

IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN, AKTA KUASA DAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 57/PDT.G/2018/PN.DPS.TAHUN 2018)

Yeane Marlina Siregar, Widodo Suryandono

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai permasalahan implikasi hukum terhadap perjanjian, akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Dps. Tahun 2018). Pokok permasalahan dalam tesis ini adalah mengenai akibat hukum dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT dalam pembuatan perjanjian dimana salah satu pihak memberikan cap jempol di surat-surat yang tidak dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris dan/atau PPAT yang kemudian terbit perjanjian jual beli, akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Denpasar. Penulis mengadakan penelitian atas kasus itu dengan jenis penelitian yuridis normatif, sifat penelitiannya deskriptif analitis, teknik pengumpulan datanya melalui studi kepustakaan dan dokumen, teknik analisis datanya secara kualitatif, serta cara pengambilan kesimpulannya dengan silogisme melalui logika deduktif. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa akibat hukum atas perjanjian jual beli, akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris dan/atau PPAT yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Kemudian mengenai tanggung jawab Notaris selaku PPAT di dalam pembuatan perjanjian jual beli, akta kuasa menjual dan akta jual beli, dari segi hukum perdata, Notaris dan/atau PPAT dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng, dan di dalam kedudukannya sebagai Notaris dan/atau PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif.

Kata Kunci: Perjanjian; Tanggung Jawab; Notaris; PPAT; Perbuatan Melawan Hukum.

Pendahuluan

Perjanjian baik lisan dan tertulis didalam masyarakat semakin berkembang mengikuti kebutuhan masyarakat saat ini. Perjanjian tertulis dapat dibuat dalam bentuk akta. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm.149.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.² Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu: ³

1. Akta Autentik

Pengertian Akta autentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta autentik sehingga keautentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang- Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta autentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- a. Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- c. Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

2. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Autentik.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Autentik.

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm.121-122.

³ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm.148.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁴ Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan apabila dibuat secara tertulis maka dapat bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya sebagai alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.⁵

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmeden*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang ada didalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana didalamnya dikatakan bahwa akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. Jadi, unsur-unsurnya adalah akta tersebut cara pembuatannya telah diatur khusus didalam undang-undang yaitu didalam Pasal 38 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Didalam pasal itu dijelaskan tentang bagian-bagian dari awal akta, badan akta dan akhir akta. Unsur lainnya adalah kalimat “akta dibuat oleh/atau dihadapan Notaris”, hal ini memiliki arti bahwa akta tersebut akan disebut akta relaas jika dibuat oleh Notaris dan memiliki sebutan partij jika akta tersebut dibuat dihadapan Notaris. Unsur terakhir adalah kalimat “pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”, hal ini memiliki arti bahwa tidak semua pejabat umum berwenang membuat akta, sesuai dengan

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 23, (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 1.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H. Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, cet. 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 89-90.

ketentuan didalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Jadi, dalam pengertian tersebut sangat jelas bahwa seorang Notaris berwenang membuat akta autentik dan keautentikan akta tersebut juga terkait dengan tempat dibuatnya akta, mengingat bahwa tempat bekerjanya seorang Notaris hanya sebatas wilayah Provinsi. Jadi, Notaris tidak dapat membuat akta jika tidak dalam tempat kedudukannya, hal ini menjadi alasan sebuah akta dikatakan tidak autentik jika dibuat tidak dalam tempat kedudukannya.

Notaris berperan dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formeel bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).⁶

Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat Akta yang merupakan tugas dan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT). PPAT sebagai pejabat umum, memiliki kewenangan untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan Akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT di dalam melaksanakan jabatannya diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT juga memiliki peran dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat Akta-akta yang akan dijadikan dasar dalam perubahan data pendaftaran tanah, sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.⁷

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, selama para pihak tetap

⁶G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. V, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999), hlm. 55-57.

⁷Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Penjelasan Pasal 5 ayat (2).

berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.⁸ Akan menjadi suatu problem tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan dan lahirnya suatu sengketa yang bisa merugikan banyak pihak. Risiko tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu, ketidakjelasan identitas dan pengingkaran suatu prestasi yang akhirnya berujung pada konflik antara individu.⁹ Oleh karena itu, menjadi penting bagi individu tersebut untuk melengkapi diri dengan surat atau dokumen yang dapat melindunginya dari segala hubungan hukum, oleh sebab pilihan akta autentik dirasa sebagai suatu hal yang tepat dalam menuangkan dan pengesahan suatu kesepakatan.

Notaris sebagai pejabat umum dapat memberikan jaminan serta perlindungan hukum melalui formulasi akta autentik yang dibuatnya. Akta merupakan refleksi dari pemenuhan serta pelaksanaan hak dan kewajiban antara suatu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya. Menurut R. Subekti bahwa “dari suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan, sedangkan dalam suatu perkara pidana kesaksian”.¹⁰

Notaris adalah pejabat umum, diangkat dan diberhentikan oleh suatu kekuasaan umum, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris sebagai pejabat umum bertugas untuk memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang memerlukan jasanya dalam pembuatan alat bukti tertulis, khususnya berupa akta autentik dalam bidang hukum perdata. Keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian.¹¹ Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, prinsip Negara hukum, menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan pada kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.¹²

Sistem hukum pembuktian di Indonesia untuk peradilan perdata, terdapat alat bukti tulisan sebagai salah satu alat bukti yang dapat diajukan dalam persidangan, dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan alat pembuktian meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan dapat dilakukan

⁸ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. XVI, (Jakarta: Padya Paramita, 2007), hlm. 25.

⁹ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, cet. I, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 6.

¹⁰ Subekti, *Hukum Pembuktian*, hlm. 19.

¹¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 220.

¹² H. Salim dan H. Abdulah, *Perancang Kontrak dan MOU*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.101-102.

dengan tulisan yang autentik dan tulisan dibawah tangan. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya dalam tesis ini disebut (UUJN).

Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, kewajiban merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan agar akta yang dibuat menjadi akta autentik. Kewajiban- kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur pada Pasal 16 UUJN. Notaris dalam melaksanakan jabatannya harus berperilaku sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, agar tidak melanggar ketentuan tersebut, Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, yaitu suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Badan ini dibentuk oleh Menteri guna mendelegasikan kewajibannya untuk mengawasi dan membina Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Kewenangan Notaris dan kewenangan PPAT dapat saling berkaitan satu sama lainnya, sehingga Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT di dalam lingkup wilayah jabatannya, hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 17 huruf g Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, harus berkantor yang sama di tempat kedudukan Notaris, sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT. Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Notaris dan/atau PPAT merupakan 1 (satu) subjek hukum yang menyanggah 2 (dua) jabatan, yaitu sebagai Notaris dan/atau PPAT.

Notaris dan/atau PPAT di dalam menjalankan tugas, kewenangan dan kewajibannya, khususnya mengenai pembuatan Akta, adakalanya melakukan suatu kesalahan. Kesalahan tersebut dapat saja berupa kesalahan secara materil maupun formil, baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja. Kendala yang dihadapi Notaris dan/atau PPAT pada kondisi tertentu, berpeluang memicu terjadinya perbuatan melawan hukum baik dalam lingkup perdata, administrasi ataupun pidana. Pada prakteknya, dapat dibuktikan masih adanya Notaris dan/atau PPAT yang mengabaikan tanggung jawab terhadap kewajiban jabatan dan kode etik Notaris dan/atau mengabaikan Peraturan Jabatan PPAT dan kode etik PPAT. Pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam peraturan tersebut tidak hanya berdampak pada Notaris dan/atau PPAT yang bersangkutan saja, namun sudah dapat dipastikan akan juga berdampak pada Akta

yang dibuatnya. Apabila hal tersebut terjadi, maka dalam sisi ini yang dirugikan adalah para pihak yang dilayani dan telah mempercayakan urusan kepentingannya kepada Notaris dan/atau PPAT yang seharusnya dapat dipercaya.

Kajian utama dalam penelitian ini diawali dengan adanya permasalahan terkait pengambilan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum oleh salah satu pihak yang kemudian dibuatlah Perjanjian perdamaian antara para pihak yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kota Denpasar. Namun dikarenakan salah satu pihak yaitu Penggugat, I Ketut Sudra, tidak bisa baca tulis, yang bersangkutan membubuhi cap jempolnya di Perjanjian tersebut. Setelah I Ketut Sudra selesai membubuhkan cap jempolnya diatas Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 di kantor Notaris / PPAT Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., selaku Notaris (Tergugat V) meminta I Ketut Sudra membubuhkan cap jempolnya diatas surat-surat yang I Ketut Sudra tidak tahu isinya karena I Ketut Sudra buta huruf, dan surat-surat tersebut menurut I Ketut Sudra tidak dibacakan atau dijelaskan isinya oleh Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., kepada I Ketut Sudra. Saat itu menurut penjelasan Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., surat-surat tersebut adalah sebagai kelengkapan dari Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2008. Pada bulan Agustus 2015, I Ketut Sudra didampingi kuasa hukumnya baru berhasil mendapatkan dari Notaris / PPAT Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., salinan surat-surat yang pernah diberikan cap jempol olehnya setelah I Ketut Sudra memberikan cap jempol diatas Surat Perjanjian tertanggal 4 Maret 2008, dan berdasarkan penjelasan Notaris / PPAT Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., saat itu I Ketut Sudra baru mengetahui bahwa sertipikat SHM No. 3348/Desa Pemogan (Tanah Sengketa I) dan sertipikat SHM No. 3347/Desa Pemogan (Tanah Sengketa II) milik I Ketut Sudra telah beralih kepemilikan dan terhadap sertifikatnya telah dilakukan balik nama menjadi atas nama I Wayan Wiana (Tergugat I), I Nyoman Karma (Tergugat II) dan I Made Sedana (Tergugat IV) berdasarkan surat-surat yang pernah diberikan cap jempolnya oleh I Ketut Sudra di kantor Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH. Dari kasus ini, Putusan Pengadilan menyatakan beberapa hal, diantaranya yaitu menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas Perjanjian tertanggal 4 Maret 2008 yang tercatat dan dibukukan dibawah Nomor : 239/W/Net-SJ/III/2008 tanggal 10 Maret 2008 di Notaris Ketut Senjaya, SH.; Akta Kuasa nomor 11, 13 dan 15, tanggal 5 Maret 2008 serta Akta Perjanjian nomor 10, 12 dan 14, tanggal 5 Maret 2008. Selain itu, Majelis Hakim juga menyatakan jual beli Tanah Sengketa I antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 175/2011 tanggal 22 Desember 2011; jual beli sebagian tanah seluas 985 M2 (Sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) dari sebidang Tanah Sengketa II dalam SHM No. 9726/Desa Pemogan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual

Beli Nomor : 66/2012 tanggal 31 Mei 2012; jual beli sebagian tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dari sebidang Tanah Sengketa II dalam SHM No. 9727/Desa Pemogan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang semua telah disebut itu dibuat oleh Tergugat V selaku PPAT adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Majelis Hakim juga menyatakan bahwa Para Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Berdasarkan latar belakang itu, Penulis membuat batasan rumusan masalah, yaitu bagaimana akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perjanjian, akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT serta bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian, akta kuasa menjual dan akta jual beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/ 2018/Pn.Dps. Tahun 2018. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat secara teoritis maupun secara praktis, khususnya dalam bidang hukum kenotariatan terkait perjanjian, akta kuasa dan akta jual beli.

Metode Penelitian

Penulis menggunakan bentuk penelitian yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang menelaah norma-norma hukum terkait perkawinan campuran dan jual beli harta dalam perkawinan dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait langsung dengan pokok permasalahan yang menjadi pembahasan.¹³ Selanjutnya, ditinjau dari sifatnya, Penulis gunakan tipologi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis permasalahan yang dibahas.¹⁴ Adapun jenis datanya adalah data sekunder berupa studi kepustakaan yang bersumber dari:¹⁵ bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait; bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur, artikel-artikel ilmiah, dan disertas; dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.

Alat pengumpulan datanya adalah dengan melakukan studi dokumen untuk mencari data sekunder dengan cara menelusuri bahan pustaka dari perpustakaan pribadi Penulis dan dokumen-dokumen terkait dari internet serta berupa Putusan Pengadilan. Terakhir, teknik analisis data yang Penulis gunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh

¹³Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 4.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 30-31.

Penulis analisis secara kualitatif yang menekankan pada aspek analisis subjektif dan perspektif komprehensif Penulis.

Hasil Penelitian

Hasil penelitian dalam kasus ini, perjanjian, akta kuasa menjual dan akta jual beli yang dibuat oleh notaris/ppat berdasarkan akta perjanjian dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/ 2018/PN.Dps. Tahun 2018, menurut penulis tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena dasar dibuatnya akta-akta tersebut tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu terlanggarnya syarat subjektif dalam perjanjian tersebut tidak terpenuhi dengan melanggar asas kebebasan berkontrak karena hal ini dilanggar maka termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga sepatutnyalah perjanjian, akta kuasa dan akta jual beli itu menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

Pembahasan

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar telah menerima dan mendaftarkan Surat Gugatan tertanggal 18 Januari 2018 dengan register perkara nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Dps, yang diajukan oleh I Ketut Sudra sebagai Penggugat, di dalam Surat Gugatannya tersebut menggugat:

- a. I Wayan Wiana sebagai Tergugat I;
- b. I Nyoman Karma sebagai Tergugat II;
- c. I Ketut Winata sebagai Tergugat III;
- d. I Made Sedana sebagai Tergugat IV;
- e. Notaris /atau PPAT Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., sebagai Tergugat V;
- f. Kantor Pertanahan Kota Denpasar sebagai Tergugat VI;

Kasus ini bermula pada pertengahan tahun 2007, Penggugat telah memesan banten pada penjual banten untuk persiapan upacara perkawinannya dengan NI KETUT MERTAWATI, akan tetapi kemudian ada keberatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng yang menghalangi pengerjaan banten tersebut sehingga upacara perkawinan yang direncanakan Penggugat menjadi batal terlaksana; Setelah dihalanginya pengerjaan banten untuk upacara perkawinan tersebut saat Penggugat tidak berada dirumah, sertifikat- sertifikat Tanah Sengketa I dan II serta sertifikat lain milik Penggugat yaitu SHM tanah No. 3791/Desa

Pemogan dan SHM tanah No. 8274/Desa Pemogan, yang tersimpan dirumah Penggugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah diambil dan selanjutnya dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng. Pada bulan September 2007 Penggugat meminta bantuan hukum kepada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Bali untuk mengurus masalah perkawinannya. Mediasi yang dilakukan LBH Bali tidak berhasil, akhir tahun 2007 Penggugat kembali berniat melangsungkan perkawinannya dengan NI KETUT MERTAWATI dan segala persiapan telah selesai dilakukan sehingga pada hari perkawinan yang ditentukan Pemangku dan banten untuk upacara perkawinan juga sudah datang ke rumah Penggugat, akan tetapi kembali lagi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng datang dan secara melawan hukum menghalangi pelaksanaan upacara perkawinan Penggugat, sehingga perkawinan Penggugat tersebut menjadi batal terlaksana.

Penggugat mencabut kuasa yang pernah diberikan kepada LBH Bali, dan sekitar awal bulan Maret 2008 dan meminta bantuan hukum kepada Advokat IPS, SH. dan Advokat IWS, SH. untuk membantu menyelesaikan masalah perkawinan Penggugat dan pengembalian sertifikat-sertifikat tanah milik Penggugat. Hasil mediasi Penggugat terpaksa harus menandatangani surat perjanjian sehubungan jaminan Tanah Sengketa I dan II tersebut di kantor Notaris agar perkawinannya dengan Ni Ketut Mertawati dapat terlaksana dan tidak mendapat halangan lagi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng. Penggugat pada awal bulan Maret 2008 diantar IPS, SH. datang ke kantor Notaris /atau PPAT Tergugat V dimana Penggugat kemudian telah memberikan/membubuhkan cap jempolnya diatas Surat Perjanjian tertanggal 4 Maret 2008 antara Penggugat dengan I Wayan Leneng, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III terkait jaminan pelaksanaan kewajiban Penggugat pada sanggah keluarga, dan surat perjanjian tersebut telah dicatat serta dibukukan (warmerking) dibawah Nomor : 239/W/Net-SJ/III/2008 tanggal 10 Maret 2008 di Notaris Penggugat, SH.

Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 tersebut pada pokoknya memuat perjanjian tentang tidak akan dihalanginya lagi perkawinan Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng dengan syarat penyerahan hak atas Tanah Sengketa I dan II milik Penggugat untuk dijadikan tanah Drue Tengah milik bersama Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng Setelah Penggugat selesai membubuhkan cap jempolnya diatas Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 di kantor Notaris / PPAT Tergugat V selanjutnya Tergugat V selaku Notaris meminta Penggugat membubuhkan cap jempolnya diatas surat-surat yang Penggugat tidak tahu isinya karena Penggugat buta huruf, dan surat-surat tersebut tidak pernah dibacakan atau dijelaskan isinya oleh Tergugat V kepada Penggugat,

dan saat itu menurut penjelasan Tergugat V adalah sebagai kelengkapan dari Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 tersebut.

Beberapa hari kemudian setelah datang dari kantor Notaris / PPAT Tergugat V sertipikat tanah milik Penggugat lainnya yaitu SHM No. 3791 dan SHM No. 8274 tersebut benar telah dikembalikan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng kepada Penggugat melalui IPS, SH.,

Pada tanggal 11 Maret 2008, Penggugat juga telah berhasil melangsungkan upacara perkawinannya dengan Ni Ketut Mertawati sebab tidak mendapat halangan atau ada keberatan lagi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan I Wayang Leneng, bahkan Tergugat I hadir selaku saksi dalam perkawinan Penggugat tersebut;

Pada bulan Agustus 2015, Penggugat didampingi kuasa hukumnya baru berhasil mendapatkan dari Notaris / PPAT Tergugat V salinan surat-surat yang pernah diberikan cap jempol olehnya setelah Penggugat memberikan cap jempol diatas Surat Perjanjian tertanggal 4 Maret 2008, dan berdasarkan penjelasan Notaris / PPAT Tergugat V saat itu Penggugat baru mengetahui bahwa Tanah Sengketa I dan II milik Penggugat telah beralih kepemilikan dan terhadap sertifikatnya telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan surat-surat yang pernah diberikan cap jempolnya oleh Penggugat di kantor Tergugat V yang ternyata belakangan baru Penggugat ketahui ternyata surat-surat tersebut adalah :

- a. Akta Perjanjian Nomor : 10, tanggal 05 Maret 2008;
Isinya menerangkan hal yang bertentangan dengan kebenaran yaitu perjanjian jual beli sebidang Tanah Sengketa I antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli, sedangkan kenyataannya tidak pernah ada pembayaran dan penerimaan uang jual beli Tanah Sengketa I dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana diterangkan dalam akta perjanjian tersebut
- b. Akta Kuasa Nomor : 11, tanggal 05 Maret 2008;
surat kuasa untuk menjual Tanah Sengketa I dan II sebagai kelengkapan dan tindak lanjut dari Akta Perjanjian Nomor : 10
- c. Akta Perjanjian Nomor : 12, tanggal 05 Maret 2008;
isinya menerangkan hal yang bertentangan dengan kebenaran yaitu perjanjian jual beli sebagian tanah seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) dari sebidang Tanah Sengketa II antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat IV selaku pembeli, sedangkan Akta Perjanjian Nomor : 14, tanggal 05 Maret 2008 tersebut
- d. Akta Kuasa Nomor : 13, tanggal 05 Maret 2008;

surat kuasa untuk menjual Tanah Sengketa I dan II sebagai kelengkapan dan tindak lanjut dari Akta Perjanjian Nomor : 12

e. Akta Perjanjian Nomor : 14, tanggal 05 Maret 2008;

isinya menerangkan hal yang bertentangan dengan kebenaran yaitu perjanjian jual beli sebagian tanah seluas 985 M2 (sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) dari sebidang Tanah Sengketa II antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, sedangkan kenyataannya tidak pernah ada pembayaran dan penerimaan uang jual beli Tanah Sengketa II dari Tergugat II maupun dari IV kepada Penggugat

f. Akta Kuasa Nomor : 15, tanggal 05 Maret 2008;

surat kuasa untuk menjual Tanah Sengketa I dan II sebagai kelengkapan dan tindak lanjut dari Akta Perjanjian Nomor : 14

Kesemua akta tersebut diatas dibuat oleh Tergugat V selaku Notaris;

Isi surat perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 pada pokoknya adalah sepakat untuk mengadakan perjanjian tentang Perkawinan dan Penyerahan Hak Milik dengan perjanjian : sehubungan dengan rencana perkawinannya, Pihak Pertama bersedia menyerahkan kepada Pihak Kedua berupa dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 3347, GS 12069, tanggal 25-11-1996, Luas 1.185 M2, terletak di Kelurahan Pemogan Denpasar Selatan dan Hak Milik No. 3348, GS 12068 1996, tanggal 25-11-1996 Luas 1.000 M2, terletak di Kelurahan Pemogan Denpasar Selatan untuk dijadikan tanah Drue Tengah (Pelaba sanggah keluarga Kepurusa Pihak Pertama dan Pihak Kedua), selanjutnya dengan adanya penyerahan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua terhadap dua bidang tanah tersebut, Pihak Kedua tidak keberatan dan tidak akan menghalang-halangi rencana penyelenggaraan upacara perkawinan Pihak Pertama dengan calon istrinya yang bernama Ni Ketut Mertawati yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 11 Maret 2008; Surat perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 tersebut telah dicatatkan dan dibukukan dibawah Nomor : 239/W/Net-SJ/III/2008, tanggal 10 Maret 2008 di Notaris Senjaya, SH; Menimbang, bahwa dari isi perjanjian secara implisit mengungkapkan bahwa pihak pertama merencanakan akan melakukan perkawinan dengan Ni ketut Mertawati, agar pihak kedua tidak keberatan dan tidak akan menghalangi perkawinannya, maka pihak pertama menyerahkan dua bidang tanah dengan sertifikat hak milik No. 3347 dan sertifikat hak milik No. 3348 kepada pihak kedua;

Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat (a) dan (b) dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan syarat (c) dan (d) disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif yaitu terkait kecakapan dan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan pembatalan perjanjian tersebut melalui gugatan di pengadilan, sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif yaitu terkait suatu hal tertentu dan kausa yang halal maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan pembatalan perjanjian tersebut melalui gugatan di pengadilan, sehingga hakimlah yang akan menentukan.

Asas kebebasan berkontrak, asas ini bukan merupakan kebebasan yang mutlak, para pihak dalam membuat suatu perjanjian tetap harus memperhatikan dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Selanjutnya dalam pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata juga menggariskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan; Apabila hal ini dilanggar ini termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Surat perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 tersebut telah dicatatkan dan dibukukan dibawah Nomor : 239/W/Net-SJ/III/2008, tanggal 10 Maret 2008 di Notaris Senjaya, SH; namun dibawa ke Notaris /atau PPAT lainnya Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., sebagai Tergugat V; dimana Penggugat dimintakan cap jempolnya yang dijelaskan sebagai kelengkapan berkas dari surat perjanjian tersebut oleh Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH. Adapun isi dari surat-surat tersebut tidak dijelaskan secara terperinci oleh Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH. Mengenai pembacaan akta dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 16 UUJN, yaitu bahwa dapat tidak wajib dilakukan pembacaan akta kepada para penghadap dan saksi, jika penghadap menghendaki agar tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan notaris. Tetapi minimal tetap harus dibacakan penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas oleh notaris, beserta penutup akta. Ni Kadek Sri Indra Anggraeni, SH., sebagai notaris tidak melaksanakan kewajiban pembacaan akta, maka akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan.

Berdasarkan uraian di atas, Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak Perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yang terkandung dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: ¹⁶

- a. adanya perbuatan melanggar hukum
- b. adanya kesalahan
- c. adanya kerugian; dan
- d. adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan.

Para Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut telah membawa kerugian kepada Penggugat, yaitu beralihnya kepemilikan atau hak atas tanah milik Penggugat dan karenanya Para Tergugat diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar di dalam amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/2018/Pn.Dps. Tahun 2018 tersebut menyatakan bahwa, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum, menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 04 Maret 2008 antara Penggugat dengan I Wayan Leneng (almarhum), Para Tergugat I, II dan III yang tercatat dan dibukukan dibawah Nomor : 239/W/Net-SJ/III/2008 tanggal 10 Maret 2008 di Notaris Ketut Senjaya, SH., adalah tidak sah dan batal demi hukum; dan karenanya Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.4.751.000.000,- (empat juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah) dan menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan tersebut.

Kewenangan Notaris dan kewenangan PPAT dapat saling berkaitan satu sama lainnya, sehingga Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT dalam lingkup wilayah jabatannya. Notaris dan/atau PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya, tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang semata, tetapi sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya. Notaris sebelum melaksanakan tugas jabatannya, wajib untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya di hadapan Menteri Hukum dan HAM. ¹⁷ Adapun isi sumpah atau janji Notaris tersebut pada intinya adalah Notaris berjanji/bersumpah akan menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak, serta akan menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan

¹⁶Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Pasal 1365.

¹⁷Indonesia, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 4 ayat (1).

kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawabnya sebagai notaris. Sama halnya dengan yang diwajibkan pada notaris, PPAT sebelum menjalankan tugas jabatannya juga wajib untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya di hadapan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN.¹⁸ Adapun isi sumpah atau janji PPAT tersebut pada intinya menyatakan bahwa PPAT bersumpah akan menaati semua peraturan pertanahan dan peraturan lain yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, dan menjalankan jabatan dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab, tidak berpihak, serta senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT.¹⁹

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 huruf h Kode Etik PPAT, bahwa PPAT di dalam menjalankan jabatannya wajib memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.

Seorang Notaris dan/atau PPAT, dengan ilmu dan keterampilan serta pengalaman yang dimiliki, dituntut untuk dapat mengakomodasi dan melindungi setiap kepentingan para pihak pada saat pembuatan Akta. bahwa Notaris dan/atau PPAT harus berhati-hati di dalam membuat Akta, jangan sampai ada pihak yang merasa dirugikan yang mengakibatkan timbulnya perselisihan.

Kesimpulan

Mengenai akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian, akta kuasa dan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Dps. Tahun 2018, karena akta-akta tersebut tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu terlanggarnya syarat subjektif, sehingga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka perjanjian, akta kuasa dan akta jual

¹⁸Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 15.

¹⁹Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor PM 4 Tahun 1999, Ps. 11 ayat (1).

beli tersebut dianggap tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Notaris/PPAT yang membuat akta-akta tersebut, harus bertanggung jawab baik secara administrative maupun keperdataan.

Saran

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum seyogianya mengerti tugas dan kewenangan yang diembannya dalam memberikan pelayanan kepada klien serta bertanggung jawab dalam pembuatan aktanya. Notaris dan PPAT harus terus meningkatkan kompetensinya, agar senantiasa memenuhi standar profesi Notaris dan PPAT, karena jika tidak demikian, maka Notaris dan PPAT itu tidak dapat menjalankan jabatannya sesuai dengan standar yang telah ditentukan.

Daftar Referensi

Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*. Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2008.

_____. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.

_____. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia: Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2015.

_____. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2017.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

_____. *Hukum Perikatan (Obligations)*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.

Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Edisi Kedua)*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

_____. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legis Prudence) (Vol. 1 Pemahaman Awal)*. Cet. 7. Jakarta: Kencana, 2017.

Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Badruzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata-Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.

- Basiang, Martin. *The Contemporary Law Dictionary, Kamus Hukum Kontemporer, Second Edition*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cet. 4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- _____. *Demikianlah Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.
- _____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*. Cet. 4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- _____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Kedua)*. Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- _____. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Ketiga)*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Crabb, John H. *The French Civil Code, (as amended to July 1, 1976) Translated with an introduction*. New Jersey: Fred B. Rothman & Co, 1997.
- Djojodirjo, M. A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Fakultas Hukum Universitas Indonesia. *Panduan Penulisan Tugas Akhir*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2016.
- Fakultas Hukum Universitas Indonesia. *Pedoman Penulisan Tesis: Program Magister Kenotariatan*. Depok: Badan Penerbit FHUI, 2016.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Cet. 5. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Gautama, Sudargo. *Pengertian tentang Negara Hukum*. Bandung: Alumni, 1973. Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum*. Cet. 7. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harris, Freddy dan Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta Pusat: Lintas Cetak Djaja, 2017.
- Hernoko, Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

- HS, H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*. Ed.1 Cet. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2014. Joeniarto.
- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2117.
- _____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- _____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban No. 8 Tahun 2012.
- Ikatan Notaris Indonesia. *Perubahan Kode Etik Notaris*. Banten, 29-30 Mei 2015. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Jurdi, Fajlurrahman. *Logika Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.
- Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. 2017
- _____. *Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PENGUBAHAN KE-II Hasil Penyesuaian dengan Perubahan Anggaran Dasar Keputusan Kongres IV IPPAT di Surabaya tanggal 31 Agustus - 1 September 2017.
- Kansil, C.S.T. dan Christine S.T.Kansil. *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum dalam Bisnis)*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994.
- Khairulnas dan Leny Aguslan. *Panduan Notaris/PPAT dalam Menghadapi Gugatan Perdata*. Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan. *Ke Notaris*. Cet. I. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, 1983.
- Latumeten, Pieter E. *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*. Jakarta: Tuma Press, 2011.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 321 K/Sip/1974. 19 Agustus. 1975. Pengadilan Negeri Denpasar. Putusan No. 57/Pdt.G/2018/PN.DPS. Tahun 2018.

- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum, 2005.
- Marbun, Rocky. *Et al. Kamus Hukum Lengkap: Mencakup Istilah Hukum dan Perundang-undangan Terbaru*. Jakarta: Visimedia, 2012.
- Matanggui, Junaiyah H. *Bahasa Indonesia untuk Bidang Hukum dan Peraturan Perundang-undangan*. Cet. 2. Jakarta: Grasindo, 2015.
- Meliiala, Djaja S. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Tarsito, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 1999.
- _____. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- _____. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 1993. Saleh, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Salim, H. dan H. Abdulah, *Perancang Kontrak dan MOU*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007. Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Cet. I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Perwakilan dan Kuasa*. Cetakan Ke-1. Depok: Rajagafindo Persada, 2018.
- _____. *Hukum Pribadi Bagian I Person Alamiah*. Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1987. Setiawan, Rahmad. "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi," *Varia Peradilan No. 16 Tahun II* (Januari 1987).
- Selayang Pandang tentang Sumber-sumber Hukum Tata Negara di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1987.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1 Cet. 17. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

- Soenandar, Taryana. *Et al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Soerojo, Herlien. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Cet. XVI. Jakarta: Padya Paramita, 2007.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 23. Jakarta: Intermasa, 2010.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Cet. 11. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Suriasumantri, Jujun S. *Filsafat Ilmu: Sebuah Pengantar Populer*. Cet. 24. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Syamsudin, M. *Mahir Menulis Legal Memorandum*. Cet. 3. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Syarifah, Nur dan Reghi Perdana. *Hukum Perjanjian (Buku Materi Pokok HKUM4402/3sks/MODUL 1-9)*. Ed. 1 Cet. 1. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2015.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cet. 3. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2013.
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. V. Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999.
- Prododikoro, R. Wiryono. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Cet. VIII. Bandung: CV Mandar Maju, 2000.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*. Cetakan 1. Jakarta: Rajagrafindo, 2003.