



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 5 Tahun 2024 Page 4020-4038

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai UUJN

Riskava Zahra Nafisha<sup>1✉</sup>, Lastuti Abubakar<sup>2</sup>, Yenni Yunithawati Rukmana<sup>3</sup>

Universitas Padjajaran Bandung

Email: [riskavariska@gmail.com](mailto:riskavariska@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif. Akta PPJB yang dibuat dengan cara demikian dapat dinyatakan batal demi hukum, seolah-olah akta tersebut tidak pernah ada. Pihak-pihak yang dirugikan akibat batalnya akta tersebut berhak meminta pertanggungjawaban dari notaris dalam bentuk ganti rugi. Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis ingin menyarankan agar notaris lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam merumuskan akta. Notaris harus lebih teliti, memberikan edukasi yang jelas kepada para pihak, dan menjaga netralitas tanpa memihak. Dengan cara ini, notaris dapat menghindari tuntutan hukum di masa mendatang akibat kelalaian dalam pembuatan akta.

*Kata Kunci: Tanggung Jawab Notaris, Praktik Pembuatan PPJB*

## Abstract

A binding agreement of sale and purchase arises from the legal needs evolving within society. A land sale and purchase binding agreement is considered an unnamed agreement, as it is not found within the forms of agreements regulated by the Civil Code (KUHPerdata). A Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) deed made before a notary can be annulled if it does not meet subjective elements or be null and void if it does not fulfill objective elements. A PPJB deed made in this manner can be declared null and void as if it never existed. Parties who suffer losses due to the annulment of such a deed have the right to hold the notary accountable in the form of compensation. Based on the above conclusions, the author suggests that notaries exercise greater caution in performing their duties, especially in drafting deeds. Notaries should be more meticulous, provide clear education to the parties involved, and maintain neutrality without taking sides. In doing so, notaries can avoid future legal claims resulting from negligence in deed preparation.

Keywords: *Notary Responsibilities, Practices for Making PPJB*

## PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan faktor penting untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan menjadi salah satu indikator pertumbuhan ekonomi. Ketika membicarakan pembangunan maka harus memperhatikan pula ketersediaan lahan pengembangan. Tanah yang dimiliki maupun dikelola oleh seseorang tentunya akan dilekati suatu hak yang diakui dan dijamin statusnya oleh negara. Hal ini yang dapat membatasi hak tersebut adalah negara sebagaimana diberikan kekuasaan pada pasal 28 J ayat 2 oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai *Staat Grundgesetz* yang menyatakan bahwa negara dapat membatasi hak seorang warga negara dalam bentuk undang-undang, dari hal ini dapat kita katakan hak perseorangan khususnya dalam menguasai suatu tanah dapat dialihkan oleh negara atas dasar kepentingan umum.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada 3 PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai

yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli (Fadhila et al., 2018). Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan (Alfiansyah et al., 2015).

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB juga karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dapat dikuasanya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai "pintu masuk" menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB). Bahwa dalam pembuatan akta terdapat klausula-klausula yang disusun agar keinginan dari para pihak tercapai khususnya dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa untuk menjual lazim dibuat di kalangan masyarakat yang ingin menjual sebidang tanah ataupun sebuah aset dari perusahaan yang memerlukan pihak ketiga dalam melakukan tindakan hukum tersebut. Dalam kehidupan sehari-hari, sering manusia dihadapkan tuntutan pemenuhan

kebutuhan yang semakin sulit. Keadaan ini membuat beberapa orang berpikir singkat untuk mendapatkan jalan pintas dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, tidak terkecuali profesi Notaris, Krisis moral yang makin hari makin menjadi, banyak dari kalangan professional tidak bisa menjaga kehormatan dan martabat jabatan yang mana semuanya wajib untuk mentaati peraturan ditambah sebelum memangku jabatan Notaris wajib mengucapkan sumpah antara lain menjalankan jabatan dengan amanah, dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan bertanggung jawab sebagai Notaris seperti disebutkan dalam pasal 4 UU Jabatan Notaris. Contohnya, Transaksi yang kerap dilakukan masyarakat yang datang ke kantor Notaris adalah transaksi jual beli, Pada dasarnya di era masyarakat modern, transaksi jual-beli bukan merupakan fenomena baru, sebab aktivitas tersebut sudah ada sejak masa lalu. Umumnya, jual- beli terjadi melalui perjanjian yang dikenal sebagai perjanjian jual-beli. Menurut tradisi hukum, perjanjian jual-beli dianggap sebagai perjanjian yang nyata, yang berarti penyerahan barang yang telah disepakati adalah syarat yang harus dipenuhi untuk mengesahkan perjanjian tersebut. Yang mana artinya, jika suatu hal telah disepakati dalam perjanjian tetapi secara spesifik, objek perjanjian tersebut masih belum diberikan kepada pihak yang berkepentingan dalam praktiknya, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum terbentuk (Subekti, 1998).

Sebelumnya telah dijelaskan bahwa Dalam PPJB ditentukan, para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban untuk menaati perjanjian. 12 Mengenai pembatalan perjanjian dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa ada tiga hal yang dapat mengakibatkan pembatalan suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. *"Para pihak saling memperjanjikan secara timbal balik yaitu saling memberikan prestasi terkait satu sama lain, jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi maka akan terhubung langsung kepada pihak lainnya yang sudah memenuhi prestasi. Dengan demikian apabila ada salah satu pihak telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi isi dari perjanjian yang telah dibuat maka pihak lawan berhak untuk mengajukan untuk perjanjian tersebut dibatalkan. Tetapi dari pihak lawan apabila dia juga melakukan wanprestasi maka dia tidak mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan pada perjanjian tersebut.*
- b. *Syarat batal dicantumkan ketika pihak lawan telah melakukan wanprestasi dan tercantum dalam perjanjian timbal balik apabila prestasi atau kewajibannya tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. (Pasal 1266 KUH Perdata).*

*c. Pembatalan terkait perjanjian tersebut harus dilakukan melalui Putusan Pengadilan Negeri.”*

Kasus yang diangkat dalam Pemutusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 680/Pdt.G/2019/PN.SGR berawal dari masalah yang melibatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 06917/Banyuning seluas 150 M2, berdasarkan Surat Ukur tanggal 11 April 2016 No. 02626/Banyuning/2016, atas nama I Nyoman Renten (Penggugat I) dan Komang Terima (Penggugat II). Sertifikat tersebut dijadikan agunan di PD. BPR Bank Buleleng sesuai Perjanjian Kredit No. B/179/VI/2017 atas nama peminjam, Komang Terima, dengan jangka waktu kredit lima tahun yang berakhir pada 30 Juni 2022. Seiring berjalannya waktu, pembayaran kredit ini tidak berjalan lancar. Pada bulan April 2018, Tergugat I, yang merupakan Direktur Utama PD. BPR Bank Buleleng 45 (Nyoman Suarjaya, S.H.), menawarkan solusi kepada para penggugat. Ia meminta mereka menandatangani dua blanko kosong yang disebutnya hanya sebagai formalitas agar kredit tidak dikenakan bunga dan bisa dilunasi di kemudian hari. Karena para penggugat telah mempercayai Tergugat I, yang sebelumnya membantu mereka mendapatkan kredit, mereka setuju untuk menandatangani blanko tersebut tanpa kecurigaan. Namun, dua bulan kemudian, ketika para penggugat datang ke bank untuk melunasi kredit mereka, mereka dikejutkan oleh informasi bahwa kredit tersebut telah dianggap lunas, sesuai dengan Surat Keterangan No. 275/PD.BPR BB 45/VII/2018 tertanggal 30 Juli 2018. Lebih mengejutkan lagi, jaminan tanah mereka telah dijual untuk melunasi kredit tersebut. Para penggugat merasa tidak pernah melakukan penjualan jaminan atau melunasi kredit tersebut, dan baru menyadari bahwa dua blanko kosong yang mereka tandatangani dijadikan dasar untuk penerbitan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30, keduanya tertanggal 28 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ketut Suryada, S.H. (Turut Tergugat). Hal yang lebih membingungkan bagi para penggugat adalah bahwa nama yang tercantum dalam akta tersebut adalah Gede Putu Winaya (Tergugat II), yang sama sekali tidak mereka kenal, dan mereka juga tidak pernah memberikan kuasa atau membuat perjanjian jual beli dengan orang tersebut. Saat akta-akta tersebut diterbitkan, SHM No. 06917/Banyuning masih dalam status jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, dan sertifikat tersebut belum pernah diroya di Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 29 dan Akta Kuasa No. 30 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ketut Suryada, S.H., tanpa mengikuti prosedur yang benar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dinilai cacat hukum oleh majelis

hakim. Akibatnya, kedua akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Pembatalan Akta Kuasa No. 30 juga telah dilakukan melalui Akta Pembatalan No. 01 tanggal 01 Juli 2019 di hadapan Notaris/PPAT Wayan Setia Darmawan, S.H. di Denpasar. Berdasarkan putusan pengadilan, majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan para penggugat dan menyatakan bahwa Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli (PPJB) No. 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 30, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ketut Suryada, S.H. pada tanggal 28 Februari 2019, adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dari kasus diatas sesungguhnya Notaris tersebut sudah lalai dalam membuat sebuah akta otentik yang baik dan benar. Dimana dalam etika profesinya seharusnya Notaris harus memahami dengan baik tugas jabatannya. Akibat pembuatan akta autentik yang menyelweweng tersebut, menjadikan kekuatan pembuktiannya juga berbeda. Akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang dapat diajukan alat bukti lainnya dan pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permintaan ganti kerugian terhadapnya (Supriadi, 2016). Beberapa kualifikasi dimana seorang Notaris dapat dimintakan ganti kerugian atas perbuatannya terdapat di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu di dalam Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari pasal-pasal tersebut diatas apabila seorang Notaris tidak menjalankan ketentuan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal-pasal tersebut dan hal tersebut merugikan pihak-pihak yang ada dalam pembuatan akta tersebut, maka seorang Notaris dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPPerdata.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka dalam penelitian ini akan membahas mengenai Bagaimana pertanggungjawaban notaris tersebut terhadap kerugian yang timbul dari pembuatan akta PPJB tersebut.

## METODE PENELITIAN

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif (normative law research) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka library research) atau penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis (Soerjono et al., 2004). Bentuk dari penelitian hukum yuridis normatif yang akan digunakan adalah penelitian inventarisasi hukum, dimana melalui penelitian inventarisasi hukum ini akan menelusuri hukum positif yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Sumber atau bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber atau bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, serta beberapa putusan pengadilan. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari sebagai bahan pustaka penunjang bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku karangan para ahli, jurnal hukum, tesis, disertasi, media cetak, wawancara, serta dokumen-dokumen yang berasal dari internet. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUJN, dan beberapa putusan hakim serta peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis untuk penelitian ini yaitu penelitian kepustakaan. Penelitian ini bertempat di perpustakaan atau tempat-tempat yang kiranya bisa mendapatkan berbagai sumber data yang dibutuhkan (Zainuddin, 2016).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Latar Belakang Batalnya PPJB yang dibuat Oleh Notaris

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya serupa dengan perjanjian lainnya, karena Buku III KUHPerdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menyusun perjanjian sesuai dengan kebutuhan mereka, selama perjanjian tersebut tidak melanggar peraturan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian ini hadir sebagai solusi untuk mengatasi berbagai persyaratan yang sering menghambat proses jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dapat memperlancar penyelesaian transaksi yang sebelumnya terhambat.

Perjanjian pengikatan jual beli melibatkan dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing diwajibkan untuk memenuhi satu atau beberapa kewajiban sebelum transaksi jual beli dapat dilaksanakan sepenuhnya. Hal ini terjadi karena terdapat sejumlah unsur yang belum terpenuhi, antara lain:

- a. Pelunasan atas barang yang dibeli belum dapat dilakukan.
- b. Dokumen-dokumen atau surat-surat yang berkaitan dengan tanah masih belum lengkap atau sedang dalam proses penyelesaian.
- c. Objek tanah yang diperjualbelikan belum dapat dikuasai oleh penjual maupun pembeli, termasuk oleh pemilik asal atau pemilik baru.

d. Besaran objek jual beli masih dalam tahap pertimbangan oleh kedua belah pihak.

Agar suatu perjanjian dapat dijalankan, harus memenuhi unsur dan syarat yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara pihak yang terikat, kemampuan untuk membuat perjanjian, adanya objek yang jelas, dan ada alasan yang sah. Kata "sepakat" menunjukkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah setuju dan memiliki kesepakatan kehendak masing - Masing tanpa adanya unsur paksaan, kesalahan, atau penipuan (Fauzan et al., 2020).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian awalan dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebagai suatu pengikatan awal. Selain itu PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Budiono et al., 2014). PPJB biasa dibuat oleh para pihak karena adanya suatu keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT. Umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat dengan cara otentik, yaitu dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum, atau dapat juga dibuat secara bawah tangan. PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukannya jual beli. Dalam hal ini, PPJB dianggap sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli berdasarkan kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Dengan kata lain, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang diperlukan sebelum perjanjian pokok/utama dapat dilakukan (Eri et al., 2022).

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: *"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan."* (Etik et al., 2021). Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa "perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*." (Soedharyo , 2004) Untuk membuat PPJB yang sah, diperlukan kesepakatan yang diatur dalam sebuah perjanjian. Para pihak yang membuat PPJB harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (Amasangsa, 2019).

Majelis Hakim berpendapat bahwa ketika terdapat hal-hal yang belum terpenuhi sehingga penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat dilaksanakan, maka kedua belah pihak (pembeli dan penjual) dapat terlebih dahulu menyepakati Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris. PPJB ini adalah bentuk kesepakatan yang dituangkan dalam sebuah perjanjian, lahir dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat, dan sudah sangat umum ditemukan dalam praktek Notaris. PPJB merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi kesepakatan yang akan menjadi hukum bagi mereka yang terikat dalam perjanjian tersebut (Fauzan et al., 2020).

Pada dasarnya, akta autentik yang dibuat oleh Notaris adalah akta perjanjian yang isinya disusun oleh para pihak atau pihak yang menghadap Notaris. Ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut kemudian diresmikan oleh Notaris dalam bentuk akta, yang kemudian menjadi akta autentik dan dibuat di hadapan pejabat umum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata. Kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik hanya muncul ketika hal tersebut diinginkan atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Artinya, Notaris hanya akan membuat akta autentik tersebut jika diminta oleh pihak-pihak terkait. Pokok yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat adalah apakah Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat) telah memenuhi kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian (Penjual dan Pembeli), sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Keabsahan suatu perjanjian maka harus melihat kembali kepada syarat-syarat sah perjanjian. Syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP dilihat kembali apakah telah seluruhnya terpenuhi, dalam artian apabila seluruhnya terpenuhi maka dapat dikatakan suatu perjanjian ialah sah menurut hukum dan dapat juga secara sah menjadi alat bukti yang autentik bagi para pihak yang bertandatangan dan tindakan hukum yang dilakukan didalamnya. Empat syarat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat unsur tersebut digolongkan kedalam dua unsur pokok, yaitu unsur subyektif dan unsur obyektif. Unsur subyektif ialah unsur yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian,

sedangkan unsur obyektif berhubungan langsung dengan obyek perjanjian. Maka yang pertama yang dilihat ialah syarat subyektif, yaitu mengenai kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (Rafiq et al., 2019).

Menurut penulis manfaat penandatanganan akta yang dilakukan di hadapan notaris adalah agar notaris menjamin bahwa pihak yang berhadapan di hadapannya adalah pihak yang juga menandatangani akta, dengan demikian pemalsuan identitas atau pemungkiran tandatangan dapat diminimalisir. Penandatanganan akta yang tidak dilakukan di hadapan notaris akan berakibat turunnya nilai pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) dan pasal 41 UUJN. Hal ini sejalan dengan pendapat dari Habib Adjie yang mengatakan bahwa:

*"Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (nietig), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun".*

Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum jika (1). Tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan (2). Mempunyai sebab yang terlarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Merujuk pada teori kepastian hukum, Dalam pasal 16 ayat 1 huruf m 19 jelas menyatakan bahwa notaris harus hadir, membacakan dan menandatangani akta tersebut pada saat akta itu dibuat, kecuali ada alasan lain menurut ketentuan perundang-undangan. Jelaslah antara aturan dan ketentuan yang ada dengan pelaksanaan dilapangan bertentangan, namun pertentangan tersebut juga memberikan ruang untuk pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut atas tindakan tersebut agar mendapatkan kepastian hukum atas perbuatan yang dilakukan dalam pembuatan akta otentik (Sutan, 2021). Apabila terdapat kelalaian dari Notaris dalam membuat akta sehingga tidak sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang, maka unsur akta otentik yang diatur dalam pasal 1868 BW tidak terpenuhi sehingga akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik, namun hanya memiliki kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang sangat tergantung dari pengakuan dari orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Hal ini dipertegas oleh pasal 41 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan menyebutkan sebagai berikut:

*"Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai*

*akta di bawah tangan.*"

Tidak dipenuhinya kebenaran formal dan materiil pada Akta PPJB yang dibuat tanpa adanya kesepakatan Para Pihak dalam membuat perjanjian dengan tidak hadirnya Tergugat II dalam membuat perjanjian, (Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli) serta tempat penandatanganan akta dilakukan di tempat Tergugat I, yang mana merupakan keunggulan dari sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang setidak-tidaknya tidak harus diragukan mengenai tempat dan tanggal akta tersebut di tandatangani karena akta Notaris menjamin kebenaran tempat, tanggal dan kehadiran para pihak, serta akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum, yang apabila ketentuan tersebut dilanggar maka akta kehilangan autentisitasnya, Pasal 16 ayat (9) UUJN sehingga Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut terdegradasi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dengan tidak hadirnya Tergugat II pada hari Kamis tanggal 28 Pebruari 2019, maka Majelis Hakim berpendapat belum terdapat adanya kesepakatan para pihak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Arvi Tunaswati dan Edy Lisdiyono Jurnal Akta Notaris | Vol. 2 No. 1, Juni (2023) 32 Menjual antara Para Penggugat dengan Tergugat II yang nilai kekuatannya sebagai akta dibawah tangan.

Notaris yang tidak mematuhi atau tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, dalam hal ini adalah notaris yang tidak menandatangani akta dihadapan para pihak dan saksi saksi, maka akan terimplikasi timbulnya akibat hukum, yaitu sebagai berikut: 1). Akibat hukum terhadap notaris, adalah pemberhentian sementara dari jabatannya sebagai notaris karena telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN; 2). Akibat hukum terhadap akta adalah akta tersebut akan kehilangan otentisitasnya atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN.

Salah satu isu yang sering menjadi perdebatan dalam pembuatan akta adalah ketidakpatuhan terhadap persyaratan formal dan materiil, yang merupakan pelanggaran serius oleh PPAT. Pelanggaran semacam ini dapat berujung pada sanksi administratif, termasuk pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Tanggung jawab administratif ini diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa PPAT yang melanggar ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang

ditunjuk, akan dikenakan tindakan administratif mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya.

Penjelasan ini menunjukkan bahwa Notaris atau PPAT memiliki tanggung jawab yang jelas dalam pembuatan akta yang sah secara hukum. Jika akta yang dibuat ternyata tidak sah dan batal demi hukum, Notaris atau PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif sebagai bentuk tanggung jawabnya. Sanksi ini meliputi teguran, pengenaan denda administratif, dan bahkan pemberhentian dari jabatannya.

Dalam kasus Akta PPJB yang dibuat oleh Notaris (Turut Tergugat), terdapat kekurangan signifikan yaitu tidak dicantumkannya batas waktu berlakunya Akta PPJB tersebut. Pencantuman batas waktu ini penting untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat. Namun, kenyataannya, Akta PPJB yang dibuat tidak mencantumkan batas waktu berlakunya, yang membuat akta tersebut menjadi tidak jelas dan kehilangan kepastian hukumnya.

#### Pertanggung Jawaban Notaris Atas Kerugian Akibat Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta PPJB

Notaris yaitu pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain (Adjie, 2008). Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN), notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN (Anshori, 2009). Notaris dalam menjalankan tugasnya atau jabatannya mempunyai kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 UUJN dimana salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Terkait dengan batas-batas kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris dimana akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 2, huruf f Undang-undang Jabatan Notaris adalah merupakan akta pertanahan yang tidak dibuat oleh, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau tidak merupakan kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, misalnya Akta Pelepasan Hak, Akta Pengikatan Jual Beli, SKMHT, dan lain-lainnya. Notaris dalam menjalankan kewenangannya memang sudah dibatasi pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, pembatasan tersebut berlaku apabila terdapat pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Undang-Undang lain. Oleh karena itu apabila terdapat pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam Undang-Undang, maka Notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam undang-undang tersebut. Pelaksanaan pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang. Setiap proses pembuatan akta Notaris harus bertanggung jawab jika terdapat kesalahan dalam pembuatan akta tersebut.

Dalam putusan yang digunakan bahwa yang paling pertama Notaris selaku dalang dan juga eksekusi dalam melakukan tindakan penandatanganan dengan blanko kosong menyebabkan implikasi terhadap pihak ketiga yang memiliki itikad baik dalam melakukan sebuah perjanjian, karena pihak ketiga dalam kasus ini tidak mengerti bahwa Tanah tersebut adalah tanah sengketa. Dalam Putusan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr secara tidak sah bahwa dari Notaris yang melakukan tindakan melawan hukum tersebut. Tindakan tersebut berakibat pada pihak ketiga yang akan menjadi pemilik baru dari tanah tersebut tidak bisa memiliki tanah tersebut dengan adanya status tanah yang belum di roya dan juga penandatanganan akta yang tidak dilakukan bersamaan dengan pihak terkait dan juga dilakukan dengan menyodorkan blanko kosong kepada para pihak. Perlu dipahami terlebih dahulu pada Pasal 1320 BW menjelaskan syarat sah suatu perjanjian yang mana menyatakan untuk menjadikan suatu perjanjian sah salah satunya adalah kehendak para pihak. Berdasarkan uraian di atas maka sudah jelas bahwa Notaris sudah melakukan kesalahan yang disengaja yang mana terdapat pemalsuan dokumen menyebabkan alas hak dari suatu objek tidak jelas dan memerlukan penelusuran lebih lanjut terkait kejelasan status dari Objek Sengketa tersebut. Kesalahannya tersebut memberikan implikasi terhadap pihak ketiga terkait kerugian kerugian dalam transaksi ini

seperti:

- a. Kerugian materil, mengenai biaya Akta Jual Beli dan lain-lain biaya tambahan menurut ketentuan Pasal 1466 KUHPerdara bahwa "Biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh pembeli kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya", kecuali tidak diperjanjikan sebaliknya ditanggung oleh pembeli (Dewi et al., 2020). Biaya yang dikeluarkan dalam membeli tanah dan bangunan antara lain (Letezia, 2020):
  1. Uang jasa (honorarium) Notaris termasuk uang jasa (honorarium) saksi, yang jumlahnya tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta;
  2. BPHTB sebesar paling tinggi 5% (lima persen) dari Nilai Transaksi/NJOP dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Terkena Pajak; 3) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa pelayanan pendaftaran pemindahan peralihan hak atas tanah (balik nama) yang dihitung dari 1% dari Nilai Tanah ditambah Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)
  3. Biaya pelayanan informasi untuk nilai tanah atau nilai aset property per bidan adalah Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah); 5) Biaya pengecekan sertifikat adalah Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).
- b. Kerugian Immateril, merupakan adalah sesuatu yang bersifat abstrak dan tidak begitu saja langsung bisa dihitung nominalnya. Contoh Kerugian immaterial adalah ketakutan, trauma, kekecewaan, rasa sakit, dan lain sebagainya (Thareq, 2020). Kerugian ini terkait waktu yang sudah diberikan dan mengharapkan adanya keuntungan yang didapatkan dengan mendapatkan kepuasan dalam menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan diri sendiri, maka daripada itu kerugian yang sudah diderita oleh pihak ketiga juga terdapat pada immaterial yang nilai yang dirugi tidak bisa langsung dihitung nominalnya.

Seorang Notaris memiliki tugas untuk memberikan suatu pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta tanah ataupun pembuatan akta otentik yang terdapat tugas dua fungsi pokoknya yaitu:

1. Memberikan tanggung jawab atas kepastian hukum kepada masyarakat dalam pengesahan atas suatu pengikatan-pengikatan dan untuk memberikan penguatan hukum atas pengikatan-pengikatan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang.
2. Selain itu Notaris juga memiliki kewenangan untuk melakukan tugas-tugasnya yaitu untuk melakukan pengesahan legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum

yang dilakukan oleh masyarakat, khususnya di bidang pertanahan.

Seseorang yang berprofesi sebagai Notaris sangat dilarang untuk memihak salah satu pihak, dengan kata lain Notaris dituntut dalam posisi netral dan mencari solusi terbaik bagi kliennya (Adjie, 2010). Notaris yang melanggar hal tersebut dapat dikatakan memiliki tanggung jawab hukum terhadap pelanggarannya tersebut. Notaris dapat dimintakan ganti kerugian dengan dasar Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut yaitu: (Fuady, 2017) 1) Terdapat perbuatan; 2) Terdapat melawan hukum dalam perbuatan tersebut; 3) Pihak pelaku melakukan kesalahan; 4) Terdapat kerugian yang dialami korban; dan 5) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam membuat akta berkaitan dengan tanah sama halnya dengan tanggung jawab Notaris dalam membuat akta pada umumnya. Tanggung jawab yang Notaris pada dasarnya menganut pada prinsip tanggung jawab yang berdasarkan atau didasarkan atas kesalahan. Terdapat empat unsur pokok dalam hal prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yaitu Adanya perbuatan, Adanya unsur kesalahan, Adanya kerugian yang diderita, Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Tanggung jawab seorang notaris dapat timbul apabila terdapat kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan notaris tersebut dalam hal ini dapat saja terjadi kesalahan selama dalam proses pembuatan akta. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dimana perbuatan tersebut melanggar hukum, yaitu berupa suatu perbuatan yang langsung melanggar hukum dan perbuatan yang secara langsung telah melanggar peraturan lain, yaitu berupa peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat. Tanggungjawab notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasar wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab notaris ada karena terdapat kesalahan yang dilakukan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang meminta jasa pelayanan notaris. Tanggung jawab Notaris secara Perdata yaitu jika Notaris membuat kesalahan dalam pembuatan akta dan akta tersebut terdapat

kesalahan maka akta Notaris itu dianggap batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur Pasal 1869 KUHPerdara. Jika suatu akta notaris batal demi hukum maka tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi serta dengan bunganya. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan atau mengalami suatu kerugian dari akta yang telah dibuat oleh notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap notaris tersebut, sehingga notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang telah dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara notaris dan para pihak yang menghadap notaris tersebut. Sekalipun notaris tersebut telah purna bakti, notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya. Sedangkan tanggung jawab administratif Notaris yaitu diatur di dalam UUJN yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak hormat. Terkait dengan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan lebih kepada tanggung jawab Notaris secara perdata dimana, selama proses pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan Notaris harus teliti agar tidak terdapat kesalahan dalam akta dan memberi kepastian hukum terhadap semua pihak atau para pihak yang menginginkan akta tersebut. Jika terdapat kesalahan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan ataupun kesalahan yang ada dalam akta tersebut, maka Notaris harus bertanggung jawab dengan memperbaiki akta tersebut, dan jika kesalahan tersebut telah menyebabkan atau menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang bersangkutan, maka Notaris harus bertanggung jawab berupa ganti kerugian para pihak dimana harus melalui tuntutan secara perdata terhadap Notaris agar para pihak yang dirugikan dapat mendapatkan ganti kerugian dari Notaris. Tanggung jawab Notaris terkait dengan setiap akta yang dibuatnya yaitu diatur dalam Pasal 65 UUJN dimana berbunyi Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris."

Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum perdata dikenal dengan istilah "*Onrechtmatige daad*" yang mana diatur pada pasal 1365 KUHPperdata dan unsur-unsur didalam pasal. Bahwa hal ini sangatlah meresahkan para pihak apabila terdapat Perbuatan melawan hukum yang menyebabkan Akta Autentik yang mana memiliki kekuatan pembuktian sempurna turun menjadi Akta dibawah tangan dikarenakan tindakan Notaris.

## SIMPULAN

Dalam pembuatan PPJB tidak hanya dilatarbelakangi karena tidak terpenuhinya unsur unsur dalam jual beli saja, sahnya suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Sehingga, jika dalam hal perjanjian mengandung cacat kehendak karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap, maka tidak berakibat batalnya perjanjian itu, sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah.

Perlindungan hukum bagi klien Notaris yang dirugikan akibat pembuatan akta autentik yang dipalsukan dapat dilakukan secara represif, melalui gugatan perdata atau pidana. Secara perdata, Pasal 1365 KUHPperdata dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan. Jika Notaris terbukti melanggar hukum, klien berhak menerima ganti rugi yang diputuskan pengadilan. Akta autentik yang dibuat tidak sesuai dengan UUJN hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Namun, baik KUHPperdata maupun KUHP tidak secara tegas mengatur akibat hukum dari pemalsuan akta autentik oleh Notaris.

Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta autentik mencakup kewajiban membayar ganti rugi jika akta tidak dibuat sesuai ketentuan UUJN. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, sanksi terhadap Notaris tidak diterapkan dengan tepat meskipun terbukti melanggar pasal 44 UUJN. Pengadilan tidak menghukum Notaris untuk membayar ganti rugi kepada penggugat, dan bukti-bukti yang diajukan penggugat tampaknya kurang diperhatikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Refika Aditama, 2010.
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, and Sihabudin. "Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary." *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Amasangsa, Made Ara Denara Asia. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, vol. 8, no. 1, 2019.
- Anshori. *Perspektif Hukum dan Etika, Lembaga Kenotariatan Indonesia*. UII Press, 2009, hlm. 67.
- Budiono, Harlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. PT Citra Adhitya Bhakti, 2014, hlm. 97.
- Etik Rahmawati and Widyarini Indriasti Wardani. "Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Di Bawah Umur." *Notary Law Research*, vol. 2, no. 2, 2021.
- Eri Setiawan and Siti Mariyam. "Dissenting Opinion Hakim Dalam Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 24/PDT.G/2021/PN BJJ)." *Notary Law Research*, vol. 4, no. 1, 2022.
- Fadhila Restyana Larasati and Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik." *Jurnal Konstitusi*, vol. 15, no. 4, 2018.
- Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwansyah, and Zainal Muttaqin. "Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment." *Recital Review*, vol. 2, no. 1, 2020.
- Tobing, Letezia. "Biaya Jual Beli Tanah." *Hukum Online*, 7 Agustus. 2024, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. PT Citra Adirya Bakti, 2017.
- Ni Made Trisna Dewi and Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris." *Jurnal Komunikasi Hukum*, vol. 6, no. 2, 2020.
- Rafiq Adi Wardana and I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK." *Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, 2004.

Soerjono Soekanto and Sri Mamuji. *Penulisan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Grafindo Persada, 2004.

Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Citra Aditya Bakti, 1998.

Supriadi. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Sinar Grafika, 2016.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Sejarah Hukum Indonesia*. Kencana, 2021.

Hibatullah, Thareq Akmal. "Pengusaha Wajib Ketahui Tentang Perbuatan Melawan Hukum." *Smart Legal*, 26 apr. 2024, [www.smartlegal.id](http://www.smartlegal.id).

Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, 2016.