertimbangan penting bagi pengadilan dan; Perlindungan Profesional: Sebagai profesi yang diatur secara ketat, notaris juga dapat memperoleh perlindungan dari lembaga atau organisasi profesi notaris terkait.

Meskipun notaris mungkin menghadapi tantangan saat ditetapkan sebagai tergugat bersama dalam sengketa pelanggaran kontrak yang melibatkan perjanjian jual beli hak atas tanah, mereka memiliki jalan untuk mendapatkan perlindungan hukum. Dengan memenuhi tugas mereka dengan tekun, memiliki asuransi ganti rugi profesional, mematuhi peraturan, dan mendapatkan perwakilan hukum yang memadai, notaris dapat mengurangi risiko yang terkait dengan sengketa tersebut. Perlindungan ini didukung oleh ketentuan dalam KUHPerdara, UUPA, dan UUJN, yang memberikan kerangka hukum yang jelas untuk melindungi hak dan kewajiban notaris dalam menjalankan tugas profesional mereka.

langkah-langkah perlindungan hukum bagi notaris dalam sengketa wanprestasi yang melibatkan Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah:

- 1) Pemahaman Tentang Hak Atas Tanah: Dalam konteks jual beli hak atas tanah, penting untuk memahami bahwa hak atas tanah adalah hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Hak atas tanah mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Notaris harus memastikan bahwa hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian adalah sah dan tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak-hak lain yang dapat menghalangi proses jual beli.
- 2) Kewajiban Notaris dalam Pengesahan Akta: Notaris bertanggung jawab untuk memeriksa dan memastikan bahwa semua dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah, surat-surat yang membuktikan identitas pihak-pihak yang terlibat, dan dokumen lain yang relevan, adalah asli dan valid. Kewajiban ini diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), khususnya pada Pasal 16 yang mengatur tentang kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya.
- 3) Pengawasan dan Sanksi: Pengawasan terhadap notaris dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dan Majelis Pengawas Pusat (MPP) sesuai dengan ketentuan UUJN. Jika notaris terbukti melakukan pelanggaran, mereka dapat dikenai sanksi administratif, perdata, atau bahkan pidana sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan. Sanksi ini bertujuan untuk memastikan bahwa notaris selalu bertindak sesuai dengan kode etik dan peraturan yang berlaku.

- 4) Perlindungan Hukum Melalui Proses Litigasi: Dalam proses litigasi, notaris yang menjadi tergugat harus dapat membuktikan bahwa mereka telah menjalankan tugasnya dengan itikad baik dan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh hukum. Bukti-bukti seperti dokumen yang telah diverifikasi, catatan verifikasi, dan saksi-saksi yang dapat mendukung tindakan notaris akan sangat penting dalam pembelaan hukum mereka. Prosedur litigasi ini diatur dalam HIR (Herziene Indonesisch Reglement) dan RBg (Rechtsreglement Buitengewesten).
- 5) Penggunaan Asuransi Tanggung Jawab Profesional: Notaris dapat mengajukan klaim pada asuransi tanggung jawab profesional mereka untuk menutupi biaya pembelaan hukum dan potensi ganti rugi yang harus dibayarkan. Asuransi ini merupakan bentuk perlindungan finansial yang penting bagi notaris, terutama dalam menghadapi tuntutan hukum yang kompleks dan memerlukan pembelaan hukum yang berkualitas.
- 6) Kepatuhan terhadap Standar dan Prosedur: Notaris harus memastikan bahwa mereka selalu mematuhi standar dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum dan peraturan yang berlaku. Hal ini termasuk, tetapi tidak terbatas pada, melakukan verifikasi yang menyeluruh, menyimpan catatan yang akurat, dan melaporkan setiap tindakan yang relevan kepada pihak berwenang. Kepatuhan ini tidak hanya melindungi notaris dari tuntutan hukum, tetapi juga memperkuat kepercayaan publik terhadap profesi notaris.
- 7) Peran Majelis Pengawas Notaris: Majelis Pengawas Notaris berperan dalam menilai dan mengawasi kinerja notaris. Jika terdapat aduan atau sengketa yang melibatkan notaris, Majelis Pengawas Notaris dapat melakukan pemeriksaan dan memberikan rekomendasi terkait tindakan yang perlu diambil. Hal ini sesuai dengan ketentuan UUJN yang memberikan kewenangan kepada Majelis Pengawas untuk menindaklanjuti laporan atau aduan terhadap notaris.

Sehingga Sengketa wanprestasi yang melibatkan Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dan notaris sebagai tergugat memerlukan analisis hukum perdata yang komprehensif. Notaris memainkan peran krusial dalam memastikan keabsahan dan legalitas dokumen jual beli tanah. Oleh karena itu, mereka harus melaksanakan tugas dengan kehati-hatian yang tinggi sesuai dengan ketentuan UUJN dan UUPA.

Perlindungan hukum bagi notaris dapat diperoleh melalui kepatuhan terhadap peraturan, penggunaan asuransi tanggung jawab profesional, dan memperoleh perwakilan hukum yang kompeten. Dengan mengikuti prosedur yang benar dan mematuhi standar profesional yang tinggi, notaris dapat mengurangi risiko hukum yang mungkin timbul dalam sengketa wanprestasi dan memastikan bahwa mereka telah melaksanakan tugas mereka sesuai dengan hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Bahwa Bahwa Penyelesaian sengketa wanprestasi terjadi akibat ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian Jual Beli Hak atas tanah. Sengketa ini melibatkan para pihak dalam perjanjian tersebut, di mana Notaris sebagai turut tergugat tidak termasuk salah satu pihak yang bertanggung jawab, baik menurut KUHPperdata maupun UUJN. Dalam kasus ini, setelah upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi tidak berhasil, akhirnya ditempuh jalur litigasi. Penyelesaian melalui litigasi

ini harus dilakukan dengan melakukan *due diligence* terhadap objek perjanjian dan klausul wanprestasi dan Bahwa Perlindungan hukum bagi Notaris yang turut tergugat dalam sengketa wanprestasi terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diberikan oleh hakim, yang membebaskannya dari tuntutan. Hal ini karena PPJB dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdara, sementara Notaris tidak termasuk dalam para pihak tersebut. Keputusan ini memungkinkan Notaris menjalankan tugasnya tanpa takut terhadap tuduhan yang tidak berdasar, dengan tetap menjaga kehati-hatian dan profesionalis.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah, Raih asah Sukses, Jakarta, cet.I, 2012.
- [2] Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- [3] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cetakan Keenam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- [4] Andhita Mitza Dwitama, Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah, Diponegoro Law Review, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016.
- [5] Galang Taufani, Kamus Pintar Hukum Kamus Lengkap Dengan Asas-asas Hukum dan Pengantar Profesi Hukum, PT. Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta, 2023.
- [6] Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- [7] M.Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- [8] Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Baku (Standard): Perkembangannya di Indonesia, PT. Alumni, Bandung, 2010.
- [9] Muctar R, Perjajian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan, Jakarta: Rajawali Press, 2020.
- [10] Nita Triana, Alternative Dispute Resolution, Penyelesaian Sengketa alternatif, Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi, Kaizen Sarana Edukasi, Yogyakarta, 2019.
- [11] Pruitt, Dean G & Z. Rubin, Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- [12] Raharjo, Handri, Hukum Perjanjian Di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- [13] S. Ketut Oka, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- [14] Salim H.S., Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia, Sinar Grafika

- Cet : V, 2010.
- [15] Sanusi Bintang dan Dahlan, Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
 - [16] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
 - [17] Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat, Universitas Brawijaya, Malang, 1981.
 - [18] Subekti, Hukum Perjanjian,Cetakan ke-19, PT.Intermasa, Jakarta, 2022.
 - [19] Suyud Margono, Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
 - [20] Waskito dan Hadi Arnowo, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019.
 - [21] Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2006.
 - [22] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
 - [23] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - [24] Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - [25] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - [26] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - [27] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.