

Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/PDT.G/2019/PN.Dps

Alessandro Dimas Moersano¹, Riky Rustam²

Abstract

This study aims to analyze the basic legal considerations used by the Judges at the Denpasar District Court to ratify the sale and purchase agreement in case number 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. This study examines two legal issues: First, how is the validity of the sale and purchase agreement in the Denpasar District Court decision number 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Second, what is the accuracy of the legal considerations of the judges in the Denpasar District Court decision number 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. The research method in this research is normative juridical which is based on literature studies, laws, books, journals, news and other supporting research. The results of this study can be concluded that: First, the notary was proven to have abused the authority granted by law during the process of making a sale and purchase agreement in case number 10/Pdt.G/2019/PN.Dps, causing the sale and purchase agreement to be degraded. Second, the legal considerations of the Judges examining case number 10/Pdt.G/2019/PN.Dps are incorrect because they state that the sale and purchase agreement is an authentic deed and states that the notary has carried out his duties according to applicable law. The researcher's suggestion is that the judges should have been more careful in examining the evidence and ensuring the skills and competence of a notary as a person authorized to make authentic deeds.

Keywords: *Authentic Deed, Sale and Purchase Agreement, Authority of the Notary, Notary Code of Ethics.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan Majelis Hakim pengadilan negeri denpasar mengesahkan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa menjual dan akta perjanjian pengosongan pada perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. penelitian ini mengkaji dua permasalahan hukum: Pertama, bagaimana keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli dalam putusan pengadilan negeri denpasar nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Kedua, bagaimana ketepatan pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan pengadilan negeri denpasar nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Metode penelitian pada penelitian ini yaitu yuridis normatif yang berdasarkan studi kepustakaan, undang-undang, buku, jurnal, berita dan penelitian pendukung lainnya. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: Pertama, notaris terbukti menyalahgunakan wewenang yang diberikan oleh undang-undang saat proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli lunas pada perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps, sehingga menyebabkan akta perjanjian pengikatan jual beli degradasi. Kedua, pertimbangan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps tidak tepat karena menyatakan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli lunas adalah akta autentik dan menyatakan notaris telah menjalankan tugas sesuai hukum yang berlaku. Saran peneliti, seharusnya Majelis Hakim lebih teliti dalam memeriksa bukti surat maupun bukti keterangan saksi yang diajukan saat persidangan dan memastikan kecakapan dan kompetensi notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik.

Kata-kata kunci: Akta Autentik, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kewenangan Jabatan Notaris, Kode Etik Jabatan Notaris.

Pendahuluan

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat sebagaimana dijelaskan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata).³ Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris

1 Alessandro Dimas Moersano, Mahasiswa Program Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2017, E-mail: 17410566@students.uui.ac.id

2 Riky Rustam, Dosen Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, E-mail: riky.rustam@uui.ac.id

3Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 335.

dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) mengatur kewenangan notaris untuk membuat akta autentik⁴. Kewenangan untuk membuat akta autentik juga dimiliki oleh PPAT sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵ Meskipun sama-sama memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, PPAT hanya membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.⁶ Selain peraturan perundang-undangan tersebut, notaris/PPAT sebagai pejabat umum memiliki kode etik yang harus dipatuhi dalam melaksanakan tugasnya.

Proses jual beli yang objeknya berupa tanah didasarkan pada hukum adat.⁷ Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, proses jual beli tanah dilakukan dengan menandatangani Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) di hadapan PPAT dan dua orang saksi. Pembuatan AJB oleh PPAT membutuhkan waktu untuk pengecekan kelengkapan sertifikat tanah. Dibutuhkan perjanjian untuk melindungi kepentingan penjual dan pembeli selama proses pengecekan sertifikat tanah berupa perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB).⁸

Akta PPJB merupakan bukti telah terjadi perikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris yang berisikan kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli. Sebagai produk notaris, akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Bentuk dan tata cara pembuatan akta PPJB telah diatur Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga pembuatan akta PPJB dilakukan oleh notaris dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum tersebut. Selain mengatur tentang bentuk dan tata cara pembuatan produk notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris juga mengatur kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris. Apabila terdapat notaris yang terbukti melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akan berpengaruh terhadap akta yang dibuatnya dan akan dikenakan sanksi.

Terdapat dua macam akta PPJB yaitu akta PPJB lunas dan akta PPJB tidak lunas. Akta PPJB lunas adalah perjanjian yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli sudah lunas dibayarkan kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB karena urusan administrasi tanah yang belum selesai.⁹ Akta PPJB tidak lunas yang merupakan perjanjian yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima penjual dan umumnya akan dilanjutkan dengan pelunasan sebelum penandatanganan AJB. Pembuatan Akta PPJB adalah kewenangan notaris, sedangkan pembuatan AJB adalah kewenangan PPAT.

4 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6 Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta, 1994, hlm. 13.

7 Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

8 Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 25.

9 Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 71.

Sebagai pejabat umum, notaris memiliki ketentuan yang mengatur standar perilaku seorang notaris yaitu Kode Etik Jabatan Notaris. Notaris wajib berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris dalam menjalankan tugasnya. Kode Etik Jabatan Notaris adalah norma atau ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai nilai standar perilaku dalam menjalankan tugas untuk menjaga kehormatan dan keluhuran jabatan notaris.¹⁰

Merujuk kepada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps terdapat kasus sengketa antara penggugat bernama Ni Made Krisnawati (selanjutnya disebut Debitor) melawan tergugat bernama Johadi Akman (selanjutnya disebut Kreditor) dan I Putu Hamirta selaku Notaris/PPAT (selanjutnya disebut Notaris/PPAT IPH).¹¹ Berdasarkan gugatan Debitor, telah terjadi rekayasa hubungan hukum antara Debitor dan Kreditor yang seharusnya utang piutang dengan jaminan tanah menjadi jual beli tanah melalui akta PPJB Lunas nomor 21 tanggal 12 juli 2018 (selanjutnya disebut Akta PPJB Lunas II) yang dibuat oleh Notaris/PPAT IPH. Debitor menandatangani Akta PPJB Lunas II karena percaya kepada pernyataan Notaris/PPAT IPH yang akan menuangkan kesepakatan utang piutang ke dalam akta tersebut.

Debitor mengaku tidak mengetahui jika Akta PPJB Lunas II sebenarnya bukan perjanjian yang berisi kesepakatan utang piutang. Perjanjian yang berisi tentang kesepakatan utang piutang adalah akta pengakuan hutang, sedangkan Akta PPJB Lunas II berisi tentang perbuatan hukum jual beli. Debitor baru menyadari bahwa Akta PPJB Lunas II tidak menerangkan kesepakatan utang piutang setelah menerima salinan akta. Debitor merasa dibohongi dan dirugikan karena telah menandatangani Akta PPJB Lunas II. Kerugian Debitor adalah kehilangan hak miliknya atas objek perjanjian mengingat status tanah milik Debitor yang seharusnya menjadi objek jaminan berubah menjadi objek jual beli dan penambahan biaya pajak yang timbul akibat nominal transaksi fiktif pada akta PPJB.

Setelah dilakukan pemeriksaan, majelis hakim menyatakan Debitor menjadi pihak yang kalah dan menyatakan Akta PPJB Lunas II tersebut sah dan mengikat para pihak karena bukti yang diajukan oleh Debitor tidak cukup. Pertimbangan hukum Majelis Hakim hanya menilai berdasarkan bukti formil, sehingga kurang mempertimbangan bukti dan fakta lain yang terungkap selama persidangan berlangsung. Seharusnya penilaian hakim berpusat pada saat proses pembuatan akta notaris yang mana terdapat bukti surat dan bukti keterangan saksi yang menjelaskan bahwa terdapat penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH saat proses pembuatan Akta PPJB Lunas II yang merubah kedudukan akta tersebut di persidangan.

Kejadian di atas membuktikan bahwa masih banyak masyarakat yang belum memahami tentang perbuatan hukum yang dilakukannya serta akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut. Hal ini merupakan salah satu tugas notaris sebagai pejabat umum untuk membacakan dan menjelaskan mengenai dampak dari perbuatan hukumnya

10 Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, FH UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 162.

11 Putusan, Pengadilan Negeri Denpasar, 10/Pdt.G/2019.PN.Dps, hlm. 2.

agar tidak mengakibatkan kerugian di salah satu pihak.¹² Notaris sebagai pejabat umum harus memastikan kebenaran dari setiap akta yang dibuatnya, yang mana menunjukkan sikap notaris telah melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Permasalahan Hukum

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian di atas maka penulis dapat merumuskan rumusan masalah sebagai berikut. *Pertama*, bagaimana keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps? *Kedua*, bagaimana ketepatan pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps?

Metode Penelitian

Metode penelitian Penelitian yang akan penulis gunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif atau menurut beberapa ahli hukum disebut sebagai penelitian hukum murni (*the pure legal research*), karena penelitiannya berfokus kepada masalah-masalah hukum yang bersifat normatif (*law as written in book*).¹³ Konsep penelitian hukum normatif pada dasarnya memandang hukum, identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan dibandingkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.¹⁴ Maksud dari penelitian normatif adalah penelitian atas asas, norma, peraturan Undang-Undang, perjanjian, doktrin dan putusan pengadilan.¹⁵ Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian kali ini adalah yuridis normatif yaitu pendekatan dengan bahan-bahan kepustakaan yang berdasarkan landasan hukum yang terkait. Pendekatan penelitian penulis berdasarkan peraturan Undang-Undang, asas-asas hukum dan hierarki Undang-Undang.¹⁶ Objek penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah Akta Pengikatan Jual Beli nomor 21 tertanggal 12 Juli 2018 dan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Subjek penelitian yang digunakan peneliti adalah Ni Made Krisnawati sebagai Penggugat, Johadi Akman sebagai Tergugat I, I Putu Hamirta sebagai Tergugat II, I Gede Ginarsa, S.H., I Dewa Made Budi Watsara, S.H., M.H., Ni Made Purnami, S.H., M.H. sebagai Majelis Hakim.

Sumber data penelitian yang digunakan oleh peneliti terdiri dari: Pertama, bahan hukum primer, yaitu bahan hukum utama atau bahan hukum yang memiliki sifat *autoritatif*.¹⁷ Hal ini penulis menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

12 Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

13 Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Metode Meneliti Hukum," Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justicia, Vol.8. No.1, 2014, hlm. 14.

14 Ronny Hanitoyo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta: Ghalia Indonesia 1994, hlm. 14.

15 Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Cetakan kesatu, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 34.

16 Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cetakan Ketujuh, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, hlm. 137.

17 I Ketut Suardika, "Pengenalan Bahan Hukum Hukum Administrasi Negara Bagi Mahasiswa Semester I Fakultas Hukum Udayana", Fakultas Hukum Udayana, 2017, hlm. 2.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps. Kedua, bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang telah dipublikasi berupa dokumen yang menunjang penulis.¹⁸ Penulis menggunakan dokumen berupa buku tentang hukum perjanjian jual beli, buku tentang akta autentik, buku tentang hukum jabatan notaris, jurnal tentang hukum perjanjian jual beli, jurnal tentang akta autentik, jurnal tentang hukum jabatan notaris, dan literatur lain yang berkaitan. Ketiga, bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menyediakan informasi yang telah ada di media atau terdokumentasi.¹⁹ Penulis menggunakan bahan hukum tersier berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia dan bahan hukum tersier lain yang berkaitan. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah melalui teknik kepustakaan dengan mengutip dan membaca bahan penelitian melalui peraturan perundang-undangan, buku, jurnal dan bahan penelitian pendukung lainnya. Peneliti melakukan analisis menggunakan bahan hukum dengan cara deskripsi kualitatif, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan disusun secara sistematis, diteliti dan dipelajari secara utuh.

Orisinalitas Penelitian

Peneliti melakukan penelusuran penelitian-penelitian sebelumnya yang bertujuan untuk mengetahui perbandingan penelitian peneliti dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Adapun penelitian-penelitian sebelumnya antara lain:

- 1) Ganis Noer Fadha Kusumandari berjudul Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli Satuan Ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall pada tahun 2018, dimana yang menjadi subjek penelitiannya adalah pihak pembeli satuan ruko dan PT. Shapir Yogya Super Mall dan yang menjadi objek penelitiannya adalah perjanjian pengikatan jual beli antara para pihak tersebut,²⁰ sedangkan subjek penelitian peneliti adalah para pihak yang berperkara dan objeknya adalah perjanjian pengikatan jual beli antara pihak yang berperkara pada perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps.
- 2) Galuh Hapsari berjudul Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal Terjadi Sengketa pada tahun 2018, dimana membahas kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam hal terjadi sengketa,²¹ sedangkan penelitian peneliti membahas perjanjian pengikatan jual beli pada perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar.
- 3) Rizki Inmas Pradinisiwi berjudul Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya pada 2020, dimana objek penelitiannya adalah perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai

18 Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 54.

19 Meray Hendrik Mezak, "Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum", *Jurnal Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Vol. 5 No. 3, Maret 2006, hlm. 93.

20 Ganis Noer Fadha Kusumandari, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli Satuan Ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall*, Universitas Islam Indonesia, Skripsi, 2018, hlm. 8.

21 Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal Terjadi Sengketa*, Universitas Islam Indonesia, Tesis, 2018, hlm. 9.

harga sebenarnya dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris,²² sedangkan objek penelitian peneliti adalah perjanjian pengikatan jual beli khususnya pada perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps di Pengadilan Negeri Denpasar dengan metode penelitian yuridis normatif.

Berdasarkan hasil penelusuran penelitian-penelitian sebelumnya oleh peneliti terdapat beberapa perbedaan-perbedaan dengan penelitian peneliti, yaitu rumusan masalah, objek penelitian, subjek penelitian, sumber data primer dan metode penelitian, sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian peneliti berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar memeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Dps memutuskan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 21 tanggal 12 Juli 2018 (selanjutnya disebut Akta PPJB Lunas II), akta kuasa menjual nomor 43 tanggal 12 Juli 2018 dan akta perjanjian pengosongan nomor 23 tanggal 12 Juli 2018 (selanjutnya disebut Akta Pelengkap) adalah sah dan mengikat para pihak.²³ Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim untuk putusan tersebut karena bukti surat berupa Akta PPJB Lunas II dan Akta Pelengkap yang diajukan saat proses pembuktian merupakan akta autentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna yang mana proses pembuatannya telah sesuai prosedur yang berlaku tanpa ada penolakan dari pihak manapun, sehingga apabila terdapat pembantahan terhadap kebenaran akta-akta tersebut maka harus dibuktikan dengan fakta yang bertentangan.²⁴

Pertimbangan hukum Majelis Hakim dinilai tidak tepat karena terdapat bukti dan fakta baru yang terungkap saat proses persidangan berlangsung. Bukti dan fakta ini membuktikan bahwa terdapat cacat hukum pada Akta PPJB Lunas II yang disebabkan oleh kelalaian Notaris/PPAT IPH saat proses pembuatan Akta PPJB Lunas II. Kelalaian yang dilakukan Notaris/PPAT IPH ditandai dengan adanya ketidaksesuaian antara Akta PPJB Lunas II dengan kejadian dan keadaan yang sebenarnya terjadi. Ketidaksesuaian tersebut berupa perbedaan antara nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II dan nominal transaksi sesungguhnya. Hal ini terjadi karena tindakan Notaris/PPAT IPH merubah nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II tanpa persetujuan para pihak terlebih dahulu.

Perbedaan nominal transaksi merupakan kelalaian dan tanggung jawab Notaris/PPAT IPH karena saat persidangan tidak ada bukti maupun keterangan para pihak yang membenarkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II tersebut selain akta itu sendiri. Notaris/PPAT IPH tidak memperhatikan kesepakatan jual beli antara

22 Rizki Inmas Pradinisiwi, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya*, Universitas Islam Indonesia, Skripsi, 2020, hlm. 8-10.

23 Putusan, Op.Cit, hlm. 55.

24 Ibid, hlm. 54.

Debitor dan Kreditor dengan baik, sehingga menyebabkan adanya perbedaan nominal transaksi. Akta PPJB Lunas II semestinya berisikan kesepakatan jual beli antara Debitor dengan Kreditor. Tugas Notaris/PPAT IPH saat proses pembuatan Akta PPJB Lunas II adalah mengkonstituir keinginan para pihak dalam bentuk akta. Notaris/PPAT IPH tidak memiliki hak untuk mengubah kesepakatan antara Debitor dan Kreditor. Tindakan Notaris/PPAT IPH tersebut merupakan sebuah kelalaian Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas yang menyebabkan kerugian kepada Debitor, dimana beban pajak yang harus dibayar Debitor menjadi bertambah.

Notaris/PPAT IPH lalai karena tidak cakap dan tidak profesional dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Perbedaan nominal transaksi tersebut membuktikan bahwa Akta PPJB Lunas II tidak memenuhi unsur dan asas hukum dalam hal jual beli yang objeknya berupa tanah. Akta PPJB Lunas II sebagai perjanjian yang menerangkan kesepakatan jual beli harus memenuhi unsur-unsur jual beli, yaitu:²⁵

- 1) Terdapat pihak penjual dan pembeli;
- 2) Terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek dan harga;
- 3) Terdapat hak dan kewajiban yang timbul bagi para pihak.

Unsur pertama artinya yang menjadi pihak pada Akta PPJB Lunas II adalah penjual dan pembeli. Unsur kedua artinya Akta PPJB Lunas II menerangkan bahwa para pihak telah bersepakat mengenai barang yang akan dialihkan beserta harganya. Unsur ketiga artinya Akta PPJB Lunas II menerangkan tentang ketentuan dan syarat dalam proses jual beli. Jual beli tidak akan terjadi tanpa adanya kesepakatan mengenai objek dan harga.

Menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli yang objeknya berupa tanah didasarkan pada hukum adat. Jual beli hukum adat terjadi setelah terpenuhinya asas tunai dan asas terang.²⁶ Asas tunai artinya adalah pembayaran telah sesuai dengan harga yang disepakati. Asas terang merujuk kepada penyerahan hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dua orang saksi. dengan kata lain dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi.²⁷ Oleh karena objek Akta PPJB Lunas II berupa tanah, Notaris/PPAT IPH sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta PPJB Lunas II harus memastikan terpenuhinya asas tunai dan asas terang. Hal ini dilakukan sebelum penandatanganan Akta PPJB Lunas II, mengingat Akta PPJB Lunas II adalah perjanjian pendahulu agar AJB dapat dilaksanakan.

Harga yang telah disepakati merupakan salah satu unsur dalam jual beli sebagaimana disebutkan Pasal 1457 KUHPerdara, sehingga saat proses pembuatan Akta PPJB Lunas II tugas Notaris/PPAT IPH adalah memastikan bahwa para pihak telah bersepakat mengenai harga. Hal ini merupakan bentuk pemenuhan syarat sah suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan kesepakatan

²⁵ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*, Cikrawala Media, 2011, hlm. 10.

²⁶ J. Andy Hartanto, *Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksabang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm. 73.

²⁷ *Ibid*, hlm. 73-74.

merupakan syarat pertama dari empat syarat sah suatu perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian sebagaimana disebutkan Pasal 1320 KUHPerdata adalah sebagai berikut:²⁸

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang atau halal.

Terdapat tiga sebab batalnya suatu kesepakatan, yaitu adanya unsur paksaan/*dwang*, khilaf/*dwaling*, penipuan/*bedrog* saat proses pembuatan perjanjian.

Syarat pertama dan kedua termasuk syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat termasuk syarat objektif karena menyangkut perbuatan hukum yang dilakukan.²⁹ Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, jika tidak ada permintaan pembatalan perjanjian maka perjanjian tetap sah. Lain halnya jika syarat objektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.³⁰

Kesepakatan antara penjual (dalam kasus ini adalah Debitor) dan pembeli (dalam kasus ini adalah Kreditor) mengenai harga merupakan dasar penulisan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II, sehingga nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II seharusnya besarnya sama dengan nominal transaksi sesungguhnya. Adanya perbedaan nominal transaksi tersebut dapat menimbulkan kerancuan dan ketidakpastian hukum, yang mana dengan berlakunya Akta PPJB Lunas II berarti kesepakatan mengenai harga antara Debitor dan Kreditor menjadi tidak jelas. Perubahan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II berarti merubah kesepakatan para pihak mengenai harga. Hal ini menjadi dasar Debitor menggugat PPJB Lunas, mengingat biaya yang timbul juga akan bertambah.

Berdasarkan penjelasan di atas, kesepakatan para pihak mengenai harga merupakan hal yang sangat penting dalam pembuatan Akta PPJB Lunas II. Perbedaan antara nominal pada PPJB Lunas II dan nominal transaksi sesungguhnya menyebabkan ketidakpastian hukum. Notaris/PPAT IPH seharusnya berperan untuk memastikan bahwa kesepakatan para pihak telah terpenuhi, baik kesepakatan mengenai harga maupun kesepakatan mengenai tindakan hukum jual beli. Setelah memastikan para pihak telah sepakat, tugas notaris selanjutnya adalah membuat kesepakatan tersebut ke dalam bentuk akta sesuai prosedur yang diwajibkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Akta notaris dianggap sah sebagai akta autentik jika memenuhi dua syarat penting, yaitu syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil berkaitan dengan proses pembuatan akta yang harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan Pasal 38 dan Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan syarat materiil berkaitan dengan isi akta.³¹ Isi akta adalah kesepakatan para

28 Subekti dan Tjitrosudibio, Op.Cit, hlm. 236.

29 Subekti, Op.Cit, hlm. 17.

30 Ibid, hlm. 22.

31 Kory Ulama Sari Budiarti, Enny Koeswarni dan Daly Erni, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim", Universitas Indonesia: Notary Indonesia, Vol. 3 No. 1, 2021, hlm. 273.

pihak yang dikonstatir oleh notaris. Kegagalan Notaris/PPAT IPH dalam mengkonstituir keinginan para pihak dapat menyebabkan isi Akta PPJB Lunas II tidak menerangkan keinginan para pihak yang sesungguhnya, sehingga Akta PPJB Lunas II tidak sah sebagai akta autentik.

Akta notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai alat bukti berarti memiliki tiga aspek kekuatan pembuktian. Ketiga aspek tersebut adalah:³²

- 1) Aspek Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) berarti akta tersebut mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri bahwa ia adalah akta autentik, artinya bahwa akta autentik harus diterima, dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya.³³ Dilihat dari proses pembuatan akta, niat dari para pihak yang datang atau bertemu di hadapan notaris untuk melahirkan suatu alat bukti, maka sejak persiapan pembuatan akta harus sesuai prosedur dan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.
- 2) Aspek Formil (*formele bewijskracht*) artinya dari akta tersebut membuktikan apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah yang sebenarnya dan merupakan kehendak para pihak yang kemudian dikonstatir oleh notaris dalam bentuk akta. Hal ini berkaitan dengan proses pembuatan akta autentik yang telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Aspek formil menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, identitas para pihak, dan tempat akta dibuat.
- 3) Aspek Materiil (*materiele bewijskracht*) artinya secara yuridis dianggap membuktikan kebenarannya sebagai yang benar, artinya apa yang dijelaskan suatu akta autentik merupakan kebenaran dari para pihak yang membuat akta atau pihak lain yang mendapat hak dan berlaku umum sampai dibuktikan sebaliknya.³⁴ Hal ini terkait dengan isi akta yang berupa keinginan dan kehendak para pihak yang membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

Penyangkalan terhadap setiap aspek kekuatan pembuktian dilakukan dengan membuktikan di persidangan bahwa suatu akta tidak mengandung salah satu dari ketiga aspek. Pihak yang menyangkal aspek kekuatan pembuktian suatu akta autentik akan dibebankan pembuktian terbalik. Akta autentik yang terbukti tidak memiliki ketiga aspek kekuatan pembuktian akan degradasi. Degradasi artinya suatu akta autentik kehilangan kekuatan pembuktian sempurnanya, sehingga hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³⁵

Akta PPJB Lunas II sebagai akta notaris yang terdapat cacat hukum karena kelalaian Notaris/PPAT IPH dapat kehilangan nilai keautentikannya. Kelalaian Notaris/PPAT IPH dalam mengkonstituir keinginan para pihak dapat mempengaruhi

32 M. Lutfan Hadi Darus dan Ridwan Khairandy, *Hukum Notaris dan Tanggung Jawab Notaris*, Yogyakarta, FH UII Press, 2016, hlm. 33.

33 Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 52.

34 Ibid, hlm. 54-55.

35 Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm 21.

kedudukan Akta PPJB Lunas II. Pasal 1869 KUHPerdara menyebutkan bahwa kekuatan pembuktian akta autentik dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan apabila: ³⁶

- 1) Pejabat umum yang bersangkutan tidak berwenang
- 2) Pejabat umum yang bersangkutan tidak cakap; atau
- 3) Terdapat cacat dalam bentuknya.

Merujuk kepada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps, terdapatnya perbedaan antara nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II dan nominal transaksi sesungguhnya merupakan penyangkalan terhadap kekuatan pembuktian Akta PPJB Lunas II aspek materiil. Akta PPJB Lunas II terbukti tidak menerangkan kejadian dan keadaan yang sesungguhnya, sehingga Akta PPJB Lunas II cacat dalam bentuknya. Selain itu, kelalaian Notaris/PPAT IPH menandakan bahwa Notaris/PPAT IPH tidak cakap dalam menjalankan tugas.

Terbuktinya penyangkalan terhadap aspek kekuatan pembuktian materiil berarti Akta PPJB Lunas II tidak memenuhi syarat materiil suatu akta autentik, sehingga Akta PPJB Lunas II terdegradasi. Degradasi Akta PPJB Lunas II mempengaruhi kedudukannya di persidangan. Degradasi Akta PPJB Lunas II berarti Akta PPJB Lunas II kehilangan keautentikkannya, sehingga kedudukan Akta PPJB Lunas II di persidangan bukan sebagai alat bukti sempurna, melainkan hanya sebagai perjanjian jual beli yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps yang menyatakan bahwa Akta PPJB Lunas II adalah akta autentik adalah tidak tepat.

Berdasarkan penjelasan di atas, penyebab Akta PPJB Lunas II terdegradasi adalah terdapatnya kelalaian Notaris/PPAT IPH saat mengkonstituir kesepakatan para pihak. Hal ini membuktikan bahwa Notaris/PPAT IPH sebagai pejabat umum tidak mampu menjalankan tugasnya dengan baik. Demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyebutkan bahwa Notaris/PPAT IPH telah menjalankan tugasnya sesuai hukum yang berlaku dan mendapat perlindungan hukum adalah tidak tepat.

Kelalaian Notaris/PPAT IPH mengkonstituir keinginan para pihak merupakan pelanggaran terhadap Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mana pasal tersebut menjelaskan bahwa isi Akta PPJB Lunas II merupakan kehendak dan keinginan para pihak. Menurut Pasal 41 dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, pelanggaran terhadap Pasal 38 menyebabkan Akta PPJB Lunas II hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Selain itu, Sikap Notaris/PPAT IPH yang lalai saat menjalankan tugas merupakan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Kelalaian Notaris/PPAT IPH merupakan perilaku tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama dan tidak menjaga kepentingan para pihak. Perilaku tersebut merupakan sikap yang bertolak belakang dengan ideologi pancasila yang mana sebagai pejabat umum seharusnya mencerminkan sikap jujur, amanah dan menjaga martabat dan nama baik notaris.

³⁶ Fikri Ariesta Rahman, Loc.Cit.

Notaris yang melakukan pelanggaran sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya cacat hukum diartikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang.³⁷ Adanya cacat hukum pada Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa penggunaan wewenang Notaris/PPAT IPH sebagaimana disebutkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak sesuai dengan tujuan yang diamanatkan oleh undang-undang. Kesalahan dalam bentuk kelalaian atau kealpaan dapat dianggap menyalahgunakan wewenang karena seorang notaris dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu selalu bersikap cermat, teliti dan hati-hati dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.³⁸ Hal ini adalah bentuk tanggung jawab notaris terhadap kemampuan profesionalnya baik secara teoritis maupun praktis.

Berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan notaris, tanggung jawab notaris dibagi menjadi tiga, yaitu:³⁹

- 1) Secara perdata, bentuk pertanggungjawaban perdata bagi notaris berupa tuntutan ganti kerugian kepada pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran hukum yang dilakukannya.⁴⁰ Akta yang degradasi atau batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut biaya ganti rugi kepada notaris yang bersangkutan.
- 2) Secara pidana, bentuk pertanggungjawaban pidana bagi notaris dapat berupa sanksi pidana. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris timbul apabila notaris terbukti melakukan tindakan pidana berupa penipuan, pemalsuan atau tindakan lain yang diatur dalam hukum pidana terhadap akta yang dibuatnya.⁴¹
- 3) Secara administratif, pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan oleh notaris terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris akan diberikan sanksi secara administratif.⁴² Sanksi administratif dapat berupa pemberhentian sementara sampai pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana disebutkan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi administratif tersebut antara lain:⁴³
 - a. Peringatan lisan;
 - b. Peringatan tertulis;
 - c. Pemberhentian sementara;
 - d. Pemberhentian dengan hormat;
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

37 Syaifurahman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 178.

38 Ibid, hlm. 179.

39 Via Aulia dan Harsanto Nursadi, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta PPJB dengan Merumuskan Pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)", *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 8 No. 1, hlm. 561.

40 Habib Adjie, *Loc.Cit.*

41 Sekar Ayu Amiluhur Priaji, *Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Tidak Menerapkan Asas Kehati-hatian*, Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Yogyakarta, 2022, hlm. 43.

42 Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 85.

43 Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2015, 2018, hlm. 184.

Berdasarkan penjelasan di atas, terbuktinya kelalaian Notaris/PPAT IPH saat membuat Akta PPJB Lunas II adalah pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 41, Pasal 84 yang menyebabkan Akta PPJB Lunas II terdegradasi, sedangkan sikap Notaris/PPAT IPH yang tidak cakap dan tidak profesional saat mengkonstituir keinginan para pihak adalah pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT IPH mengakibatkan Akta PPJB Lunas II terdegradasi, sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak. Kerugian para pihak dapat menjadi dasar timbulnya tanggung jawab secara perdata berupa pembayaran ganti kerugian maupun secara administratif.

Tanggung jawab Notaris/PPAT IPH membayar ganti kerugian harus melalui pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris, Dewan Kehormatan Notaris dan harus berdasarkan putusan pengadilan negeri.⁴⁴ Bentuk tanggung jawab secara administratif adalah penjatuhan sanksi administratif kepada Notaris/PPAT IPH. Pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris akan dikenakan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana disebutkan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris/PPAT IPH dijatuhi Sanksi administratif karena pelanggaran Notaris/PPAT IPH merupakan tindakan yang dapat merusak harkat dan martabat jabatan notaris. Sebagai pejabat umum, seharusnya Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas selalu menjaga nama baik dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris.⁴⁵

Penutup

Berdasarkan uraian dan pembahasan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar perkara nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan saat persidangan, terdapat perbedaan antara nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II dan nominal transaksi sesungguhnya. Perbedaan ini disebabkan oleh kelalaian Notaris/PPAT IPH, mengingat tidak ada bukti maupun keterangan para pihak yang membenarkan nominal transaksi pada Akta PPJB Lunas II. Adanya Perbedaan tersebut membuktikan bahwa terdapat cacat hukum pada Akta PPJB Lunas II, sehingga tidak sesuai keinginan para pihak. Oleh karena kelalaiannya tersebut, Notaris/PPAT IPH telah melanggar ketentuan Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris. Akibat dari pelanggaran Notaris/PPAT IPH terhadap ketentuan hukum tersebut menyebabkan Akta PPJB Lunas II cacat hukum saat proses pembuatannya, sehingga kehilangan keautentikkannya atau degradasi sebagaimana disebutkan Pasal 41 dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 1869 KUHPperdata. Demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Akta PPJB Lunas II adalah akta autentik adalah tidak tepat.

44 Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani, "Ratio Legis Perjanjian Kerjasama antara Notaris dengan Developer Pengusaha Properti Ditinjau Berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 Huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris", Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5 No. 4, 2021, hlm. 535.

45 Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris

- 2) Akta PPJB Lunas II cacat hukum dari proses pembuatannya karena ketidakcakapan Notaris/PPAT IPH dalam menjalankan tugas dan jabatannya membuktikan bahwa Notaris/PPAT IPH melanggar ketentuan hukum Pasal 16 ayat 1 huruf (a), Pasal 38 ayat 3 huruf (c), Pasal 41, dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Demikian, putusan Majelis Hakim yang menyatakan Notaris/PPAT IPH telah menjalankan tugas dan jabatannya sesuai ketentuan dan peraturan hukum yang berlaku adalah tidak tepat. Bukti dan fakta dipersidangkan membuktikan bahwa terdapat cacat hukum saat proses pembuatan Akta PPJB Lunas II karena kelalaian Notaris/PPAT IPH, yang mana kelalaian notaris termasuk penyalahgunaan wewenang jabatan notaris. Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT IPH menyebabkan Akta PPJB Lunas II degradasi, sehingga dapat dibebankan pertanggungjawaban secara perdata berupa ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan dan pertanggungjawaban secara administratif berupa penjatuhan sanksi teguran sampai sanksi pemberhentian.

Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, FH UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Danang Sukandar, Membuat Surat Perjanjian, CV Andi Offset, Yogyakarta, 2011.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), Rajawali, Jakarta, 1994.
- Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, 2011.
- _____, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, 2018.
- Husni Thamrin, Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010.
- J. Andy Hartanto, Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Laksabang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- M. Lutfan Hadi Darus dan Ridwan Khairandy, Hukum Notaris dan Tanggung Jawab Notaris, Yogyakarta, FH UII Press, 2016.
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif,, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Mulyoto, Perjanjian (Teknik, Cara Membuat dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai), Cikrawala Media, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Riky Rustam, Hukum Jaminan, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Ronny Hanityo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta, 1996.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Jurnal, Skripsi dan Naskah Publikasi Lain

Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap*, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Metode Meneliti Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justicia*, Vol. 8 No. 1, 2014.

Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

Ganis Noer Fadha Kusumandari, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli Satuan Ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall*, Universitas Islam Indonesia, Skripsi, 2018.

I Ketut Suardika, "Pengenalan Bahan Hukum Administrasi Negara Bagi Mahasiswa Semester I Fakultas Hukum Udayana", *Fakultas Hukum Udayana*, 2017.

Kory Ulama Sari Budiarti, Enny Koeswarni dan Daly Erni, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim", *Universitas Indonesia: Notary Indonesia*, Vol. 3 No. 1, 2021.

Meray Hendrik Mezak, "Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum", *Jurnal Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Vol. 5 No. 3, 2006.

Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani, "Ratio Legis Perjanjian Kerjasama antara Notaris dengan Developer Pengusaha Properti Ditinjau Berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 Huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5 No. 4, 2021.

Rizki Inmas Pradinisiwi, *Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai Harga Sebenarnya*, Universitas Islam Indonesia, Skripsi, 2020.

Sekar Ayu Amiluhur Priaji, *Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Tidak Menerapkan Asas Kehati-hatian*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam, Yogyakarta, 2022.

Via Aulia dan Harsanto Nursadi, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta PPJB dengan Merumuskan Pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)", *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 8 No. 1, 2022.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019.PN.Dps.