

**ANALISIS YURIDIS AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG
DIJADIKAN DASAR HUTANG PIUTANG OLEH NOTARIS**

*(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 2848 K/Pdt/2017)*

Septerina Ambarita

FAkultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Jalan Denai No. 217, Medan, Sumatera Utara
Email : septerinaambers@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan apabila pembeli belum dapat melunasi pembelian objek yang diperjual belikan. Konsep perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan akta pengakuan hutang. Terhadap hutang piutang dibuat akta pengakuan hutang. Klausula yang diatur dalam isi akta perjanjian pengikatan berbeda dengan isi dalam akta hutang piutang. Apabila kedua belah pihak sepakat untuk membuat akta hutang piutang namun notaris yang membuat akta tersebut membuat akta perjanjian pengikatan jual beli, maka melanggar kesepakatan yang telah dibuat dan akta tersebut dapat dibatalkan. Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta untuk kepentingan para pihak harus bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya. Dalam sengketa perdata di pengadilan, hakim dalam memutus perkara harus memenuhi unsur-unsur yang ada dalam peraturan perundang-undangan dan keyakinan hakim yang adil bagi kepentingan para pihak.

Kata Kunci : PPJB, Hutang Piutang, Notaris

ABSTRACT

A sale and purchase agreement is made when the buyer has not been able to settle the purchase of the object sold. The concept of a sale and purchase agreement is different from a debt recognition deed. Against receivables debt is made debt recognition act. The clauses regulated in the contents of the deed of binding agreement are different from the contents of the deed of receivables. When both parties agree to make a deed of receivables but the notary who made the deed makes a deed of sale and purchase agreement, then violate the agreement that has been made and the deed can be revoked. A notary as a public official who is authorized to make a deed in the interest of the parties must be responsible for the deed he made. In a civil dispute in court, the judge in deciding the case must meet the elements contained in the rule of law and the judge's fair belief in the interests of the parties.

Keywords: PPJB, Accounts Payable, Notary

A. PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli dan perjanjian hutang piutang merupakan perbuatan hukum yang berbeda. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan

mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹ Perjanjian dapat dibedakan dalam beberapa jenis, salah satunya adalah perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerduta). Menurut Pasal 1457 KUHPerduta, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual yang berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.² Menurut Salim, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.³

Berbeda dengan perjanjian jual beli, perjanjian hutang piutang termasuk kedalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerduta yang menyatakan, “pinjam meminjam merupakan perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.⁴

Akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian, di mana pembuktian itu dilakukan jikalau terjadi sengketa di kemudian hari. Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:⁵

- 1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan mengadakan perjanjian tertentu;
- 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak; dan
- 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Notaris dalam membuat akta otentik tidak boleh melakukan keberpihakan. Notaris dalam menjalankan tugasnya memang tidak luput dari kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Kesalahan-kesalahan yang dilakukan notaris tersebut memungkinkan notaris berurusan dengan pelaksanaan tanggung jawabnya secara hukum (*legal responsibility*) baik secara perdata, administratif, maupun pidana.⁶

A. PERMASALAHAN

Adapun permasalahan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan dasar utang piutang para pihak oleh notaris?

¹ Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtasar Indonesia* Edisi Ketiga, (Jakarta, Balai Pustaka), hlm. 458

² Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika), hlm. 49.

⁴ Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵ Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika), hlm. 43.

⁶ Nuzuarlita Permata Sari Harahap, 2011, *Pemanggilan Notaris Oleh Polri Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya*, (Medan, Pustaka Bangsa Press), hlm 235.

2. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan perjanjian utang piutang?
3. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam memutus perkara Nomor 2848 K/Pdt/2017?

B. KERANGKA TEORETIS

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1) Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya, teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Kepentingan manusia adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi dalam bidang hukum.⁷ Hukum berfungsi sebagai pelindung kepentingan dari berbagai kegiatan manusia, dimana hukum itu harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat juga terjadi berbagai pelanggaran terhadap hukum. Dalam hal ini hukum harus ditegakkan. Penegakan hukum atau yang dikenal dengan *lawenforcement* merupakan suatu keharusan untuk mewujudkan suatu perlindungan dan kepastian hukum. Melalui penegak hukum itu menjadi suatu kenyataan yang hidup di dalam masyarakat.⁸

Berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, bahwa para pihak yang berperkara yang datang bersidang harus menandatangani perlindungan hukum. Kewenangan yang diberikan kepada hakim untuk mengambil suatu kebijaksanaan dalam memutus perkara, diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan :“Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”.

Berdasarkan aturan hukum tersebut, terdapat norma hukum mewajibkan hakim untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Untuk memenuhi norma tersebut, maka hakim harus mengambil kebijaksanaan hukum untuk mencapai keadilan. Tujuan mencapai keadilan itu melahirkan konsep keadilan sebagai hasil (*result*) atau keputusan (*decision*) yang diperoleh dari penerapan atau pelaksanaan asas-asas dan prinsip-prinsip hukum.

2) Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Hans Kelsen teori pertanggung jawaban hukum adalah pertanggung jawaban orang pribadi atau orang yang mewakili suatu organisasi kemasyarakatan/perusahaan yang telah melakukan kesalahan dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum.⁹

Kesalahan diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan baik itu karena kesengajaan maupun karena kelalaian, sehingga tanggungjawab akan kesalahan tersebut tidak hanya secara moral (*moral liability*) melainkan secara hukum pula (*legal liability*).¹⁰ Perbuatan melawan hukum karena didasarkan pertanggung jawaban untuk terpenuhinya salah satu unsurnya yang merupakan unsur kesalahan, dalam hukum modern, pertanggungjawaban terhadap aktivitas yang disinyalir termasuk akitivitas berbahaya ditentukan sesuai dengan

⁷*Ibid*, hlm. 266

⁸Sudikno Mertokusumo, 1995, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Liberty), hlm. 14.

⁹M. Solly Lubis, 2, 2005, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, (Mandar Maju, Bandung), hlm. 27.

¹⁰Endang Saefullah Wiradipradja, 2008, *Hukum Transportasi Udara (dari Warsawa 1929 ke Monteral 1999)*, (Kiblat Utama, Bandung), hlm. 172.

kerangka umum dari sistem pertanggungjawaban yang berdasarkan adanya delik. Hal ini berarti terdapat suatu keharusan untuk menunjukkan benar-benar terdapatnya unsur kesalahan dalam aktivitas tersebut.¹¹

Ada dua istilah yang merujuk pada pertanggung jawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.¹² *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.¹³

Berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, yaitu prosedur pembuatan akta notaris adalah prosedur yang biasa/lazim dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak yaitu pemilik tanah dan pemilik uang yang sepakat membuat perjanjian perikatan jual beli. Rumusan akta notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) adalah baku (standard). Prosesnya juga baku yaitu para pihak ditanyai mengenai maksud dan tujuan membuat akta atas kesepakatan antara para pihak, lalu notaris memeriksa obyek yang akan diperjual belikan dengan PPJB, kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam naskah akta yang dibacakan di hadapan para pihak. Kepada para pihak ditanyakan tentang mengerti/memahami atau tidaknya dan adanya keberatan atau tidaknya para pihak atas rumusan kesepakatan.

Para pihak ditanya tentang apakah ada hal-hal yang masih perlu penjelasan serta perlu ditambah atau dikurangi, serta kemudian setelah para pihak memahami, mengerti, tidak ada keberatan maka naskah diparaf/ditandatangani halaman per halaman oleh para pihak yang kesemua proses tersebut ada minitnya dan disertai kesaksian 2(dua) orang saksi. Notaris hanya menuangkan kesepakatan dari para pihak dan tidak memuat hal-hal di luar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemilik uang selaku para pihak.

Notaris dituntut bekerja sesuai tanggung jawabnya dalam melakukan pembuatan akta. Notaris diharapkan dapat bertanggung jawab atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan dalam membuat akta dihadapan para pihak tanpa melakukan keberpihakan dengan salah satu pihak yang menghadap kepada notaris tersebut.

3) Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.¹⁴ Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah

¹¹Loura Hardjaloka, *Ketetapan Hakim Dalam Penerapan Precautionary Principle Sebagai “Ius Cogen” dalam Kasus Gunung Mandalawangi, Kajian Putusan Nomor 1794K/Pdt/2004*, (Jurnal Yudisial Volume 5, No. 2, Agustus 2012), hlm. 137.

¹²Abdul Kadir Muhammad, 2, 2009, *Etika Profesi Hukum*, (Citra Aditya Bakti, Bandung), hlm. 60.

¹³Muryanto Resnik, 2007, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Dalam Praktek*, (Rineka Cipta, Jakarta) hlm. 41.

¹⁴Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Op Cit*, hlm. 517.

tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih, melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

D. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis normatif* yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.¹⁵ Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode *kualitatif*. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).¹⁶ Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan angka.¹⁷

C. HASIL PENELITIAN

1. Perlindungan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Dasar Hutang Piutang Para Pihak Oleh Notaris

Perbedaan yang mendasar tentang perjanjian pengikatan jual beli dan hutang piutang dapat dilihat pada bagan dibawah ini:

Bagan 1. Perbedaan perjanjian jual beli dan hutang piutang

No	Keterangan	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Hutang Piutang
1	Defenisi	Kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual objek miliknya kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.	Kesepakatan antara pemberi hutang untuk meminjamkan sejumlah uang yang wajib dikembalikan oleh penerima piutang sesuai dengan waktu yang telah disepakati
2	Objek	Berupa tanah dan bangunan	Tanah, bangunan dan benda bergerak berupa kendaraan
3	Hak	Penjual berhak untuk menerima uang muka dan uang hasil pelunasan dari penjualan tersebut, sedangkan pembeli berhak menerima objek jual beli setelah pelunasan	Pemberi hutang berhak untuk menerima kembali uang yang dipinjamkannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati, sedangkan penerima piutang berhak untuk menerima objek jaminan setelah hutang tersebut lunas seluruhnya

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada), hlm. 13.

¹⁶Burhan Bungin, 2003, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada), hlm. 53.

¹⁷Sulistyo Basuki, 2006, *Metode Penelitian*, (Jakarta, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia), hlm. 78.

No	Keterangan	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Hutang Piutang
4	Kewajiban	Memberikan panjar/uang muka dan melunasi harga pembelian sesuai waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak	Pemberi hutang wajib menyimpan objek jaminan dalam keadaan baik dan mengembalikan setelah hutang tersebut lunas, sedangkan penerima piutang wajib untuk melunasi seluruh hutang yang dipinjamnya.
5	Isi perjanjian	<ul style="list-style-type: none"> – Judul perjanjian pengikatan jual beli – Memuat tanggal, hari, bulan dan tahun – Identitas para pihak yang membuat perjanjian – Objek yang akan di perjual belikan – Jumlah uang muka yang diberikan, sisa angsuran dan termin pembayarannya – Tanggal pelunasan – Sanksi bila tidak dilunasi oleh pembeli dan sanksi kepada penjual bila membatalkan secara sepihak 	<ul style="list-style-type: none"> – Judul perjanjian hutang piutang/pengakuan hutang – Memuat tanggal, hari, bulan dan tahun – Identitas para pihak pemberi hutang dan si berpiutang – Objek yang menjadi jaminan hutang piutang – Jumlah uang yang dipinjamkan – Waktu pengembalian seluruh hutang – Sanksi bila tidak dilunasi maka objek hutang akan dijual untuk menutupi seluruh hutang
6	Sanksi	Bila pembeli tidak melunasi hutang sesuai waktu yang telah disepakati oleh para pihak, maka uang muka yang telah diserahkan hangus seluruhnya, demikian sebaliknya bila penjual membatalkan perjanjian secara sepihak, maka uang yang telah diterima wajib dikembalikan dua kali lipat dan objek jual beli kembali kepada penjual selaku pemilik tanah dan perjanjian batal demi hukum	Bila hutang tidak dilunasi oleh penerima piutang sesuai dengan waktu yang telah disepakati, maka objek yang menjadi jaminan hutang dijual untuk menutupi seluruh hutang tersebut dan bila masih ada sisa dari penjualan maka wajib diserahkan kepada penerima piutang.

2. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dilakukan Sebagai Dasar Dari Hutang Piutang Oleh Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut untuk bekerja secara baik dan profesional agar notaris dapat menghasilkan produk berupa akta otentik yang dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para penghadap yang membutuhkan. Sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, notaris telah diberi wewenang untuk menuangkan segala perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang ke hadapan notaris untuk menuangkan keterangan itu dalam suatu akta otentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.

PPJB yang diikuti dengan kuasa menjual yang seolah-olah telah terjadi kesepakatan jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dan pembeli yang sebenarnya untuk penyelesaian utang piutang bukan karena adanya peralihan hak jual beli atas tanah tersebut merupakan suatu penyimpangan hukum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa menjual tidak boleh menjadi motif sebagai cara pembayaran utang piutang. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kasus tersebut bahwa PPJB yang dibuat secara notaril bukan karena peralihan jual beli tanah melainkan untuk pelunasan hutang piutang yang dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara, maka tidak memenuhi syarat subjektif dan unsur objektif. PPJB tersebut dibuat oleh para pihak atas kehendak yang tidak bebas karena adanya penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya yang mengandung unsur suatu kekhilafan, penipuan atau paksaan. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.¹⁸ Menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum.

3. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta

Menurut *Colenbrunder*, notaris adalah pejabat yang berwenang untuk atas permintaan mereka yang menyuruhnya mencatat semua yang dialami dalam suatu akta dan menyaksikan dalam akta tentang keadaan sesuatu barang yang ditunjukkan kepadanya oleh kliennya.¹⁹ Pengertian notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Selanjutnya dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.²⁰ Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh negara/pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara/pemerintah, notaris di pensiunkan oleh negara/pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.²¹

¹⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.* hlm 22

¹⁹ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, (Jakarta, Erlangga), hlm. 31

²⁰ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang *Jabatan Notaris*.

²¹ G. H. S. Lumban Tobing, *Op Cit, hlm. 50*

Pasal 1868 KUHPerdara sendiri tidak menjelaskan secara rinci penjelasan tentang notaris, hanya dijelaskan apa yang dimaksud akta otentik saja. Sehingga dengan fenomena ini pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal ini. Akhirnya pemerintah mampu membuat undang-undang yang mengatur secara jelas notaris sebagai pejabat umum yaitu PJN (Pengaturan Jabatan Notaris) dan UUN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dimana peraturan yang di buat pemerintah ini untuk memenuhi peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara.

a. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

J.H.Nieuwenhuis menyatakan tanggungjawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan penyebab *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut. Tanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain terdapat dalam ranah hukum perdata. Prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*).²²

Tanggungjawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dibedakan dalam:²³

- a. tanggungjawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b. tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- c. tanggungjawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Mengenai tanggungjawab notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUN yaitu: "Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris" Pasal 1 Angka 13 UUN menentukan bahwa protokol notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh notaris. Protokol notaris tersebut wajib dirawat dan disimpan dengan baik oleh notaris yang bersangkutan atau oleh notaris pemegang protokol dan akan tetap berlaku sepanjang jabatan notaris masih diperlukan oleh negara.

b. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana

Peran notaris dalam hal ini juga untuk memberikan nasehat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada sebagaimana yang diwajibkan oleh pasal 15 ayat (2) huruf e. UUN. Apapun nasehat hukum yang diberikan kepada para pihak dan kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris. Dalam praktik notaris ditemukan kenyataan, jika ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya, maka sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris.

²²Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 16.

²³ Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Eska Media*, Jakarta, 2003, hlm. 623.

Hal ini pun menimbulkan kerancuan, apakah mungkin notaris secara sengaja atau khilaf bersama-sama para penghadap/pihak untuk membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti notaris terhindar dari perbuatan melawan hukum atau tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris bisa saja dihukum pidana jika dapat dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak disengaja notaris bersama-sama dengan para pihak/penghadap untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Jika hal ini terbukti dalam persidangan, maka notaris tersebut wajib dihukum.

c. Tanggung Jawab Notaris Secara Administrasi Negara

Notaris sebagai Pejabat Publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta notaris yang dibuat di hadapan atau oleh notaris. Sengketa dalam bidang perdata diperiksa di pengadilan umum (negeri).

Pejabat publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu surat keputusan atau penetapan yang terikat dalam ketentuan Hukum Administrasi Negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis yang bersifat, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dan sengketa dalam hukum administrasi diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara.²⁴

4. Faktor Penyebab Pembatalan Dan Kebatalan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris

Pasal 1320 KUHPerdata tentang saarat sah perjanjian merupakan acuan baku yang harus terpenuhi dalam sebuah hubungan perjanjian. Dalam Pasal ini terdapat persyaratan materil dan formil sebuah perjanjian, apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akan ada akibat hukum terhadap suatu perjanjian itu yaitu adanya kata sepakat di antara dua pihak atau lebih, cakap dalam bertindak, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Ketentuan dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi.

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.²⁵

²⁴Wawancara dengan Lenny Ambarita, Notaris di Kabupaten Simalungun pada hari Sabtu, tanggal 27 Februari 2021.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm 203

Kesalahan materil dalam suatu akta yang dibuat notaris bisanya terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyelundupkan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan formalnya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang maka akta yang mempunyai salah satu unsur kesalahan tersebut langsung dapat batal secara hukum.²⁶

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan barang tertentu akan tersebut dapat dibatalkan. Apa yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan. Kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Di dalam akta notaris harus adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut.

5. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Tidak Sesuai Dengan Keinginan Para Pihak

Akta notaris harus mengikuti ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang diatur dalam KUHPerdara maupun UUJN, hanya saja dalam praktek akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris, seringkali timbul masalah, terkadang akta yang dibuat oleh notaris isinya tidak sesuai dengan keterangan para pihak atau juga sering ditemui akta yang dibuat dihadapan notaris mengalami cacat hukum yang disebabkan adanya kelalaian notaris itu sendiri pada saat membuat akta.

Konsekuensinya, maka akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut kehilangan keotentikkannya, sehingga menjadi akta di bawah tangan atau bahkan akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewenangan, kewajiban serta larangan. Kewenangan, kewajiban serta larangan ini merupakan inti dari praktek kenotariatan. Hal tersebut saling terkait antara satu dengan lainnya. Akibatnya tidak adanya salah satu unsur dari hal tersebut, maka praktek kenotariatan menjadi tidak sempurna.²⁷

Notaris mungkin dapat berbuat salah mengenai isi akta karena informasi yang diberikan salah, sengaja atau tidak dari para pihak/penghadap. Dalam hal ini notaris tidak mempunyai kewajiban untuk menyelidiki kebenaran tentang informasi tersebut secara batinhiah, akan tetapi hanya sebatas lahiriah. Dengan demikian kesalahan yang terjadi pada materi akta bukanlah tanggung jawab notaris, melainkan para pihak penghadap. Namun apabila suatu akta otentik itu timbul sengketa di kemudian hari dan diperkarakan di persidangan maka dalam proses persidangan tersebut hakim akan melakukan pembuktian dengan menilai dapat tidaknya diterima suatu alat bukti dan menilai kekuatan pembuktiannya.

Akta notaris harus mengikuti ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang diatur dalam KUHPerdara maupun UUJN, namun seringkali timbul masalah, terkadang akta yang dibuat oleh notaris isinya tidak sesuai dengan keterangan para

²⁶ Nisa Lubis. 2016, *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris Dan Akibat Hukumnya*. (Medan, USU), hlm 19

²⁷ Habib Adjie, 2011, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, (Bandung: Refika Aditama), hlm 11.

pihak atau juga sering ditemui akta yang dibuat dihadapan notaris mengalami cacat hukum yang disebabkan adanya kelalaian notaris itu sendiri pada saat membuat akta.

D. PEMBAHASAN

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hakim dan putusan-putusan hakim tersebut diatas, penulis setuju dengan putusan hakim Nomor 2848 K/Pdt/2017 antara Haji Eddy Hanafiah Zainal dan Poppijati selaku penggugat dengan Dafi Kusmarputra, Dewi Gumay dan Notaris Nadi Krida Yomantara, SH masing-masing selaku tergugat I, tergugat II dan tergugat III, dimana tanah dan rumah jaminan tidak dapat dirubah menjadi milik pemberi uang walaupun dengan dasar jual beli dengan hak membeli kembali.

Pada kasus tersebut diatas, terjadi kesimpang siuran dimana pada awalnya para penggugat bermaksud menjual tanah berikut rumah yang berdiri diatasnya kepada siapa saja yang berkenan untuk membelinya. Kedatangan tergugat II yang menawarkan diri untuk mencari calon pembeli dan meminta biaya kepada para penggugat agar dapat mencarikan calon pembeli atas tanah tersebut, namun dikarenakan para penggugat tidak memiliki uang maka tergugat II menawarkan mencarikan pinjaman uang untuk para penggugat. Para penggugat yang menyetujui sepakat untuk menerima pinjaman dari tergugat I, lalu dibuatkan aktanya oleh tergugat III.

Tidak dapat dipungkiri bahwa persoalan hukum yang serupa sering terjadi di masyarakat. Banyak pihak-pihak yang melakukan transaksi dan perbuatan hukum dihadapan notaris tidak memahami aturan hukum yang berlaku dan menggampangkan prosedur diawal, namun ketika menimbulkan akibat hukum yang berbeda dikemudian hari dapat menimbulkan sengketa yang pada akhirnya mengatakan tidak memahami apa yang tertuang dalam akta dan atau surat-surat yang dibuat dihadapan notaris.

Dari hasil wawancara dengan Rachamansyah Purba, Notaris di Kota Pematang Siantar,²⁸ menyebutkan bahwa seorang notaris harus memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta, namun sebelum notaris melakukan itu semua, notaris harus memahami apa sebenarnya maksud dan tujuan para pihak tersebut datang kehdapan notaris, agar isi akta yang dibuat tidak simpang siur. Banyaknya notaris yang tidak menguasai dan memahami keinginan para pihak dapat berpengaruh terhadap akta yang ditimbulkan kelak di kemudian hari.

Notaris dalam membuat akta tersebut perlu kesadaran tentang hukum, moral, etika. Notaris secara materiil seharusnya mengetahui aturan yang berlaku dalam pembuatan akta notaris untuk mengantisipasi segala risiko hukum yang terjadi pada masyarakat, khususnya dalam penuangan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris karena menyangkut kepentingan masyarakat, sehingga kehendak para pihak dapat tertuang dalam akta dan tidak bertentangan hukum, sehingga Notaris dapat terhindar dari permasalahan hukum, dan mengecek akta tersebut sebelum ditandatangani.²⁹

²⁸ Wawancara dengan Rachamansyah Purba, Notaris di Kota Pematang Siantar, pada hari Selasa, tanggal 02 Maret 2021.

²⁹ Wawancara dengan Rachamansyah Purba, Notaris di Kota Pematang Siantar, pada hari Selasa, tanggal 02 Maret 2021.

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan, sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap dipersidangan. Untuk itu hakim harus menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Sumber hukum yang dapat diterapkan oleh hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis (hukum adat), putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli.³⁰

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut, sebagaimana hakim dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan di tingkat kasasi sehingga putusan yang diterapkan mencapai tujuan hukum yaitu menciptakan keadilan, kepastian dan kemanfaatan.³¹

E. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- a. Perlindungan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan dasar hutang piutang para pihak oleh notaris tidak memiliki kepastian hukum. Kedudukan akta pengikatan jual beli yang dibuat tidak memenuhi unsur-unsur dalam perjanjian salah satunya yaitu kesepakatan. Secara lisan para pihak memang menyepakati akan tetapi secara tertulis, akta yang dibuat berbeda dengan keinginan salah satu pihak. Akibat hukum yang timbul akta yang dibuat oleh notaris dibatalkan oleh putusan hakim.
- b. Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya yang tidak sesuai dengan perjanjian hutang piutang mengakibatkan akta tersebut dibatalkan atau kebatalan. Akta Notaris/PPAT yang digugat harus dapat dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Jika akta tersebut tidak dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum.
- c. Pertimbangan hukum majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam memutus perkara Nomor 2848 K/Pdt/2017, menurut penulis sudah tepat karena memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para penggugat, dan hakim dapat memutus dengan tepat keabsahan akta notaris dan kepemilikan atas objek yang digugat para pihak.

³⁰*Ibid*

³¹Wawancara dengan Renny P Ambarita, Hakim di Pengadilan Negeri Siantar, pada hari Senin, tanggal 29 Februari 2021.

2. Saran

- a. Bagi para pihak yang hendak membuat suatu kesepakatan yang akan dituangkan dalam akta otentik haruslah memahami isi dari kesepakatan yang dibuat. Notaris juga berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap yang ingin membuat akta kepadanya. Dasar hukumnya yakni Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yang berbunyi “fungsi keberadaan notaris selaku pejabat umum yang menjamin kepentingan para pihak didalam melakukan suatu perbuatan hukum”, penyuluhan hukum ini akan sangat berguna didalam pembuktian suatu akta, sehingga para penghadap paham akan ketentuan pembuatan akta yang tidak melanggar aturan-aturan hukum yang berlaku. Penyuluhan hukum itu dapat meningkatkan pemahaman masyarakat menjadi masyarakat yang sadar hukum.
- b. Tanggung jawab notaris baik secara perdata, pidana dan administrasi negara harus dijalankan sesuai aturan hukum yang berlaku. Tanggung jawab Notaris dalam pelayanan kepada publik harus sesuai dengan moral etika profesi dan undang-undang dalam menjalankan dan menjunjung tinggi ketentuan Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.
- c. Hakim dalam mengambil keputusan dalam suatu perkara harus memiliki kebijaksanaan dalam memutus perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dimana hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmadi, Cholid Narbuko dan Abu, 2001, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara.
- Adam, Muhammad, 1995, *Asal Usul dan Sejarah Notaris*, Bandung, Sinar Baru.
- Adjie, Habib, (1), 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Adjie, Habib, (2), 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Adjie, Habib, (3), 2011, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Bandung, Refika Aditama.
- Anshori, Abdul Gofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press.
- Ashofa, Burhan, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Budiono, Herlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti.
- Bungin, Burhan, 2003, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Basuki, Sulistyono, 2006, *Metode Penelitian*, Jakarta, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia.
- Darmodiharjo Darji, dan Shidarta, 2002, *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.

- Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka.
- E Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum (Norma-Norma Bagi Penegak Hukum)*, Yogyakarta, Kanisius.
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Gandasubrata, H.R. Purwoto S. 1998, *Renungan Hukum, IKAHI*, Jakarta, Cabang Mahkamah Agung RI.
- Hadjon, Phillipus M. 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu.
- Harahap, Nuzuarlita Permata Sari, 2011, *Pemanggilan Notaris Oleh Polri Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya*, Medan, Pustaka Bangsa Press.
- HS, Salim, 2006, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kie, Tan Thong, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Lubis, M. Solly, 2005, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, MandarMaju, Bandung.
- Lubis, Nisa, 2016, *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris Dan Akibat Hukumnya*, Medan, USU.
- Mahmudji, Soerjono Soekanto dan Sri, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Makarim, Edmond, 2012, *Notaris dan Transaksi Elektronik : Kajian hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Jakarta, Raja Grafindo.
- Manan, Abdul, 2006, *Reformasi Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Mardani, 2017, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno, (1), 1995, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, (2), 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, (3), 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, (1), 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdul Kadir, (2), 2009, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, Abdul Kadir, (3), 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Muis, 1990, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Medan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Muljadi, Gunawan Widjaja dan Kartini, 2003, *Seri Hukum Perikatan Hapusnya Perikatan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Nawawi, Hadari, 1995, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
-

-
- Nurbani, Salim HS dan Erlies Septiana, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta, PT, Raja Grafindo Persada.
- Patrik, Purwahid, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Semarang, FH Undip.
- Poerwadarminto, 2003, *Kamus Besar Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- Prodjodikoro, Wirjono, (1), 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Jakarta, Sumur Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono, (2), 1979, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur.
- Raharjo, Satjipto, 2006, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta, Buku Kompas.
- Resnik, Muryanto, 2007, *Tanggung Jawab Profesi Hukum Dalam Prakter*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Rifiani, Hartanti Sulihandari dan Nisya, 2003, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta, Dunia Cerdas.
- Rusli, Hardijan, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni.
- Silalahi, Ulber, 2009, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung, PT. Refika Aditama.
- Simorangkir, J.C.S, 2013, *Kamus Hukum*, Jakarta, Aksara Baru.
- Soekanto, Soejono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Soekanto, Soerjono, 2001, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soemoatmodjo, Soetarjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Yogyakarta, Liberty.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, (1), 1982, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada.
- Subekti, (1), 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- Subekti, (2), 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Subekti, (3), 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Sudarsono, 2012, *Kamus Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Sulhan, dkk, 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Jakarta, Mitra Wacana Media.
- Suparman, Usman, 2008, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Gaya Media Pratama.
- Supramono, Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Surajiman, 2001, *Perjanjian Bernama*, Jakarta, Pusbakum.
- Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Tjitrosudibyo, R. Subekti Dan R. 1992, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradya Paramit.
- Tobing, G. H. S. Lumban, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga.

- Tutik, Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana.
- Untung, Budi, 2015, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta, CV. Andi Offset.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Widjaja, Kartini Muljadi dan Gunawan, 2003, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Wiradipraja, Endang Saefullah, (1), 1996, *Tanggungjawab Pengangkut dalam Hukum Udara*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Wiradipradja, Endang Saefullah, (2), 2008, *Hukum Transportasi Udara (dari Warsawa 1929 ke Montral 1999)*, Kiblat Utama, Bandung.
- Wiriadinata, Wahyu, 2013, *Moral dan Etika Penegank Hukum*, Bandung, CV Vilawa.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*

C. Disertasi/Tesis/Skripsi/Jurnal

- Budhivaya, Huddhan Ary Karuniawan dan I.A, “*Keabsahan Pemberian Barcode Pada Minuta Akta dan Salinan Akta Notaris*”. Jurnal Komunikasi Hukum. Volume 4 Nomor 2 Agustus 2018.
- Huddhan Ary Karuniawan dan I.A. Budhivaya, “*Keabsahan Pemberian Barcode Pada Minuta Akta dan Salinan Akta Notaris*”. Jurnal Komunikasi Hukum. Volume 4 Nomor 2 Agustus 2018, hlm. 106.
- Loura, Hardjaloka, *Ketetapan Hakim Dalam Penerapan Precautionary Principle Sebagai “Ius Cogen” dalam Kasus Gunung Mandalawangi, Kajian Putusan Nomor 1794K/Pdt/2004*, (Jurnal Yudisial Volume 5, No. 2, Agustus 2012).
- Purnawan, Dewi Kurnia Putri dan Amin, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

D. Internet

- Hasanuddin, *Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata Dengan Menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek*, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>, di akses pada tanggal 12 Januari 2021, pukul 15.20 WIB
- Ciputra entrepreneur, *Meteode Pengumpulan Data Dalam Penelitian*, <http://ciputraceo.net/blog/2016/2/18>, diakses tanggal 18 Januari 2021, pukul 13.20 WIHuddhan Ary Karuniawan dan I.A. Budhivaya, “*Keabsahan Pemberian Barcode Pada Minuta Akta dan Salinan Akta Notaris*”. Jurnal Komunikasi Hukum. Volume 4 Nomor 2 Agustus 2018, hlm. 106.