



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 29 November 2023, Revised: 9 Desember 2023, Publish: 17 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Akibat Hukum Notaris Mengubah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB): Studi Putusan Nomor: 688/PDT.BTH/2022/PN.JKT.SEL

Selly Marlianti¹, Mella Ismelina Farma Rahayu²

¹ Magister Hukum Kenotariatan, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia.

Email: sellymarlianti2@gmail.com

² Magister Hukum Kenotariatan, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia.

Email: mellaismelina@yahoo.com

Corresponding Author: sellymarlianti2@gmail.com¹

Abstract: *The issue of the binding of the sale and purchase agreement (PPJB) in this case originates from the turmoil of buying and selling shop houses in Pasar Minggu, South Jakarta, between Harijanto Latifah and Tri Rahadian Sapta Pamarta, culminating in a civil lawsuit by Tri Rahadian at the South Jakarta District Court. The South Jakarta District Court decided that Tri Rahadian is the rightful owner of the land and shop house in Pasar Minggu, South Jakarta, and annulled the Deed of Agreement to Buy and Sell (PPJB) deemed defective and legally ineffective. The issue that will be the basis for analysis is the legal consequences for the aggrieved sellers due to the unlawful actions of the notary. The research results show legal protection for the sellers regarding changes to the Deed of Agreement to Buy and Sell (PPJB) by the Notary without their knowledge. Thus, the sellers have the right to annul changes made by the Notary without their approval, and ethical violations by the Notary can result in legal claims and sanctions in accordance with applicable regulations. Legal consequences that the Notary may face include the invalidation of the deed, ethical sanctions, and potential civil lawsuits. Sellers have the right to question the validity of changes made by the Notary and can file compensation claims. Administrative sanctions that may be imposed on the Notary emphasize the importance of compliance with professional ethical codes.*

Keyword: *Legal Consequences, Notary, Deed of Agreement to Buy and Sell (PPJB), Buyer, Seller.*

Abstrak: Permasalahan pengikatan jual perjanjian jual beli (PPJB) berdasarkan kasus ini bermula dari kisruh jual-beli ruko di Pasar Minggu, Jakarta Selatan, antara Harijanto Latifah dan Tri Rahadian Sapta Pamarta yang berujung pada gugatan perdata oleh Tri Rahadian di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan bahwa Tri Rahadian adalah pemilik sah tanah dan bangunan ruko di Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dan membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dianggap cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum. Permasalahan yang akan menjadi dasar analisis mengenai akibat

hukum bagi pihak penjual yang dirugikan oleh tindakan pelanggaran hukum oleh notaris. Hasil penelitiannya adalah Perlindungan hukum bagi pihak penjual terkait perubahan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) oleh Notaris tanpa sepengetahuannya maka Pihak penjual memiliki hak untuk membatalkan perubahan yang dilakukan oleh Notaris tanpa persetujuannya, dan pelanggaran etis oleh Notaris dapat menghasilkan tuntutan hukum dan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Akibat hukum yang mungkin dialami Notaris termasuk pencabutan keabsahan akta, sanksi etis, dan potensi gugatan perdata. Pihak penjual memiliki hak untuk mempertanyakan keabsahan perubahan yang dilakukan oleh Notaris dan dapat mengajukan gugatan ganti rugi. Sanksi administratif yang dapat dikenakan pada Notaris menekankan pentingnya kepatuhan terhadap kode etik profesi.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Notaris, Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Pihak Pembeli, Pihak Penjual

PENDAHULUAN

Kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 688/Pdt.Bth/2022/PN.Jkt.Sel sebagai akibat dari adanya Kisruh jual beli ruko di kawasan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, antara Harijanto Latifah dan Tri Rahadian Sapta Pamarta bergulir ke meja hijau. Tri Rahadian melayangkan gugatan perdata kepada Harijanto di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan permohonan penggugat. Majelis hakim menyatakan Tri Rahardian adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan ruko seluas 372 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 5, c, d, e RT 009/ RW 01, Kecamatan Pancoran, Kelurahan Kalibata, Jakarta Selatan. Sebagaimana tercantum dalam SHGB Nomor: 544/Kalibata. fakta hukum dan bukti yang diabaikan majelis hakim. Yakni akta PPJB Nomor: 2 tanggal 9 Februari 2007 yang telah terbukti cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. Akta PPJB yang dibuat di Notaris Makbul Suhada tersebut, terdapat dua versi dengan nomor yang sama, namun isinya berbeda.

Akta PPJB Nomor 2 tanggal 9 Februari 2007 yang asli dalam Pasal 3 menyebutkan pihak pertama dengan ini berjanji dan menyatakan bahwa selama Akta Jual Beli belum dilaksanakan, maka pihak pertama tidak akan menjaminkan, mengalihkan dan atau melepaskan tanah tersebut kepada pihak lain maupun kepada pihak kedua. Sementara itu, dalam akta PPJB versi kedua yang sudah dibatalkan dan terbukti palsu kata pihak kedua diubah menjadi pihak ketiga. Akta PPJB versi kedua dinilai dipalsukan dengan mengubah isi Pasal 3.

Seorang notaris diharapkan memiliki kepribadian yang luhur dan sikap profesional saat melakukan pekerjaannya.¹ Ini berarti bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan sambil menghormati kode etik profesi notaris sebagai standar utama. Perilaku profesional yang diharapkan dari seorang notaris termasuk hal-hal berikut. Untuk menjadi notaris yang dapat dipercaya dan dihormati, mereka harus memiliki moral yang teguh. Jujur tidak hanya terhadap klien tetapi juga terhadap diri sendiri. Dalam berinteraksi dan memberikan layanan kepada pihak yang terlibat, kejujuran intelektual menjadi landasan utama. Notaris harus sangat waspada terhadap wewenang mereka untuk memastikan bahwa mereka hanya akan bertindak sesuai dengan otoritas mereka dan tidak melanggar hukum. Keputusan dan tindakan notaris tidak terbatas pada uang. Diharapkan notaris tidak terpengaruh oleh hal-hal material atau kepentingan pribadi ketika membuat keputusan berdasarkan prinsip-prinsip etika, hukum, dan keadilan. Notaris dapat menjaga kepercayaan masyarakat pada lembaga

¹ Achmad Arif Kurniawan, 2016, "Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Hal Pekerja Notaris Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat," *Brawijaya Law Student Journal*, 1(1), h. 58,

notaris dan mendukung pembentukan sistem hukum yang adil dan berkeadilan dengan menjalankan tugasnya dengan integritas, kejujuran, dan tanggung jawab yang tinggi.²

Kasus di atas menggambarkan lemahnya perlindungan hukum bagi pihak penjual yang dirugikan oleh Notaris dan pihak yang membeli. Kasus ini menjadi sebuah urgensi dalam pembahasan perlindungan hukum pihak penjual serta, yang tidak kalah penting, perlu dikaji secara serius bagaimana peran notaris sebagai *noble profession* yang harusnya melindungi kepentingan para pihak, alih-alih melakukan tindakan pelanggaran hukum yang merugikan pihak penjual. Oleh karena itu, penulis hendak membahas bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta bagaimana akibat hukum bagi notaris yang melakukan tindakan melawan hukum tersebut.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah di atas, yang menjadi identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penjual atas Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang di ubah oleh Notaris tanpa sepengetahuannya dan Bagaimana akibat hukum bagi Notaris yang mengubah akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) atas permintaan pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual. permasalahan tersebut akan dikaji berdasarkan Studi Kasus Dalam Putusan Nomor: 688/PDT.BTH/2022/PN.JKT.SEL.

METODE

Metode penelitian ini dalam kepenulisan menjadi sangat penting karena akan menjadi dasar untuk menguraikan permasalahan secara sistematis berdasarkan pedoman kepenulisan dalam penelitian. Metode penelitian ini adalah tipe penelitian hukum dengan menggunakan spesifikasi penelitian yuridis normatif secara dasar untuk menganalisa dan mengkaji suatu permasalahan yang berkaitan dengan objek penelitian yang hendak diteliti oleh peneliti. adapun objek penelitian yang akan menjadi ruang lingkupnya mengkaji mengenai akibat hukum bagi Notaris yang mengubah akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) atas permintaan pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual. permasalahan tersebut akan dikaji berdasarkan Studi Kasus Dalam Putusan Nomor: 688/PDT.BTH/2022/PN.JKT.SEL. Permasalahan tersebut akan menjadi fokus penelitian dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan sebagai dasar acuan dalam menganalisa permasalahan berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia untuk kemudian menjadi dasar argumentasi untuk mendapatkan jawaban guna memberikan kesimpulan berdasarkan objek penelitian tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Atas Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Yang Diubah Oleh Notaris Tanpa Sepengetahuannya

Jabatan Notaris dapat diklasifikasikan sebagai jabatan publik karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris berfungsi untuk kepentingan negara, dan akta yang dibuatnya, yang disebut sebagai minuta (asli akta), dianggap sebagai dokumen yang memiliki kedudukan resmi dalam ranah negara. Di Indonesia, Notaris secara resmi diakui sebagai Pejabat Umum karena penunjukan dan pemberhentiannya dilakukan oleh kekuasaan umum, yaitu pemerintah. Notaris diberikan kewenangan dan tanggung jawab untuk melayani kepentingan publik dalam aspek-aspek tertentu, dan sebagai konsekuensinya, Notaris turut serta dalam menjalankan kewibawaan pemerintah.

Notaris, yang berperan sebagai Pejabat Umum, diberikan kewenangan oleh negara untuk menyatakan terjadinya hubungan hukum antara para pihak melalui suatu akta. Dalam proses ini, Notaris mencatat secara langsung klausul kesepakatan yang dijanjikan oleh para pihak. Janji yang telah dinyatakan dalam akta tersebut menjadi representasi yang jujur dan

² Rudi Indrajaya et al., 2020, *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bengkulu, h. 27.

tulus dari kehendak para pihak yang terlibat. Jabatan notaris diciptakan oleh negara sebagai implementasi dari kewajiban negara dalam memberikan pelayanan kepada rakyatnya, khususnya dalam pembuatan alat bukti otentik yang diakui oleh negara termasuk dalam transaksi properti yang dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan.

Transaksi properti di Indonesia, khususnya yang terkait dengan perjanjian jual-beli, menjadi fokus utama ketika membicarakan perlindungan hukum bagi pihak penjual. Pengaturan hubungan antara penjual dan pembeli diatur oleh Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Namun, ketika PPJB diubah oleh notaris tanpa sepengetahuan penjual, hal ini menciptakan kompleksitas hukum yang memerlukan analisis teliti terkait aspek-aspek perlindungan hukum. Artikel ini akan mengulas secara mendalam isu ini, menjelajahi kerangka hukum Indonesia, dan menilai pelanggaran etis oleh notaris sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian jual-beli properti menjadi kesepakatan yang signifikan dan mengikat antara penjual dan pembeli. PPJB berfungsi sebagai dokumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Meski demikian, terdapat situasi di mana PPJB dapat diubah oleh notaris tanpa sepengetahuan penjual.³ Hal ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai cara memberikan perlindungan hukum kepada penjual dalam menghadapi perubahan tersebut. Oleh karena itu sangat penting untuk menganalisis aspek-aspek perlindungan hukum bagi pihak penjual sebagai pihak yang dirugikan.

Perjanjian jual-beli tanah dan bangunan diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di Indonesia. Pasal 1338 KUHPerdata menjadi dasar hukum yang relevan dalam konteks ini. Pasal ini menegaskan bahwa suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak yang membuatnya. Jika PPJB diubah tanpa sepengetahuan penjual, hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap integritas perjanjian yang telah disepakati. Lebih lanjut, Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya sah jika dibuat dengan persetujuan para pihak yang bersangkutan. Perubahan yang dilakukan oleh notaris tanpa persetujuan penjual dapat dianggap melanggar prinsip ini dan dapat menjadi dasar bagi penjual untuk menuntut keabsahan perjanjian.

Dalam konteks jual-beli properti, khususnya penggunaan PPJB, Pasal 1589 KUHPerdata mengatur bahwa jual-beli properti harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris. PPJB berfungsi sebagai dasar hukum yang mengikat kedua belah pihak. Ketika notaris mengubah PPJB tanpa sepengetahuan penjual, ini dapat merusak kepercayaan pada keabsahan dan keotentikan perjanjian.⁴

Adapun terkait dengan pelanggaran etis notaris dalam hal ini bahwa notaris memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin keabsahan dan keotentikan dokumen hukum. Pelanggaran etis oleh notaris dalam mengubah PPJB tanpa sepengetahuan penjual melibatkan beberapa aspek kritis, antara lain:

a. Ketidaknetralan

Notaris diharapkan netral dan independen.⁵ Perubahan tanpa sepengetahuan penjual dapat menimbulkan pertanyaan tentang netralitas notaris, apakah notaris terlibat dalam kepentingan tertentu yang dapat merugikan salah satu pihak. Dalam mengejar tujuan netralitas, notaris seharusnya tidak terlibat dalam konflik kepentingan yang dapat mengurangi integritasnya sebagai pejabat umum.

b. Pelanggaran kode etik notaris

³ Teresia Din, 2019, "Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Otentik Terindikasi Tindak Pidana," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 19,(2), h.172.

⁴ Ibid., h. 174.

⁵ Indrajaya et al., *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar*, h. 12.

Notaris sebagai profesi yang mulia memiliki kode etik yang mengatur perilaku notaris. Tindakan yang tidak sesuai dengan kode etik dapat dianggap sebagai pelanggaran, dan notaris dapat dikenai sanksi sesuai peraturan yang berlaku.⁶ Kode etik ini mencakup prinsip-prinsip seperti integritas, kejujuran, dan ketelitian yang menjadi dasar untuk menjaga kualitas layanan notaris.

c. Ketidapatuhan terhadap peraturan perundang-undangan

Prosedur notarial yang ketat diatur untuk memastikan bahwa dokumen yang dibuat notaris mencerminkan kehendak dan persetujuan para pihak terlibat.⁷ Perubahan signifikan terhadap dokumen, terutama tanpa pemberitahuan kepada pihak yang bersangkutan, dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap aturan prosedural.

Dalam konteks perlindungan hukum bagi pihak penjual terkait perubahan PPJB oleh notaris, kerangka hukum Indonesia menyediakan dasar yang kuat untuk menegakkan hak-hak pihak penjual. Perlindungan hukum dapat dicari dalam prinsip-prinsip KUHPerdata terkait dengan kekuatan mengikat perjanjian dan persetujuan para pihak. Pelanggaran etis oleh notaris dapat dianalisis dengan merujuk pada kode etik profesi notaris.

Oleh karena itu, pihak penjual dapat mengambil langkah hukum untuk menegakkan hak-haknya, termasuk mengajukan gugatan untuk membatalkan perubahan yang dilakukan oleh notaris tanpa persetujuannya. Sebagai mahasiswa magister hukum kenotariatan, pengetahuan mendalam mengenai hukum perdata dan kenotariatan memberikan landasan yang kokoh untuk menganalisis kasus semacam ini dan menuntut keadilan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Mengubah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Atas Permintaan Pihak Pembeli Tanpa Sepengetahuan Pihak Penjual

Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengamanatkan bahwa notaris, dalam menjalankan jabatannya, diwajibkan untuk bertindak secara amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan mematuhi kode etik profesi. Notaris juga diharapkan menjaga sikap, tingkah laku, serta melaksanakan kewajiban sesuai dengan standar etika, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab yang melekat pada profesinya sebagai Notaris.⁸ Selanjutnya, ayat (11) dari pasal tersebut menyatakan bahwa Notaris yang melanggar ketentuan pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi-sanksi tersebut diberlakukan apabila seorang Notaris melanggar prinsip-prinsip yang diamanatkan, dan tidak bertindak sesuai dengan kewajiban dan etika yang diberlakukan dalam menjalankan jabatannya. Sanksi yang mungkin diterapkan mencakup peringatan tertulis sebagai bentuk teguran, pemberhentian sementara dari tugas, pemberhentian dengan hormat dengan mempertimbangkan pelanggaran yang terjadi, atau pemberhentian dengan tidak hormat apabila pelanggaran yang dilakukan dianggap serius dan merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Lebih lanjut, ketidakamanahan seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum dapat membuka peluang terjadinya pemalsuan akta autentik, yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi hukum. Oleh karena itu, penegakan prinsip-prinsip tersebut menjadi krusial untuk menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat pada profesi Notaris.

⁶ Ibid., h. 37.

⁷ Virgin Venlin Sarapi, 2021, "Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Lex Privatum* 9(2), h. 159.

⁸ Indrajaya et al., *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar*, h. 24.

Dalam panggung hukum Indonesia, Notaris dalam transaksi properti memegang peranan krusial. Namun, ketika Notaris terlibat dalam mengubah Akta PPJB atas permintaan pihak pembeli tanpa memberitahukan pihak penjual, tindakan ini tidak hanya melibatkan kewenangan Notaris, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum yang dapat mengguncang integritas profesi dan merugikan pihak yang terlibat. Dalam kaitannya dengan akibat hukum bagi Notaris, kita perlu menjelajahi dasar hukum, sanksi etis, serta implikasi lebih lanjut yang mungkin terjadi. Dalam konteks ini, UUJN memberikan landasan hukum yang mengatur tanggung jawab Notaris. Kewenangan atau tanggung jawab notaris sebagai *noble profession* terkandung dalam Pasal 15 UUJN, yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Pasal 15 UUJN tersebut memberikan Notaris kewenangan untuk membuat akta otentik yang mencerminkan kehendak para pihak. Namun, pasal tersebut juga memberikan batasan bahwa Notaris harus menjalankan tugasnya dengan itikad baik, kecermatan, serta kepatutan dan keadilan.⁹ Dengan demikian, ketika Notaris mengubah PPJB atas permintaan pihak pembeli tanpa memberitahukan pihak penjual, tindakan tersebut bisa dianggap melanggar prinsip-prinsip tersebut.

Terkait dengan kasus yang menjadi topik utama dalam penelitian ini, perlu ditekankan bahwa akibat hukum bagi Notaris yang terlibat dalam perubahan PPJB dapat melibatkan beberapa aspek penting.¹⁰ Pertama, terdapat potensi pencabutan keabsahan akta yang dihasilkan. Pasal 15 UUJN menyebutkan bahwa akta otentik harus mencerminkan kehendak para pihak. Jika perubahan dilakukan tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada pihak penjual, argumen dapat diajukan bahwa PPJB yang diubah tidak lagi mencerminkan kehendak bersama, memberikan landasan hukum bagi pihak penjual untuk meminta pencabutan keabsahan akta tersebut.

Selanjutnya, Notaris yang terlibat dalam perubahan PPJB berisiko menghadapi sanksi etis dan administratif. Pasal 47 UUJN memberikan dasar hukum untuk sanksi administratif terhadap Notaris yang terbukti melanggar ketentuan etika. Sanksi ini dapat berkisar mulai dari peringatan hingga pencabutan izin praktik. Oleh karena itu, setiap Notaris harus betul-betul mempertimbangkan tindakan hukum yang dilakukan olehnya serta berpikir dua kali sebelum mengubah suatu akta, terutama jika melibatkan perubahan yang signifikan tanpa persetujuan pihak yang berkepentingan.¹¹

Pelanggaran oleh seorang notaris terhadap kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 UUJN, terutama terkait ketidakamanahan, kejujuran, dan ketidakberpihakan, dapat membuka peluang terjadinya pemalsuan akta autentik. Apabila notaris tidak menjaga kepentingan pihak yang terlibat dan menimbulkan kerugian sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUJN, tindakan tersebut dapat dianggap sebagai pemalsuan akta autentik yang dapat dikenai sanksi sesuai dengan Pasal 264 KUHP. Sanksi tersebut diperberat oleh faktor jenis surat, terutama surat-surat yang memiliki tingkat kepercayaan yang lebih besar terhadap kebenaran isi. Tingkat

⁹ Kunni Afifah, 2017, “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang dibuatnya,” *Jurnal Lex Renaissance* 1(2), h. 152.

¹⁰ *Ibid.*, h. 155.

¹¹ Anta Rini Utami, Dahlan Ali, dan Mohd. Din., 2016, “Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Notaris Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik,” *Jurnal Ilmu Hukum* 4(2), h.. 13-14.

kepercayaan yang tinggi terhadap jenis surat tertentu menjadi landasan bagi ancaman pidana yang lebih berat sesuai dengan Pasal 264 KUHP.

Jika beranjak pada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penjual, dalam perspektif gugatan, pihak penjual memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap Notaris. Gugatan tersebut dapat melibatkan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang mungkin timbul akibat perubahan tersebut. Pihak penjual juga dapat meminta pencabutan keabsahan akta sebagai bagian dari tuntutan hukum mereka. Gugatan semacam ini akan memicu proses hukum yang memerlukan Notaris untuk membuktikan bahwa tindakannya sesuai dengan prinsip-prinsip kepatutan, itikad baik, dan kecermatan sebagaimana diatur dalam UUJN. Tidak hanya itu, pihak penjual dapat mengajukan gugatan perdata terhadap Notaris untuk pertanggungjawaban hukum. Notaris bertanggung jawab secara hukum atas setiap perbuatan atau kelalaian yang menyebabkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.¹² Gugatan perdata dapat mencakup tuntutan ganti rugi dan pembuktian bahwa perubahan yang dilakukan oleh Notaris telah merugikan pihak penjual.¹³

Penting untuk mencermati bahwa Notaris juga memiliki kewajiban untuk menjaga komunikasi yang jelas dengan semua pihak yang terlibat dalam transaksi.¹⁴ Meskipun mungkin ada permintaan dari pihak pembeli untuk merubah PPJB, Notaris tetap bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua pihak terlibat diberitahukan secara transparan mengenai perubahan yang diusulkan. Komunikasi yang buruk atau tidak jelas dapat memberikan dasar bagi pihak penjual untuk mengajukan gugatan, dengan argumen bahwa Notaris tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan informasi secara transparan kepada semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan di atas maka perlindungan hukum bagi pihak penjual dan akibat hukum bagi Notaris saling terkait dan mencerminkan kebutuhan untuk menjaga keadilan, integritas, dan kepatutan dalam praktik hukum kenotariatan di Indonesia. Suksesnya seorang Notaris tidak hanya tergantung pada keterampilan teknisnya, tetapi juga pada kepatuhan terhadap etika profesi dan kecermatan dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum. Peran Notaris sebagai penjaga keabsahan dokumen hukum membutuhkan keseimbangan hati-hati antara kebutuhan para pihak yang terlibat, prinsip persetujuan, dan menjaga kepercayaan masyarakat pada lembaga kenotariatan.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi pihak penjual terkait perubahan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) oleh Notaris tanpa sepengetahuannya, ditemukan bahwa kerangka hukum Indonesia memberikan perlindungan yang kuat bagi pihak penjual. Prinsip-prinsip hukum perdata, terutama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), menjadi dasar hukum utama yang memungkinkan pihak penjual menuntut keabsahan perjanjian dan ganti rugi jika perubahan PPJB merugikan mereka. Pihak penjual memiliki hak untuk membatalkan perubahan yang dilakukan oleh Notaris tanpa persetujuannya, dan pelanggaran etis oleh Notaris dapat menghasilkan tuntutan hukum dan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Akibat hukum bagi Notaris yang terlibat dalam mengubah Akta PPJB atas permintaan pihak pembeli tanpa memberitahukan pihak penjual, disimpulkan bahwa Notaris berisiko menghadapi konsekuensi hukum serius. Tanggung jawab Notaris tidak hanya berkaitan dengan kewenangan teknisnya, tetapi juga mencakup prinsip-prinsip etis dan kepatutan.

¹² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, h. 53.

¹³ Aprilia Putri Suhardini, Imanudin Imanudin, dan Sukarmi Sukarmi, 2018, "Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Jurnal Akta* 5(1), h.16.

¹⁴ Indrajaya et al., *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar*, h. 20.

Akibat hukum yang mungkin dialami Notaris termasuk pencabutan keabsahan akta, sanksi etis, dan potensi gugatan perdata. Pihak penjual memiliki hak untuk mempertanyakan keabsahan perubahan yang dilakukan oleh Notaris dan dapat mengajukan gugatan ganti rugi. Sanksi administratif yang dapat dikenakan pada Notaris menekankan pentingnya kepatuhan terhadap kode etik profesi.

REFERENSI

- Achmad Arif Kurniawan, 2016, "Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Hal Pekerja Notaris Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat," *Brawijaya Law Student Journal*, 1(1),
- Anta Rini Utami, Dahlan Ali, dan Mohd. Din., 2016, "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Notaris Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik," *Jurnal Ilmu Hukum* 4(2),.
- Aprilia Putri Suhardini, Imanudin Imanudin, dan Sukarmi Sukarmi, 2018, "Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Jurnal Akta* 5(1), .
- Kunni Afifah, 2017, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang dibuatnya," *Jurnal Lex Renaissance* 1(2), .
- Rudi Indrajaya et al., 2020, *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bengkulu.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung,.
- Teresia Din, 2019, "Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Otentik Terindikasi Tindak Pidana," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 19,(2),.
- Virgin Venlin Sarapi, 2021, "Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Lex Privatum* 9(2),.