

**AKIBAT HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA  
YANG MENGANDUNG UNSUR PENYALAHGUNAAN KEADAAN  
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR  
77/PDT.G/2020/PN.SBY.**

**Danial R Firdaus, Daly Erni, Pieter Everhardus Latumenten**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Artikel ini membahas tentang pembatalan akta jual beli oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, dimana salah satu pihak melakukan penyalahgunaan keadaan dalam proses pembuatan akta jual beli. Penyalahgunaan keadaan dimaksud yaitu terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Penyalahgunaan keadaan yang merugikan salah satu pihak pada prinsipnya merupakan penyalahgunaan kesempatan pada pihak lain. Penyalahgunaan keadaan ini mengandung dua unsur yaitu unsur kerugian bagi pihak yang satu dan unsur yang timbul karena sifat perbuatan, yakni penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan keunggulan kejiwaan. Adapun permasalahan yang diangkat adalah bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat Notaris yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan serta tanggung jawab Notaris dalam hal akta autentik yang dibuatnya terdapat unsur salah satu pihak menyalahgunakan keadaan fisik dan psikis pihak lain. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif dengan melakukan pendekatan bahan kepustakaan atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Adapun analisa data dilakukan secara preskriptif analitis. Hasil penelitian ini, penyalahgunaan keadaan merupakan cacat kehendak yang membuat tidak terpenuhinya syarat subjektif dari suatu perjanjian. Ini berakibat sebuah perjanjian dapat dibatalkan sepanjang dimintakan oleh pihak yang berkepentingan. Dapat disimpulkan akta yang dibuat Notaris yang di dalamnya terdapat unsur penyalahgunaan dapat dibatalkan. Dengan begitu, Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib mengedepankan sikap kehati-hatian agar akta yang dibuatnya terbebas dari unsur penyalahgunaan keadaan.

Kata kunci: akta; cacat kehendak; penyalahgunaan keadaan.

**ABSTRACT**

*This articles discusses the cancellation of the sale and purchase deed by the Surabaya District Court Judge, where one party abused the situation in the process of making the sale and purchase deed. Abuse of the situation referred to occurs when someone is moved because of special circumstances (bijzondere omstandigheden) to take legal action and the opposing*

*party abuses this. Misuse of circumstances that are detrimental to one party is in principle an abuse of opportunity on the other party. Abuse of this situation contains two elements, namely the element of loss for one party and the element that arises due to the nature of the act, namely the misuse of economic and psychological superiority. The problem raised is how the legal consequences of the deed made by the Notary that contain elements of misuse and the responsibility of the Notary in the case of an authentic deed made there is an element of one party abusing the physical and psychological state of the other party. To answer this problem normative legal research methods are used by approaching library material or secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data analysis was done prescriptive. The results of this study, abuse of the condition is a defect of the will that makes the subjective conditions of an agreement not fulfilled. This results in an agreement can be canceled as long as requested by the parties concerned. It can be concluded that the deed made by a Notary in which there is an element of abuse can be canceled. That way, the Notary in carrying out their positions must set up a prudent attitude so that the deed he made is free from the element of abuse.*

*Keywords: deed; defect of the will; abuse of circumstances.*

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya wajib mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari serta tidak menimbulkan kerugian kepada para pihak yang membuat perjanjian di hadapannya. Kewajiban dalam menjalankan tugas dan kewenangan tersebut mengharuskan Notaris mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik. Notaris wajib menjamin perjanjian yang dibuat di hadapannya mencerminkan kehendak para pihak, dan kehendak tersebut harus dinyatakan secara bebas agar terlepas dari penyalahgunaan keadaan.

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dimintakan pertanggung jawaban. Terlebih lagi bagi yang berkaitan dengan seorang profesi hukum, dalam hal ini Notaris.

Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat tugas pokoknya sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Bunyi Pasal 1868

KUHPerdata: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”<sup>1</sup>

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya Undang-undang telah mewajibkan Notaris untuk bertindak professional dan penuh kehati-hatian. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Pasal 16 ayat 1 huruf a berbunyi:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum;”<sup>2</sup>

Kewajiban untuk mengedepankan kehati-hatian harus dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta autentik. Dimana hal itu dilakukan dengan cara, diantaranya, melaksanakan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang (*money laundering*) dalam transaksi di Notaris.

Bentuk prinsip kehati-hatian seperti ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan agar nantinya Notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Secara konkrit kewajiban menjalankan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta tersebut dilakukan dengan:

1. Melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap.

Dalam menjalankan tugasnya Notaris sebelum memulai membuat akta dihadapkan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik. Notaris sebelum memasukan identitas para pihak ke dalam akta, wajib mengecek identitas para pihak-pihak seperti KTP, KK, atau passport serta mencocokkan foto pemilik identitas dengan pihak-pihak yang membuat akta autentik, agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat Notaris.

2. Memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap.

Maksud dan tujuan memverifikasi adalah memeriksa data dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta. Seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 tahun atau telah menikah menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a UUJN. Sedangkan bagian proses memvalidasi data obyek adalah merupakan bagian proses dalam memeriksa dokumen-dokumen obyek yang dibawa oleh penghadap. Contohnya memeriksa sertipikat tanah ke Badan

---

<sup>1</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjiptosudibio, cet.27, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), (Selanjutnya KUHPer), Pasal 1868.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN No.3 tahun 2014, TLN No.5491, Pasal 16 ayat 1 huruf a

Pertanahan Nasional, apakah sertipikat tersebut merupakan sertipikat asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki sertipikat tersebut.

3. Memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta autentik.  
Dalam mengerjakan suatu akta agar menghasilkan akta yang baik, sepatutnya Notaris memberikan tenggang waktu dalam proses pembuatan akta agar tidak terburu-buru dan dapat bekerja secara cermat serta teliti sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam pengerjaan akta dimaksud.
4. Bertindak hati-hati, cermat dan teliti.  
Dalam proses pembuatan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam memasukkan kata-kata ke dalam akta, karena sering terjadi akta yang dibuat Notaris dipermasalahkan karena kata-kata yang dibuat tak jelas atau menimbulkan multi penafsiran.
5. Memenuhi semua syarat teknik pembuatan akta Notaris.  
Untuk membuat akta *notariil* yang jauh dari potensi permasalahan hukum, Notaris harus memenuhi syarat formal dan syarat materiil dari pembuatan akta Notaris berdasarkan UUJN. Ketentuan mengenai syarat formal dalam pembuatan akta diatur dalam Pasal 38 UUJN, sedangkan syarat materiil yang harus dipenuhi diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
6. Melaporkan kepada pihak yang berwajib apabila terjadi indikasi pencucian uang dalam transaksi di Notaris.  
Pada saat ini tindak pidana pencucian uang yang berasal dari koruptor sering memanfaatkan Notaris melalui bidang *real estate* berupa jual beli tanah maupun bangunan.  
Inti dari tugas Notaris selaku pejabat umum adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan diantara para pihak yang bersengketa.

Perkembangan ekonomi yang semakin pesat juga berdampak terhadap semakin seringnya masyarakat bekerja sama. Kerjasama tentu sangat baik bagi perkembangan suatu masyarakat. Namun kerjasama tersebut seringkali menimbulkan sengketa. Sengketa yang marak terjadi adalah hutang piutang. Masyarakat seringkali mencari solusi atas permasalahan keuangan kepada saluran non-formal.

Situasi ini sering berujung pada konflik. Disparitas ekonomi ini seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab untuk melakukan perbuatan yang sangat merugikan masyarakat. Pada bidang properti, Situasi yang sering dijumpai terjadi sengketa berupa jual beli tanah beserta bangunan dengan memanfaatkan jasa Notaris dalam pembuatan suatu akta.

Apa yang dilakukan oleh Notaris selaku pejabat umum, dengan mengatur serta dibuat secara tertulis setiap hubungan hukum antara para pihak yang membutuhkan suatu alat bukti tertulis, pada dasarnya terdapat kemiripan dengan hakim, dimana bagi para pihak yang bersengketa hakim berupaya memberikan suatu keadilan. Sebagaimana tugas hakim tersebut, Notaris juga diharapkan tidak memihak dan memberikan keadilan dalam setiap akta yang dibuatnya bagi siapapun yang membutuhkan jasanya.

Oleh karena itu, dalam menjalankan tugas serta jabatannya, Notaris wajib memperlakukan siapapun yang membutuhkan jasanya sama dalam setiap proses pembuatan akta dengan tidak memperlakukan satu pihak lebih penting dibanding pihak yang lain.

Tugas Notaris yang menjalankan jabatannya adalah sebagai pihak yang mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dalam membuat akta. Itulah sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum Notaris harus memperlakukan kliennya sama dalam proses pembuatan akta tanpa adanya salah satu pihak yang dipentingkan.

Dari apa yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan Notaris dalam mengemban tugas dan jabatannya memang tidak mudah. Permasalahan-permasalahan yang riskan dan berpotensi terjadinya permasalahan hukum bisa dihadapi Notaris jika lalai dalam menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Maka dari itu penting bagi seorang Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian dan bekerja sesuai peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya agar nantinya akta yang dibuat tidak berimplikasi pada permasalahan hukum di masa yang akan datang. Di sisi lain dalam hal pembuatan akta autentik, jika Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, membuka peluang salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain untuk kepentingan dirinya yang bertentangan dengan hukum.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hanya saja hal tersebut berkembang dan diakui dalam Yurisprudensi. Dimana penyalahgunaan keadaan diartikan sebagai keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lain menyalahgunakan itu. Keadaan dimaksud dimana seseorang dalam keadaan darurat atau memaksa, keadaan jiwa yang tak normal atau kurang pengalaman.<sup>3</sup>

Akibat dari penyalahgunaan keadaan seperti itu membuat perjanjian yang tertuang dalam akta autentik yang dibuat Notaris tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan. Dalam praktek Notaris harus menjamin kebenaran akta yang dibuatnya sebagaimana ditentukan undang-undang yaitu:

1. Para penghadap datang menghadap/hadir di hadapan Notaris.
2. Para penghadap dan para saksi dikenal oleh Notaris sehingga dijamin identitas para penghadap dan saksi, baik untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya serta saksinya.
3. Kepastian tanggal, waktu dan tempat dibuatnya akta.
4. Dibacakan akta oleh Notaris kepada para pihak atau penghadap dengan dihadiri sedikitnya dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, para saksi dan Notaris.

Notaris yang menyalahi ketentuan yang diwajibkan dalam undang-undang akan membuat dirinya terseret pada persoalan hukum atas akta autentik yang dibuatnya. Pada perkara Nomor 77/Pdt.G/2020/PN.Sby yang menjadi bahan analisis penelitian ini, akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat YS, dan akta jual beli yang dibuat PPAT EK, digugat karena dinilai didasarkan pada perbuatan penyalahgunaan keadaan.

Pada perkara ini, TMK selaku Penggugat melawan JW dan SP sebagai Tergugat I dan Tergugat II serta YS, EK dan Pemerintah Republik Indonesia Cq Pemerintah Daerah

---

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: Penerbit PRC, 2016), hlm.17.

Provinsi Jawa Timur Cq Pemerintah Kota / Walikota Surabaya masing-masing sebagai Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Adanya permasalahan akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dirasakan perlu untuk dilakukan penelitian yang berjudul:

“Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN.Sby)”

## 1.2. Pokok Permasalahan

Pokok Permasalahan yang akan dikaji dalam artikel ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum dari akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain?

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Kasus Posisi

Untuk menganalisis pokok masalah dalam penelitian ini, penulis akan memaparkan kronologi dan fakta hukum berdasarkan gugatan pada perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/Pn.Mtm ini.

Penggugat (TMK) adalah Pemilik bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang sudah dikuasai dan ditempati Penggugat selama puluhan tahun bersama keluarga sesuai Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) Nomor : 188.45/3124 P / 436.6.18/2015, luas tanah 208.50 M2, luas Bangunan 195 M2, terletak di Jl. Krukah Lama I No. 42, Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, (sudah perpanjangan sekian kalinya) dan masih berlaku hingga tanggal 28 Januari 2017.

Sekitar bulan Desember 2015 suami Penggugat bernama LH (Alm) memerlukan tambahan modal usaha, karenanya membawa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat untuk dijadikan sebagai jaminan peminjaman uang kepada JW (Tergugat I) selaku Pengelolah/Pemilik Usaha Jasa Peminjaman Uang. LH juga disuruh untuk menitipkan semua surat surat identitas asli berupa KTP, KK, Surat Nikah.

Saat itu LH disuruh untuk menandatangani Akta Kesepakatan Pinjaman Uang oleh JW, dan tanpa dibacanya surat tersebut langsung ditandatangani. JW berjanji akan mentransfer uang yang dipinjam sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun berbeda dari hasil kesepakatan JW hanya mentransfer Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) dimana Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta) dipotong / diperhitungkan sebagai bunga pinjaman untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan. Hanya saja, Surat Pinjam Meminjam Uang setelah ditandatangani baik kutipan maupun copynya pun tidak ada yang diberikan kepada LH (suami Penggugat) maupun TMK (Penggugat).

Tiga bulan berselang LH meendatangi JW untuk menyelesaikan pembayaran uang pinjaman, namun ternyata Surat Ijin Pemakaian Tanah milik Penggugat telah dijual kepada pihak lain (Tergugat II). Akhirnya dengan menggunakan jasa Pengacara suami Penggugat mengirim Surat Somasi kepada Para Tergugat dan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya yang kemudian mendapat balasan berupa Surat Pemberitahuan dari Kepala Dinas yang isinya menjelaskan bahwa objek sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama SP (Tergugat II), sesuai Surat Ijin Pemakaian tanah Nomor : 188.45/1187 B/436.6.18/2016 tertanggal 11 Oktober 2016 berlaku Surut ke tanggal 14 April 2016 dan berlaku hingga 14 April 2021 yang dibuat atas dasar Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh YS, Notaris di Kabupaten Jombang (Turut Tergugat I) yaitu Akta Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang didalamnya juga berisi Kuasa Jual. Untuk meloloskan rencana Para Tergugat agar nantinya dapat menguasai dan mengambil rumah milik Penggugat dengan harga murah, beberapa hari setelah penandatanganan pinjam meminjam uang dan uang ditransfer, Tergugat I menyuruh orang datang di rumah Penggugat dan menyuruh Penggugat menandatangani Blangko dan beberapa kertas kosong, yang belakangan diketahui kertas kosong yang pernah ditandatangani telah dibuat menjadi Surat Pernyataan Menjual Rumah dan Surat Permohonan Persetujuan kepada Walikota Surabaya (Turut Tergugat III).

Selanjutnya sekitar bulan September 2016, Tergugat II secara diam-diam melakukan Transaksi Jual Beli melalui Notaris/PPAT EK, S.H.,M.Kn. (Turut Tergugat II) di Lamongan dengan bertindak selaku Penjual dan Pembeli untuk dirinya sendiri dengan harga jual beli sebesar Rp. 300.000.000.00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 01 tanggal 14 September 2016, yang dibuat berdasar Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh YS, S.H. Notaris di Kabupaten Jombang.

Dalam guagatanya Penggugat pun memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengabulkan tuntutananya, diantaranya:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dengan menyalahgunakan keadaan (*Misbruik van omtandigheden*).
3. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh YS, S.H., M.Kn. (Turut TERGUGAT I) tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Rumah diatas Tanah Hak Sewa Tanah Persewaan Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 01 tanggal 14 September 2016 yang dibuat dihadapan EK (Turut Tergugat II) tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1187 B/436.6.18/2016 tanggal 11 Oktober 2016, atas nama SP (Tergugat II), yang dibuat dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum.

## 2.2. Akibat Hukum Terhadap Akta Autentik yang Dibuat di Hadapan Notaris Dimana Salah Satu Pihak Melakukan Penyalahgunaan Keadaan

Akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris adalah merupakan akta autentik. Dimana akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena mempunyai tiga unsur kekuatan pembuktian, yakni:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah;  
Kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik.<sup>1</sup> Suatu akta dapat menandakan dirinya sebagai akta autentik dari penampakkannya sebagai akta autentik dan dibuat atau berasal dari pejabat yang berwenang, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
2. Kekuatan pembuktian formal.  
Kekuatan pembuktian formal akta autentik yaitu mencantumkan kebenaran dari apa yang disaksikan, dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat umum dalam menjalankan jabatannya.<sup>2</sup> Dalam arti formal terjamin kebenaran tanggal akta, kebenaran yang terdapat dalam akta, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir dan kebenaran dimana akta itu dibuat.<sup>3</sup>
3. Kekuatan pembuktian materiil.  
Kekuatan pembuktian materiil adalah isi akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap[ orang, isi akta berlaku sebagai yang benar diantara paaraa pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUHPerduta.<sup>4</sup> Tanpa memerlukan alat bukti yang lain telah dianggap cukup oleh hakim, karena akta itu telah dibuat secara tertulis, lengkap dengan para pihak, objek jelas, serta tanggal dibuatnya akta.<sup>5</sup>

Dalam pembuatan akta autentik, para pihak menghadap Notaris untuk membuat alat bukti bahwa perbuatan yang dilakukan adalah benar-benar dilakukan dan dapat memnbuktikan bahwa perbuatan hukum tersebut benar terjadi. Apabila diperlukan maka akta itu menjadi suatu alat bukti yang sempurna.

Perbuatan hukum para pihak yang dilakukan di hadapan Notaris, salah satunya adalah membuat perjanjian. Dimana dalam Pasal 1320 KUHPerduta perjanjian ada 4 syarat yang harus terpenuhi dalam sebuah perjanjian. Yakni, pertama sepakat, dimana apabila kedua belah pihak telah sepakat dalam membuat perjanjian maka perbuatan itu mengikat kepada mereka yang membuatnya. Kata sepakat ini prinsipnya mempertemukan kehendak kedua

---

<sup>1</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan*, hlm. 55.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 57.

<sup>3</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015), hlm.30

<sup>4</sup> *Ibid.*,

<sup>5</sup> *Ibid.*



belah pihak, dimana penawaran atau kehendak salah satu pihak disetujui oleh kehendak dan dinyatakan pihak yang lain.

Kehendak yang dinyatakan haruslah atas kemauan kedua belah pihak, jika ada salah satu pihak yang tidak menyetujui kehendak dimaksud maka dapat dinyatakan sepakat itu tak ada. Begitupun dengan pernyataan, kedua pihak haruslah menerima pernyataan itu secara pasti, sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam menginterpretasi kehendak yang dimaksud.

Dalam syarat sepakat ini terkandung asas kebebasan berkontrak, dimana seseorang yang membuat suatu perjanjian haruslah bebas dari keadaan apapun. Dalam arti tanpa ada paksaan pihak luar, dia dengan kehendak sendirinya menentukan dengan bebas kehendak tersebut untuk melakukan kesepakatan.

Syarat kedua adalah kecakapan atau cakap dalam membuat suatu perjanjian. Kecakapan ini erat hubungannya dengan aspek dewasa sebagaimana yang disebut dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 330 KUHPerdata disebutkan dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau telah kawin.

Bagi mereka yang telah berusia 21 tahun dapat membuat suatu perjanjian kecuali ditentukan lain dalam undang-undang yaitu orang-orang yang berada di bawah pengampuan. Kecakapan juga berhubungan dengan kewenangan, yaitu kecakapan seseorang dalam melakukan perjanjian dengan melihat seseorang itu berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Kedua syarat diatas disebut juga dengan syarat subjektif. Yaitu mengenai orang-orang atau mengenai siapa yang akan mengadakan perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam arti perjanjian yang dibuat mengikat kepada siapa yang membuat perjanjian, namun dalam hal terdapat salah satu atau kedua syarat yang tak terpenuhi dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Syarat ketiga sahnya suatu perjanjian adalah suatu hal tertentu. Ini bermakna objek yang diperjanjikan dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dapat menjadi pokok perjanjian, mungkin dilakukan dan dapat dinilai dengan uang. Apabila tidak dapat ditentukan dengan jelas objeknya maka itu bukanlah suatu perjanjian.

Syarat keempat adalah sebab yang halal atau tidak terlarang. Artinya syarat ini menegaskan sebab yang diperjanjikan itu bukanlah sesuatu yang tidak halal atau terlarang ditentukan undang-undang. Syarat ketiga dan keempat ini disebut juga dengan syarat objektif, yang jika dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Suatu perjanjian dapat juga dibatalkan karena adanya cacat kehendak. Cacat kehendak disini diartikan perjanjian yang didasarkan pada kehendak namun kehendak itu tidak terbentuk secara sempurna. Kehendak tersebut dinyatakan dalam keadaan tidak bebas. Arti keadaan tidak bebas disini dapat berupa ancaman, kekeliruan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan.

Kesesuaian antara kehendak dan pernyataan merupakan dasar dari terbentuknya kesepakatan. Meskipun terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, suatu tindakan hukum masih dapat dibatalkan. Hal tersebut terjadi apabila terdapat cacat pada kehendak.

Cacat kehendak (*willsgebreken*) terjadi bilamana seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal kehendaknya terbentuk secara tidak sempurna.<sup>6</sup> Dalam perbuatan hukum mensyaratkan adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu sebagaimana terwujud dalam suatu pernyataan.

Sekalipun kehendak dan pernyataan berkesuaian, suatu tindakan hukum dapat dibatalkan jika memenuhi syarat-syarat tertentu. Ada tiga macam cacat kehendak yang diatur dalam KUH Perdata, yaitu:<sup>7</sup>

1. Ancaman (*bedreiging, dwang*)

Ancaman terjadi jika seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum, yakni dengan cara melawan hukum mengancam menimbulkan kerugian pada orang atau kebendaan milik orang tersebut, atau kepada pihak ketiga dan kebendaan pihak ketiga tersebut.<sup>8</sup> Pasal 1324 KUH Perdata menyebutkan paksaan terjadi dalam hal seseorang menggerakkan orang lain untuk memberikan persetujuannya dengan melakukan ancaman yang menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, yang mana ancaman tersebut dilakukan atas dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya.

Ancamaan dapat menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga kehendak orang tersebut cacat, meskipun kehendak orang tersebut telah dinyatakan, sebenarnya kehendak tersebut muncul sebagai akibat ancaman. Padahal tanpa ancaman tersebut kehendak demikian tidak dapat terwujud. Pasal 1325 KUH Perdata juga menyebutkan paksaan atau ancaman menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang melakukan perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Dalam Pasal 1326 KUH Perdata bahwa rasa takut karena hormat kepada orang tua, bapak/ibu, atau keluarga lain dalam garis lurus ke atas tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan perjanjian. Pembatalaan suatu perjanjian yang berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan, baik dinyatakan secara tegas, maupun secara diam-diam, atau jika seseorang melampaui waktu yang ditentukan undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya. Dipulihkan seluruh ini maksudnya adalah dipulihkan saat sebelum terjadi perjanjian dengan ancaman tersebut (Pasal 1327 KUH Perdata).

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 98

<sup>7</sup> *Ibid*.

<sup>8</sup> *Ibid*.

## 2. Kekeliruan/Kesesatan (*Dwaling*)

Tidak semua kekeliruan akan relevan bagi hukum, walaupun kekeliruan adalah manusiawi. Dalam perjanjian yang membuat kekeliruan yang menanggung semua resiko atas kekeliruan yang dibuatnya. Kekeliruan yang sebenarnya merujuk pada situasi dan pernyataan sesuai satu sama lain, namun kehendak salah satu pihak dari keduanya terbentuk secara cacat. Sekalipun perjanjian tersebut telah terbentuk, perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Pada intinya dalam perjanjian tersebut terbentuk karena pengaruh kekeliruan/kesesatan, sedangkan jika kekeliruan tersebut telah diketahui sebelumnya, maka perjanjian tersebut tidak akan pernah terjadi, maka perjanjian atas dasar kekeliruan seharusnya dapat dibatalkan.<sup>9</sup>

Harus diingat kekeliruan yang dapat dibatalkan, yaitu yang terkait dengan pokok persetujuan (*error in substansia*), bukan kekeliruan yang terjadi pada pihak mana kehendak dan pernyataan untuk membuat perjanjian. Kecuali ada kesalahan dalam kehendak untuk membuat perjanjian kepada pihak yang lain, atau salah pihak (*error ini persona*).

## 3. Penipuan (*bedrog*)

Jika seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuannya menimbulkan kesesatan pada orang lain, dikatakan terjadi penipuan. Penipuan dikatakan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga bilamana suatu informasi secara keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lainnya. Dalam hal-hal tertentu, jika kesengajaan tidak bersumber dari perbuatannya sendiri, pihak yang tertipu harus membuktikan kesengajaan tersebut.<sup>10</sup>

Penipuan dan kesesatan terkait erat satu dengan yang lainnya. Rangkaian fakta yang sama tidak jarang menjadi dasar untuk mengajukan gugatan yang dilandasi adanya penipuan atau kesesatan. Perbedaan penipuan dan kekeliruan yaitu, unsur perbuatan dari pihak yang menipu dan juga tanggung gugatnya jelas dengan sendirinya.

Perbedaan lainnya jika terjadi kesesatan masih terbuka kemungkinan untuk dilakukan perubahan perjanjian, perubahan perjanjian tidak akan terjadi demikian.<sup>11</sup> Untuk menetapkan dan membuktikan adanya hubungan kausal antara penipuan dan dilakukannya perbuatan hukum, maka harus dapat ditunjukkan bahwa tanpa adanya penipuan tersebut perbuatan hukumnya tidak akan pernah dilakukan.<sup>12</sup>

Cacat kehendak yang disebabkan oleh penyalahgunaan keadaan, yaitu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan dalam terjadinya suatu perjanjian sehingga orang lain

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 99.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 100.

<sup>12</sup> *Ibid.*

menikmati keadaan itu. Menikmati keadaan disini berarti pihak lain mengalami kerugian dan pihak lain menikmati dari kerugian pihak lain tersebut.

Perjanjian akibat keadaan seperti ini tidak menyebabkan isi perjanjian itu terlarang atau dilarang, namun kehendak dari seseorang menjadi tidak bebas dan berkaitan dengan syarat subjektif sahnya suatu perjanjian sehingga dapat dibatalkan.

a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomi<sup>13</sup>

Penyalahgunaan keunggulan ekonomi apabila salah satu pihak mempunyai keunggulan ekonomi terhadap pihak lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan perjanjian. Ada dua syarat yang harus dipenuhi untuk dinyatakan sebagai penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu:

- (1) Salah satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain;
- (2) Pihak yang lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Faktor- faktor yang dapat memberikan ciri tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan atau keunggulan ekonomi menurut Setiawan adalah:<sup>14</sup>

- 1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelyke contractsvoorwarden*) atau (*unfair contract terms*).
- 2) Pihak debitur berada dalam keadaan tertekan.
- 3) Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian-perjanjian dengan syarat-syarat yang memberatkan.
- 4) Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

b. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.

Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, misalnya, hubungan dokter dengan pasien, advokat dengan klien, atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, misalnya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, atau kurang pengetahuan.<sup>15</sup>

Syarat untuk mengetahui adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu:<sup>16</sup>

- 1) Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien, advokat dan klien, pendeta dan jemaat.
- 2) Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik atau tidak sehat dan sebagainya,

<sup>13</sup> H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan*, hlm. 51-52.

<sup>14</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT Almuni, 2008), hlm. 191.

<sup>15</sup> H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan*, hlm.52.

<sup>16</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum*, hlm. 191.

Dari uraian diatas, adanya penyalahgunaan keadaan sebagaimana dimaksud maka perjanjian dapat dibatalkan, apabila dapat dibuktikan di pengadilan bahwa seseorang menyalahgunakan keadaan atas perjanjian tersebut.

Keabsahan akta autentik yang dibuat Notaris harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Syarat tersebut, yaitu, akta harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dan pejabat umum atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pasal 38 UUJN menentukan sebuah akta autentik harus mengikuti ketentuan yang disyaratkan undang-undang. Dimana setiap akta terdiri dari awal akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta. Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun, dan nama lengkap serta tempat kedudukan Notaris yang membuat akta. Badan akta memuat: nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan/jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan, dan nama lengkap, tempat tanggal lahir dan pekerjaan, jabatan dan kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Sedang akhir akta memuat: uraian tentang pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penterjemahan akta jika ada, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan uraian tentang ada atau tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian serta jumlah perubahannya. Tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta autentik itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai yang berwenang membuat akta autentik atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun hanya mempunyai kekuatan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

Notaris yang telah memastikan bahwa para penghadap yang datang dengan maksud mengadakan perjanjian, yang berarti telah sepakat dan atas kehendaknya sendiri, cakap dalam membuat suatu perjanjian dan berwenang untuk itu, adanya objek yang diperjanjikan, dan karena kausa yang halal, dan dibuat dalam bentuk akta autentik yang ditentukan undang-undang maka akta yang dibuat adalah akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Bahwa dalam pembuatan akta autentik dimaksud terdapat unsur penyalahgunaan keadaan maka pembatalannya hanya dapat dimintakan kepada pengadilan.

### **2.3. Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan.**

Notaris mempunyai hubungan hukum secara keperdataan yang terlahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan para pihak yang membuat akta dihadapannya. Hubungan hukum tersebut berdasar pada tugas wewenang yang diberikan oleh undang-undang kepada Notaris untuk membuat akta autentik.

Pada hubungan hukum tersebut, konstruksi pertanggungjawaban secara perdata adalah berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang sanksinya berupa pembayaran ganti kerugian kepada para pihak yang mengalami kerugian.<sup>17</sup>

Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya. Ini bermakna setiap orang dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Menurut Munir Fuady teori tanggung jawab adalah teori untuk menentukan siapa yang harus menerima gugatan atau siapa yang harus digugat karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.<sup>18</sup> Tanggung jawab hukum menurutnya ada 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1367 KUH Perdata.

Untuk dapat menilai seseorang bertanggung jawab karena perbuatannya dalam hukum haruslah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yang terkandung dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: a. adanya perbuatan melanggar hukum b. adanya kesalahan c. adanya kerugian; dan d. adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.<sup>19</sup>

Dalam hal tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang dibuat dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan harus dilihat unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum. Unsur pertama yaitu perbuatan, disini harus dilihat apakah perbuatan itu dilakukan karena kesengajaan (aktif) atau melakukan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukan).

---

<sup>17</sup> Indira Putrisari Fatikha, Kornelius Simanjuntak, Mohamad Fajri Mekka Putra, *Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli "Pura-pura" oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 Pk/Pdt/2019*, Indonesian Notary, hlm.126.

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 16.

<sup>19</sup> Yeane Marlina Siregar, Widodo Suryandono, *Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT*, Indonesian Notary, hlm. 181.

Kedua adalah melawan hukum yaitu bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Unsur ketiga adalah kesalahan, kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatan yang salah.

Unsur yang keempat adalah kerugian, dengan adanya kerugian dapat ditentukan kewajiban pelaku untuk membayar ganti kerugian. Unsur yang kelima adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, dimana unsur kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar-benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku dan bukan oleh akibat perbuatan orang lain.

Penyalahgunaan keadaan oleh seseorang yang kemudian dibuatkan akta autentik dapat menyebabkan Notaris dapat digugat dengan alasan perbuatan melawan hukum. Meski seorang Notaris tidak punya kewajiban mencari kebenaran materiil dari akta yang dibuat, namun kebenaran formil dari akta berupa keterangan dari para pihak haruslah betul-betul diyakini oleh seorang Notaris.

Notaris senantiasa dituntut dengan ukuran tertinggi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak. Seorang Notaris harus teliti dalam menilai klien yang datang membuat akta di hadapannya. Dari kasus atau perkara yang dipaparkan sebelumnya, Notaris harus teliti dalam menilai klien, walaupun klien dinilai cakap dan berwenang membuat akta, Notaris harus juga melihat kondisi klien yang dihadapinya, dalam kasus ini kondisi kesehatan klien.

Selain itu, Notaris wajib membacakan serta menjelaskan isi akta sebelum ditandatangani. Jika penghadap atau klien tidak mengerti maka Notaris berkewajiban menjelaskannya sampai diyakini benar-benar bahwa penghadap mengerti akan akta yang akan ditandatanganinya itu. Dalam hal penghadap tidak bisa berbahasa Indonesia dengan baik atau tidak mengerti akan bahasa yang ada dalam akta, Notaris bisa meminta bantuan orang lain untuk menjelaskan isi akta serta akibat hukum dengan ditandatanganinya akta autentik itu.

Apabila Notaris melihat atau menilai adanya ketidakcakapan atau ketidakwenangan dari penghadap maka wajib bagi dia untuk menolak untuk membuat akta autentik. Jika Notaris tetap memaksakan membuat akta tersebut dan kemudian dapat dibuktikan otentisitas akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan menimbulkan kerugian terhadap pihak yang berkepentingan, maka Notaris dapat dituntut untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Secara administratif, Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai pertanggungjawaban Notaris apabila Notaris melakukan kesalahan dan/atau kelalaian dalam melaksanakan jabatannya.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Shabrina Mahfuzh, Widodo Suryandono, Pieter Latumenten, *Jenis Norma dan Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa*

Dari aspek tanggung jawab ini terdapat kaidah-kaidah hukum yang diatur di dalam ketentuan Pasal 67-81 UUJN untuk mengawasi Notaris yang meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris. Pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh 3 (tiga) lembaga, yaitu:

1. Majelis Pengawas Notaris

Amanat Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 67 menegaskan, Menteri melakukan pengawasan terhadap Notaris dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris.

Wewenang Majelis Pengawas Notaris, yaitu melaksanakan pengawasan dan pembinaan terhadap pelaksanaan jabatan dan perilaku Notaris.

Susunan organisasi Majelis Pengawas Notaris terdiri dari:

- 1) Majelis Pengawas Daerah;
- 2) Majelis Pengawas Wilayah;
- 3) Majelis Pengawas Pusat.

Keanggotaan Majelis Pengawas Notaris terdiri dari 9 (sembilan) orang yang terdiri dari: satu orang ketua merangkap anggota, satu orang wakil ketua merangkap anggota dan 7 (tujuh) orang anggota. Ketua dan wakil ketua dipilih oleh dan dari anggota sendiri yang dilakukan secara musyawarah dan mufakat.<sup>21</sup>

1) Majelis Pengawas Daerah

Majelis Pengawas Daerah dibentuk di Kabupaten/Kota. Untuk suatu Kabupaten/Kota yang jumlah Notaris tidak sebanding dengan jumlah majelis pengawas daerah, dapat dibentuk majelis pengawas daerah gabungan untuk beberapa kabupaten/kota.

Kewenangan majelis pengawas daerah (Pasal 70 UUJN), yaitu:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dugaan adanya pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan mempertimbangkan usulan Notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan protokol Notaris pada saat serah terima protokol Notaris telah berumur berumur 25 tahun atau lebih;
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak menjadi pemegang sementara protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat Negara;
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai dugaan adanya pelanggaran kode etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini; dan

---

*Menjual (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 05/B/MPPN/VII/2019)*, Indonesian Notary, hlm.15.

<sup>21</sup> Freddy Harris, Lenny Helena, *Notaris di Indonesia*, (Jakarta: PT.Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 151.



h. Membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah. Kewajiban Majelis Pengawas Daerah (Pasal 71 UUJN), yaitu:

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat dibawah tangan yang disahkan dan dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris dan Majelis Pengawas Pusat;
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;
- e. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat dan organisasi Notaris.
- f. Menyampaikan permohonan banding terhadap penolakan cuti;

#### 2) Majelis Pengawas Wilayah

Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Provinsi. Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah (Pasal 73 UUJN), yaitu:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan terhadap laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan;
- c. Memberikan izin cuti 6 (enam) bulan lebih sampai dengan 1 (satu) tahun;
- d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
- e. Memberikan sanksi baik peringatan lisan atau peringatan tertulis;
- f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Terhadap sanksi yang diberikan melalui keputusan Majelis Pengawas Wilayah baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis bersifat final, dan setiap keputusan penjatuhan setiap sanksi dibuatkan berita acara.<sup>22</sup>

Kewajiban Majelis Pengawas Wilayah (Pasal 75 UUJN), yaitu:

- a. Menyampaikan keputusan kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat, dan organisasi Notaris;
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

#### 3) Majelis Pengawas Pusat

Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Negara. Kewenangan Majelis Pengawas Pusat (Pasal 77 UUJN), yaitu:

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 155.

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
  - b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan.
  - c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara;
  - d. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri;
  - e. Memberikan izin cuti untuk jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun.
2. Majelis Kehormatan Notaris

Selain Majelis Pengawas, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 66 huruf A menyebutkan adanya Majelis Kehormatan Notaris yang berfungsi untuk melakukan pembinaan terhadap Notaris. Menindaklanjuti ketentuan tersebut Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Pasal 1 angka 1 PermenkumHam tersebut menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai tugas untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan.

Struktur organisasi Majelis Kehormatan Notaris terdiri atas:

- 1) Majelis Kehormatan Notaris Pusat dan
- 2) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah.

Majelis Kehormatan Notaris berjumlah 7 (tujuh) orang, terdiri dari unsur Notaris sebanyak 3 orang, pemerintah 2 orang dan ahli atau akademisi sebanyak 2 orang.

- 1) Majelis Kehormatan Notaris Pusat

Majelis Kehormatan Notaris Pusat dibentuk oleh Menteri dan berkedudukan di Ibukota Negara Republik Indonesia. Tugas dan fungsi Majelis Kehormatan Notaris Pusat (Pasal 17 Permenkumham), yaitu:

- a. Melaksanakan pembinaan terhadap Majelis Kehormatan Notaris Wilayah yang berkaitan dengan tugasnya;
- b. Melakukan pengawasan terhadap Majelis Kehormatan Notaris Wilayah;

- 2) Majelis Kehormatan Notaris Wilayah

Majelis Kehormatan Notaris Wilayah berkedudukan di Ibukota Provinsi. Tugas dan fungsi Majelis Kehormatan Notaris Wilayah (Pasal 18 Permenkumham), yaitu:

- a. Melakukan pemeriksaan terhadap permohonan yang diajukan oleh penyidik, penuntut umum dan hakim;
- b. Memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan, dan proses peradilan;

- c. Menjaga martabat Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya;
- d. Memberikan perlindungan kepada Notaris terkait dengan kewajiban Notaris untuk merahasiakan akta;

### 3. Dewan Kehormatan Notaris

Pengawasan yang diberikan kepada Notaris selain yang diamanatkan oleh Undang-undang, Organisasi Notaris yakni Ikatan Notaris Indonesia (INI) mempunyai alat perkumpulan, yaitu Dewan Kehormatan Notaris yang berfungsi melakukan pengawasan kepada Notaris dalam hal etika profesi. Dalam Pasal 12 Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia disebutkan bahwa:<sup>23</sup>

1. Dewan Kehormatan Notaris mewakili Perkumpulan dalam hal pembinaan, pengawasan, dan pemberian sanksi dalam penegakan Kode Etik Notaris;
2. Dewan Kehormatan Notaris mempunyai tugas dan wewenang untuk:
  - a. Melakukan bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam penegakan dan menjunjung tinggi Kode Etik Notaris;
  - b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris;
  - c. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas dan/atau Majelis Kehormatan Notaris atas dugaan pelanggaran Kode Etik notaris dan Jabatan Notaris.
  - d. Melakukan koordinasi, komunikasi, dan berhubungan secara langsung kepada anggota maupun pihak-pihak yang berhubungan dengan pelaksanaan dan penegakan kode Etik Notaris;
  - e. Membuat peraturan dalam rangka penegakan Kode Etik Notaris bersama-sama dengan Pengurus Pusat.

Dewan Kehormatan Notaris terdiri dari:

1. Dewan Kehormatan Notaris Pusat pada tingkat pusat;
2. Dewan Kehormatan Notaris Wilayah pada tingkat provinsi;
3. Dewan Kehormatan Notaris Daerah pada tingkat kabupaten/kota.

Perbedaan pengawasan yang dilakukan oleh lembaga-lembaga yang telah disebutkan diatas, yakni Majelis Pengawas Notaris melakukan pengawasan terhadap Notaris meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan yang dilakukan Notaris terhadap Undang-undang. Sedangkan Dewan Kehormatan Notaris yang dibentuk oleh Perkumpulan hanya melakukan pembinaan dan pengawasan sebatas pelanggaran etika profesi yang ada dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

Dalam hal sanksi bagi Notaris jika terjadi pelanggaran berdasarkan UUJN dapat berupa:

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis
3. Pemberhentian sementara;

---

<sup>23</sup>Habib Adjie, *Memahami Majelis Pengawas Notaris dan Majelis Kehormatan Notaris*, (Bandung: PT Rafika Aditama, 2017), hlm. 5-6.

4. Pemberhentian dengan hormat;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat;

Sementara sanksi bagi Notaris yang melanggar Kode Etik Notaris dapat berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan;
4. Pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

### **3. PENUTUP**

#### **3.1. Simpulan**

1. Akibat hukum dari dari akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pada prinsipnya berpotensi untuk diminta pembatalan. Suatu Akta Autentik yang dibuat di hadapan Notaris, sepanjang akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diamanatkan peraturan perundang-undangan, maka akta tersebut tetap sah dan mengikat kepada para pihak. Jika dalam pembuatan suatu Akta Autentik ada indikasi bahwa salah satu pihak melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan, maka pihak yang merasa dirugikan berhak untuk menggugat ke Pengadilan. Kemudian jika secara sah dan meyakinkan setelah melalui serangkaian proses peradilan terbukti bahwa perbuatan penyalahgunaan tersebut benar dilakukan oleh salah satu pihak yang menghadap ke Notaris untuk membuat suatu Akta Autentik, maka keabsahan akta tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Akibat hukum dari akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan adalah akta tersebut tetap sah dan mengikat kepada para pihak, sepanjang akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan yang diamanatkan peraturan perundang-undangan. Akta tersebut hanya dapat dibatalkan oleh pengadilan sepanjang bisa dibuktikan adanya penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak dalam pembuatan akta autentik tersebut.
2. Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain pada prinsipnya harus dilihat dalam konteks sejauhmana peran Notaris sehingga salah pihak menyalahgunakan keadaan pihak lain. Notaris sebagai seorang pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang sebagai seorang yang dapat membuat suatu akta autentik, harus menjalankan jabatannya dengan jujur dan penuh ketelitian. Notaris memiliki tanggung jawab untuk membuat suatu Akta Autentik dengan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Salah satu tanggung jawab Notaris terhadap suatu Akta Autentik yang dibuatnya dimana salah satu pihak melakukan perbuatan menyalahgunakan keadaan, kemudian dapat dibuktikan di pengadilan bahwa perbuatan tersebut benar dilakukan sehingga akta yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan, maka Notaris tersebut dapat diminta pertanggung jawaban atas penyalahgunaan keadaan tersebut. Tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan dan akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan maka Notaris tersebut dapat berbentuk tuntutan ganti rugi. Pertanggung jawaban atau tuntutan ganti rugi dimaksud sepanjang bisa dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris saat pembuatan akta autentik tersebut.

#### **3.2. Saran**

1. Dalam pembuatan akta autentik serta dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris dituntut harus mengenal serta memahami kondisi klien atau para penghadap. Notaris harus menjelaskan apa isi dan akibat hukum dari akta yang dibuatnya kepada para penghadap, sehingga mereka benar-benar memahami dan

- mengetahui konsekuensi hukum yang akan mereka alami jika akta tersebut telah ditandatangani dan mengikat sebagai sebuah akta autentik.
2. Harus ada sikap tegas dari Notaris untuk menolak pembuatan akta autentik jika dinilai ada unsur yang bisa membuat akta autentik tersebut kehilangan nilai otentitasnya, sehingga risiko di kemudian hari yang berakibat timbulnya kerugian bagi para pihak akan bisa dihindari. Ini juga akan membuat Notaris terhindar dari tuntutan penggantian biaya, ganti rugi serta bunga atas akta autentik yang dibuatnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No.37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016, LN. 120 Tahun 2016.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. No. 1 Tahun 2006.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PMA No. 2 Tahun 2018.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R Subekti dan R.Tjiptosudibio, Cet. 27. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN.Sby.

### B. Buku

- Adjie, Habib. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju, 2011.
- \_\_\_\_\_. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2015.
- \_\_\_\_\_. *Memahami Majelis Pengawas Notaris dan Majelis Kehormatan Notaris*. Bandung: PT Rafika Aditama, 2017.
- \_\_\_\_\_. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Rafika Aditama, 2017.
- Agustina, Rosa, Hans Nieuwenhuis, et al. *Hukum Perikatan*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Alwesius. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Jakarta: LP3H, 2018.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Bidang Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris. Cet. Kedua*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- \_\_\_\_\_. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Penerbit PRC, 2014.
- \_\_\_\_\_. *Azas Keseimbangan bagi Hukum Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Azas-azas Wigati Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- \_\_\_\_\_. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu. Cet. Keempat*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Cahyono, Akhmad Budi, Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Harris, Freddy, Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta: PT Lintas Cetak Djaja, 2017.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris. Cet. 3*. Jakarta: Erlangga, 1996.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Panggabean, H.P. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia). Edisi Revisi II*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2013.
- Salim, H.S. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Samsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Penerbit PRC, 2018

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.

\_\_\_\_\_. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2016.

Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Setiawan. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT Alumni, 1992.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 23. Jakarta: Intermasa, 2010.

Sulihandari, Hartanti, Nisya Rifiani. *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.

Tan Tong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ictiar Baru Van Hoeve, 2007.

### **C. Internet/Artikel**

Fatikha Indira Putrisari, Kornelius Simanjuntak, Mohamad Fajri Mekka Putra. “Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli “Pura-pura” oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 Pk/Pdt/2019”, *Indonesian Notary* Volume 3 Nomor 3 (2021). Halaman.19.

Mahfuzh, Shabrina, Widodo Suryandono, Pieter Latumenten. *Jurnal Ilmiah*. “Jenis Norma dan Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Menjual (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 05/B/MPPN/VII/2019)”. *Indonesian Notary* Volume 1 Nomor 004 (2019). Halaman. 13-15.



Siregar, Yeane Marlina, Widodo Suryandono, Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT. *Indonesian Notary* Volume 2 Nomor 1. Halaman 180-181.