

**NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
SEBAGAI PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KERJASAMA KAJIAN TERHADAP TANGGUNG
JAWAB DALAM JABATANNYA
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor
75/PDT/2018/PT.YYK)**

Dian Syaferli, Siti Hajati Hoesin

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerjasama kajian terhadap tanggung jawab dalam jabatannya. Dalam penelitian ini, penulis mengangkat 2 (dua) pokok permasalahan, yang pertama adalah Bagaimana Notaris/PPAT sebagai pihak dalam perjanjian kerjasama yang berkaitan atau tidak dengan lingkup kewenangannya? Sedangkan yang kedua adalah bagaimana kajian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT. YYK atas tindakan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Notaris/PPAT? Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan analisis (*analytical approach*). Hasil analisa adalah perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Tuan MK (Notaris/PPAT) jika dilihat berdasarkan teori (Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014) diperbolehkan karena pada Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang tersebut tidak ada larangan untuk melakukan kerjasama, akan tetapi dikhawatirkan Tuan MK (Notaris/PPAT) melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a karena dalam pembuatan akta dimungkinkan berpihak kepada pihak YAKKAP I dan tidak mandiri. Selain itu dalam prakteknya, banyak sekali Notaris/PPAT yang melakukan perjanjian kerjasama secara tertulis sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian kerjasama Tuan MK dapat dilakukan dan sah. Tanggung jawab Tuan MK (Notaris/PPAT) dalam perjanjian tersebut adalah harus memberikan penyuluhan hukum kepada pihak YAKKAP bahwa tidak akan berpihak dan tetap mandiri sebagai Notaris/PPAT, memberikan penyuluhan hukum kepada pihak YAKKAP I dan pihak kuasa lahan mengenai pembuatan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli, melaksanakan pembuatan PPJB tersebut sesuai dengan Undang-Undang. Akta PPJB yang dibuat Tuan MK(Notaris/PPAT) adalah sah. Mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tuan MK (Notaris/PPAT), tanggung jawabnya dapat dibidang administrasi yaitu sebagai Notaris sekaligus PPAT dan tanggung jawab dibidang perdata yang dimana dalam kasus ini Tuan Mk (Notaris/PPAT) harus membayar biaya ganti rugi kepada pihak YAKKAP I dan membayar biaya perkara pengadilan.

Kata Kunci: Perjanjian, Jabatan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya yaitu contohnya dengan menciptakan Undang-Undang. Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah berusaha untuk memberikan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*) yang mempunyai prinsip sebagai berikut: menjamin kepastian, perlindungan hukum dan ketertiban yang bertolak ukur kepada keadilan dan kebenaran. Kepastian, perlindungan hukum dan ketertiban ini menuntut mengenai kehidupan masyarakat yang memerlukan alat bukti untuk menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Pemerintah kemudian menghadirkan profesi hukum untuk membantu masyarakat yang kurang paham mengenai akan prosedur dan proses hukum yang harus di jalani dalam suatu perkara. Hal ini bertujuan untuk menciptakan kesadaran bagi masyarakat dan para pihak akan hukum. Profesi hukum yang bisa ditemui di Indonesia antara lain Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004¹ jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Sedangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018² tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Umumnya seorang Notaris merangkap jabatan sebagai PPAT karena saling berkaitan. Notaris/PPAT yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik. Arti penting dari profesi Notaris/PPAT ialah bahwa Notaris/PPAT karena

¹ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432

² Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen ATR BPN No. 2 Tahun 2018

Undang-Undang dan peraturan diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta autentik adalah benar.

Keberadaan Notaris ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena Notaris memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta autentik yang dibutuhkan pada kegiatan masyarakat baik dalam hal sosial, politik atau ekonomi. Sedangkan PPAT sangat penting karena berhubungan dengan pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Pada pembuatan akta autentik ini dibutuhkan jasa dari Notaris/PPAT, sehingga akta autentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani. Akta biasanya berisikan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini sebagaimana diatur oleh Undang-Undang.

Secara hukum, perjanjian lahir karena adanya syarat objektif dan subjektif antara para pihak yang saling mengikatkan dirinya dengan pihak lain yang mana bentuk perjanjian tersebut dituangkan dalam satu akta. Kekuatan mengikat dari sebuah perjanjian tersebut lahir dari Pasal 1320 KUHPerduta.³ Bentuk formil dari sebuah perjanjian berpengaruh terhadap kekuatan pembuktiannya yaitu aktanya. Perjanjian yang ditulis sendiri oleh para pihak dan tidak dibuat dihadapan Notaris disebut akta dibawah tangan, sedangkan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris disebut akta autentik atau akta itu sah.⁴

Pelimpahan akta autentik kepada Notaris/PPAT merupakan tanda kepercayaan pemerintah atau masyarakat terhadap Notaris/PPAT. Akan tetapi, terkadang di dalam praktek, tidak jarang Notaris melanggar beberapa kewajibannya yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau melakukan penyalahgunaan keahlian dan nilai kepercayaan. Penyalahgunaan keahlian dan nilai kepercayaan, dapat disebabkan adanya beberapa hal, yaitu:⁵

- a. Adanya ketimpangan posisi yang berakibat pada ketimpangan hubungan professional dengan pengguna jasa, di mana hubungan professional dengan pengguna jasa, dari sudut fungsionalnya, merupakan hubungan ahli dan awam atau keduanya dalam hubungan ketidaksetaraan atau posisi yang tidak sama atau hubungan asimetris subordinatif. Pengguna jasa sebagai awam berada pada posisi yang lemah sedangkan professional sebagai ahli berada pada posisi yang kuat, dan adanya peluang bagi professional untuk memanfaatkan keawaman pengguna jasa untuk mendapatkan keuntungan pribadi seorang professional;
- b. Adanya konflik kepentingan atau benturan kepentingan. Kepentingan pribadi atau kepentingan professional dapat mempengaruhi setiap keputusannya dalam menaikan kewajibannya dalam kapasitas sebagai pejabat umum atau profesinya
- c. Ketimpangan posisi hubungan antara professional dengan pengguna jasa, dapat terjadi melalui kejahatan epistemik, di mana seorang professional tidak secara jujur

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003), Ps. 1320

⁴ Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 3.

⁵ Ikanotariat UI, <https://ikanotariatui.com/kode-etik-notaris/>, diakses 02 Februari 2018.

mengakui keterbatasan pengetahuannya atau yang tidak berkualitas dari segi keahliannya membohongi masyarakat, bahkan membiarkan masyarakat mendasarkan kepercayaannya pada suatu professional semu.

Notaris yang tidak melakukan kewajibannya atau melakukan penyalahgunaan keahlian dapat dilaporkan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada Majelis Pengawas Notaris. Hal ini agar Notaris tersebut mendapatkan sanksi dengan harapan Notaris tersebut tidak melakukan pelanggaran lagi atau memberikan efek jera bagi Notaris lainnya. Selain itu, sanksi tersebut juga sebagai bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris sebagaimana diatur Pasal 67 sampai Pasal 81 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Hal ini juga didukung dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016. Dalam peraturan tersebut, Majelis Pengawas Notaris terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat yang mempunyai tugas dan wewenang yang berbeda.

Sedangkan terhadap PPAT dapat berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT atau penegakan aturan hukum di bidang PPAT. Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN secara berkala atau Kepala Kantor Pertanahan setiap sekali setahun. Pengawasan terhadap penegakan aturan hukum dapat dilakukan apabila terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Pengaduan tersebut dilakukan oleh perorangan, badan hukum maupun IPPAT melalui website online, aplikasi lapor atau fasilitas lainnya. Setelah menerima pengaduan tersebut, MPPD menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yangmana hasil pemeriksaan tersebut akan dijadikan pertimbangan untuk diberikan sanksi. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terdiri dari 3 (tiga) yaitu: Majelis Pembina Pusat (MPPP), Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah (MPPW), dan Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD).

Salah satu pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dapat dilihat dalam kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK. Jika dilihat pada web direktori putusan Mahkamah Agung, Notaris/PPAT dalam kasus tersebut telah tercatat mendapatkan 3 kali gugatan yaitu 2 kali sebagai turut tergugat dan 1 kali sebagai tergugat. Akan tetapi penulis hanya membahas mengenai kasus pada putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK. Dalam kasus tersebut, penggugatnya adalah Yayasan Kesejahteraan Angkasa Pura I yang menggugat Notaris/PPAT di Yogyakarta yang bernama Tuan MK. Hubungan penggugat dengan tergugat didasari dengan Surat Perjanjian Kerja No.SPK.09/PU.16.08/YAKKAP I/2016 atau disingkat (SPK), tertanggal 10 November 2016 dan addendum SPK No.09/ PU.18.04/YAKKAP I/2016 tertanggal 22 Desember 2016. Dalam perjanjian tersebut, salah satu bentuk pekerjaan Tuan MK adalah Pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan kuasa penjual lahan di Jawa Tengah. Selain itu, pekerjaan Tuan MK berupa validasi Pajak (memastikan pembayaran pajak masing-masing pihak), Izin IPT, izin prinsip, izin UKL, pembuatan Proposal dan Proses Klarifikasi (sidang), pengurusan Penurunan Hak dari Hak Milik ke HGB, pembuatan Akta Jual Beli/ Akta Pelepasan Hak. pengurusan balik nama, pengukuran, PNBPN untuk 29 Sertifikat dan penggabungan sertifikat, dan yang lainnya. Dalam perjanjian tersebut, jangka waktu penyelesaian pekerjaan selama 180 (seratus delapan puluh) hari yangmana dalam kalender jatuh tempo pada 8 Mei 2017 sedangkan pada bulan Oktober 2017, pekerjaan tersebut belum selesai sehingga telah lewat 5 bulan dari batas waktu yang ditentukan. Dalam pelaksanaannya,

penggugat telah membayar kepada Tuan MK sejumlah Rp. 3.204.432.533,00 (Tiga milyar dua ratus empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) untuk biaya pekerjaan Tuan MK dan Tuan MK telah membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli atas lahan di Jawa Tengah tersebut. Sedangkan pekerjaan lainnya tidak dilaksanakan oleh Tuan M karena merasa biaya yang harus dia terima adalah sejumlah Rp. 4.179.692.000,00 (empat milyar seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh dua ribu rupiah). Adanya wanprestasi dari Tergugat menjadi dasar pihak penggugat untuk menuntut ganti rugi atas biaya yang telah diberikan yaitu sejumlah Rp. 3.204.432.533,00 (Tiga milyar dua ratus empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) dan atas biaya lahan yang telah dibayarkan 40% dari nilai total harga lahan kepada kuasa penjual lahan yaitu sejumlah Rp.20.148.000.000,00 (dua puluh milyar seratus empat puluh delapan juta rupiah). Dari kasus tersebut, Hakim Pengadilan hanya memutuskan bahwa Tuan MK wajib membayar biaya ganti rugi sebesar Rp. 3.204.432.533,00 (Tiga milyar dua ratus empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) dan membayar biaya perkara.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, akan dilakukan penelitian dengan judul **“Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Kajian Terhadap Tanggung Jawab Dalam Jabatannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK)”**.

2. Permasalahan

Bertitik tolak dari uraian sebelumnya, yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak dalam perjanjian kerjasama yang berkaitan atau tidak berkaitan dengan lingkup kewenangannya dalam Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris?
2. Bagaimanakah kajian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK atas tindakan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini terdiri dari tiga bagian sehingga mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisikan tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Selanjutnya bagian kedua berisikan tentang Pembahasan dari rumusan masalah yaitu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak dalam perjanjian kerjasama yang berkaitan atau tidak berkaitan dengan lingkup kewenangannya dalam Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris serta kajian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK atas tindakan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terakhir (bagian ketiga) berisikan tentang penutup yang terdiri dari simpulan dan saran atas masalah yang dijabarkan.

B. PEMBAHASAN

- 1. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pihak Dalam Perjanjian Kerjasama Yang Berkaitan Atau Tidak Berkaitan Dengan Lingkup kewenangannya dalam Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris**

Perjanjian yang ada dalam kasus putusan ini adalah perjanjian kerjasama yang mana perjanjian tersebut berupa perjanjian timbal balik yang merupakan perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Menurut Prof. Subekti, perjanjian untuk melakukan pekerjaan ini terbagi 3 yaitu: (i) perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu, (ii) perjanjian kerja/perburuhan, (iii) perjanjian pemborongan-pekerjaan. Dari 3 jenis perjanjian tersebut, perjanjian kerjasama yang dilakukan antara Pihak YAKKAP I dengan Tuan MK (Notaris/PPAT) adalah perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Dalam hal ini pihak YAKKAP I menghendaki Tuan MK (Notaris/PPAT) untuk melakukan pengurusan tanah dari pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sampai sertifikat tanah tersebut menjadi milik Pihak YAKKAP I. Adanya perjanjian ini memberikan kuasa kepada Tuan MK (Notaris/PPAT) dalam pengurusan tanah tersebut. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan cara seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas Namanya dalam menyelenggarakan suatu urusan. Menyelenggarakan suatu urusan disini adalah melakukan suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut “atas nama” orang yang memberikan kuasa atau si pemberi kuasa yang artinya bahwa apa yang dilakukannya adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberikan kuasa atau apabila yang dilakukannya berupa membuat akta, maka si pemberi kuasalah yang menjadi pihak.

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam Bahasa belanda disebut “*volmacht*”. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi asesgala kepentingan si pemberi kuasa. Dalam kasus ini, perjanjian pemberian kuasa yang diberikan oleh pihak YAKKAP I kepada Tuan MK (Notaris/PPAT) adalah pembuatan PPJB, pengurusan mengenai izin IPT, izin prinsip, izin UKL, Pemuatan Proposal dan Proses Klarifikasi (sidang), pengurusan penurunan Hak dari HM ke HGB, pembuatan Akta Jual Beli, pengurusan balik nama, pengukuran dan PNBP.

Perjanjian kerjasama ini sebenarnya tidak dilarang di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (disingkat dengan nama UUJN) maupun Kode Etik Notaris. Dalam Pasal 17 ayat (1) huruf (i) UUJN hanya mengatur bahwa Notaris dilarang untuk melakukan suatu pekerjaan yang melanggar norma agama, kesusilaan, dan kepatutan yang mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris. Perjanjian kerjasama pada kasus ini terdiri dari 2 kegiatan yaitu: kegiatan berdasarkan jabatan Notaris/PPAT dan kegiatan diluar jabatan Notaris/PPAT, tapi perjanjian kerjasama yang kegiatannya berdasarkan jabatan Notaris/PPAT mengakibatkan dimungkinkannya Notaris/PPAT akan bersifat tidak mandiri dan berpihak kepada klien yang bekerjasama dengannya. Adanya sifat Notaris/PPAT yang tidak mandiri dan berpihak maka Notaris/PPAT tersebut melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN karena dalam pasal tersebut, seorang Notaris wajib bersifat amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak.

Pada prakteknya (umumnya), banyak sekali terjadi perjanjian kerjasama antara Notaris/PPAT dengan kliennya. Perjanjian kerjasama ini dikenal dengan nama pelayanan satu pintu. Perjanjian Kerjasama biasanya dibuat diatas kertas (apabila mengenai proyek besar suatu perusahaan) dan dilakukan oleh Notaris/PPAT agar meningkatkan jasa pelayanan Notaris/PPAT. Hal ini didukung dengan hasil wawancara penulis terhadap

Notaris Y di Kota Padang pada tanggal 20 April 2019 yang dapat disimpulkan bahwa pada prakteknya (umumnya), adanya perjanjian kerja yang dilakukan seorang Notaris dengan Badan Hukum bertujuan agar memberikan keamanan, kemudahan dan kenyamanan bagi Badan Hukum tersebut. Dalam hal ini, Badan Hukum tersebut tidak perlu repot mengurus mengenai pertanahan dan biasanya hanya menggunakan 1 (satu) Notaris/PPAT saja agar berkas yang mereka dapatkan teratur. Selain itu apabila terjadi suatu kesalahan, Badan Hukum tersebut tidak repot untuk melaporkan Notaris/PPAT tersebut.

Hasil wawancara tersebut didukung juga oleh beberapa wawancara yang telah penulis lakukan dengan Ibu Dr. H. Siti Hajati Hoesin S.H., M.H., C.N., Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., Ibu Dr. Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo S.H., M.H., Bapak Dito Syaferli, S.H., M.Kn (salah satu staf di Kantor Badan Pertanahan Nasional), dan staf salah satu bank yang intinya adalah kerjasama dapat dilakukan antara Notaris/PPAT apabila terlebih dahulu memberikan penyuluhan kepada kliennya mengenai pengurusan tanah, bahwa Notaris/PPAT tidak akan berpihak kepada kliennya tersebut meskipun ada perjanjian kerjasama, akan tetap membacakan aktanya dan yang lainnya. Hal ini dalam hal peningkatan pelayanan jasa Notaris/PPAT karena masih banyak orang awam yang belum memahami cara pengurusan tanah serta banyaknya klien yang tidak ingin repot karena tidak mempunyai banyak waktu untuk pengurusan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, menurut penulis, perjanjian kerjasama antara Tuan MK (Notaris/PPAT) dengan pihak YAKKAP I diperbolehkan. Akan tetapi, Tuan MK (Notaris/PPAT) mempunyai kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada pihak YAKKAP dan Tuan MK tetap bertanggung jawab untuk tetap mandiri, jujur, tidak berpihak dan tetap membacakan akta. Apabila dalam proses pelaksanaan perjanjian kerjasama ditemukan ternyata dalam pembuatan akta Notaris/PPAT tidak bersifat sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN maka menurut Pasal 16 ayat (11) UUJN, Notaris/PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Sedangkan apabila dalam proses pelaksanaan perjanjian kerjasama ditemukan ternyata dalam pembuatan akta tidak melaksanakan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Maka berdasarkan Pasal 16 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, akta yang dibuatnya (bukan akta perjanjian kerjasama) hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Akta autentik yang kehilangan otensitasnya sehingga menjadi akta dibawah tangan dikenal dengan istilah terdegradasi. Degradasi adalah penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah.⁶ Selain itu, akta tersebut dapat dibatalkan dan batal demi hukum jika dalam pembuatan akta tersebut tidak terdapat syarat objektif atau syarat subjektif suatu perjanjian. Akta Notaris/PPAT tersebut dapat dibatalkan jika pihak dalam akta tersebut melakukan gugatan.

Dalam kasus ini, akta PPJB antara Pihak YAKKAP I dan Pihak kuasa lahan yang dibuat Tuan MK (Notaris/PPAT) selaku Notaris telah memenuhi syarat sah perjanjian

⁶ Annafi'u Khoriyah, "Kesalahan Akibat Keberpihakan Notaris Dalam Melakukan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2019, Hlm 57

(syarat objektif dan syarak subjektif). Selain itu, perjanjian tersebut telah dilaksanakan sesuai prosedurnya yangmana Tuan MK (Notaris/PPAT) telah seksama melihat identitas para pihak, membacakan akta tersebut di depan semua pihak, memastikan penandatanganan oleh para pihak, saksi dan Tuan MK (Notaris/PPAT). Selain itu Tuan MK(Notaris/PPAT) telah memberikan penyuluhan hukum kepada pihak YAKKAP I dan tidak berpihak. Hal ini dapat dilihat dari tidak adanya gugatan mengenai akta Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat Tuan MK (Notaris/PPAT). Hanya gugatan mengenai wanprestasi yang dilakukan Tuan MK (Notaris/PPAT) yaitu tidak melakukan pengurusan terkait tanah dan pembuatan Akta Jual Beli. Sehingga akta yang dibuat Tuan MK (Notaris/PPAT) mempunyai kekuatan Akta Autentik.

Dari keterangan yang telah penulis jelaskan, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa tanggung jawab Tuan MK (Notaris/PPAT) terhadap kerjasama yang dibuatnya dengan Pihak YAKKAP I, yaitu:

1. Memberikan penyuluhan hukum kepada Pihak YAKKAP I bahwa Tuan MK (Notaris/PPAT) tidak akan berpihak dan tetap bersifat mandiri karena Notaris/PPAT tidak boleh berpihak meskipun adanya perjanjian kerjasama ini. Selain itu memberikan penyuluhan mengenai pengurusan terkait tanah sendiri.
2. Memberikan penyuluhan hukum kepada pihak YAKKAP I dan Pihak kuasa lahan yang melakukan perjanjian mengenai pelaksanaan pembuatan akta.
3. Memeriksa identitas para pihak, memastikan syarat sahnya perjanjian, membacakan akta dengan jelas di depan para pihak dan memastikan penandatanganan sesuai dengan Undang-Undang.
4. Melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut dengan baik tanpa melanggar ketentuan Jabatan Notaris, Jabatan PPAT, Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT.

Selain itu, Notaris/PPAT juga harus memperhatikan beberapa hal dalam pembuatan akta antara para pihak nantinya, yaitu:

1. Notaris harus mengenal para penghadap

Sebelum membuat akta, Notaris/PPAT harus terlebih dahulu mengenal penghadap yang akan membuat perjanjian tersebut. Pengenalan dapat dilakukan Notaris/PPAT dari identitas diri para penghadap seperti KTP, passport atau dikenalkan oleh orang lain.

2. Notaris meneliti objek dalam akta

Pengecekan objek yang menjadi objek dalam akta dilakukan agar meminimalisir kesalahan Notaris/PPAT dan penghadap. Selain itu, hal ini berkaitan juga dengan resiko kebatalan dalam akta karena apabila objek yang diperjanjikan tersebut tidak sah sehingga membuat persyaratan suatu perjanjian tidak terpenuhi, maka akta tersebut batal demi hukum.

3. Notaris memvalidasi dokumen-dokumen yang diberikan oleh para penghadap kepadanya

Validasi dokumen diperlukan untuk memastikan keabsahan serta keaslian dokumen sehingga dapat meyakinkan Notaris/PPAT terhadap dokem yang akan digunakan dalam aktanya. Selain itu, adanya validasi dokumen ini juga

menguntungkan Notaris/PPAT karena dengan begitu, Notaris/PPAT dapat mengetahui apakah para penghadap tersebut benar-benar berwenang dan cakap membuat perjanjian tersebut.

4. Mengkontartir kehendak para pihak

Sebelum membuat akta, Notaris/PPAT harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. Hal ini agar Notaris/PPAT dapat mengkontartir kehendak para pihak. Adanya konstartir kehendak ini bertujuan agar kehendak para pihak yang dituangkan dalam suatu akta perjanjian tetap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat.

5. Membacakan serta menjelaskan akta telah dibuatnya dihadapan para penghadap dan saksi

Berdasarkan Pasal 16 ayat 1 huruf m UUJN, Notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan akta dihadapan para pihak dan saksi setelah akta tersebut dibacakan. Apabila tidak dibacakan maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan akta dibawah tangan (bukan akta autentik). Pembacaan ini dilakukan untuk mengetahui apa kehendak para pihak sudah benar dituangkan dalam akta dan mengurangi resiko terjadinya penuntutan dikemudian hari terhadap Notaris.

6. Menandatangani akta bersama para penghadap dan saksi

Penandatanganan akta dilakukan setelah akta dibuat dan dibacakan oleh Notaris/PPAT. Tanda tangan akta harus dibubuhkan dalam akta yang terdiri dari tanda tangan para penghadap (para pihak), saksi dan Notaris/PPAT. Apabila salah satu pihak tidak dapat menandatangani akta tersebut maka biasanya Notaris memberikan keterangan pada bagian akhir akta mengenai tidak bisanya salah satu pihak menandatangani akta dengan menyebutkan alasannya. Selain itu, biasanya Notaris/PPAT juga memintakan cap jempol pihak yang tidak bisa tanda tangan tersebut. Selain tanda tangan, biasanya Notaris/PPAT juga meminta para pihak dan saksi membubuhkan paraf pada setiap halaman dalam akta dan pada renvoi jika ada.

2. **Kajian Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK Atas Tindakan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kerjasama Yang Dilakukan Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Notaris merupakan profesi hukum yang sangat mulia (*officium Nobile*) dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan, dan pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Sebagai pejabat umum, Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus bertindak berdasarkan etika. Etika yang dimaksud adalah Kode Etik Notaris untuk menjalankan pekerjaannya secara profesional, bermoral dengan motivasi dan berorientasi pada keterampilan intelektual dengan argumentasi rasional dan kritis.

Dalam sikap melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum Notaris memiliki tanggung jawab, yang mana tanggung jawab ini dibedakan menjadi 3 antara lain:

1. Tanggung jawab secara administrasi

Pertanggung jawaban secara administrasi terdapat dalam Pasal 16 ayat 11 UUJN Notaris dapat bertanggung jawab untuk membuat akta sesuai proses yang ditentukan, melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat dan/atau akta yang dibuat dibawah tangan. Tanggung jawab administrasi Notaris akan muncul ketika tidak dilaksanakan kewajiban-kewajiban Notaris sebagaimana mestinya. Pertanggung jawaban Notaris dapat dimintakan melalui lembaga/organisasi Notaris, berbeda dengan pertanggung jawaban secara pidana/perdata yang harus melalui pengadilan. Menentukan adanya suatu pertanggung jawaban hukum secara administrasi terhadap Notaris, jika Notaris terbukti bersalah dan dapat dihukum atau perbuatannya telah melanggar unsur-unsur yang secara tegas diatur dalam UUJN. Akta autentik telah dinyatakan melanggar syarat dan ketentuan apabila dalam pembuatannya tidak sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 huruf m, Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN Perubahan.

2. Tanggung jawab secara perdata

Notaris memiliki kewenangan dimana kewenangan tersebut dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pertanggung jawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan mengganti kerugian akibat perbuatan yang telah dilakukan. Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk meminta pertanggung jawaban perdata Notaris dalam mengganti kerugian, biaya yang timbul dan bunga akibat kesalahan Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah:

- a. Mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan di UUJN;
- b. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gerbrek in de vorm*), dibatalkan dimuka umum pengadilan atau hanya berlaku sebagai akta yang dibuat dibawah tangan;
- c. Dalam hal dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian.

Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum.⁷

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Dengan demikian, seharusnya suatu akta Notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta.

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para

⁷ Sjaifurrachman, hlm.195

pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 16 ayat (12) UUJN Perubahan tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.

3. Tanggung jawab secara pidana

Pertanggung jawaban pidana dalam istilah asing tersebut juga dengan *teorekenbaardheid* atau *criminal responsibility* yang menjurus kepada pemidanaan petindak dengan maksud untuk menentukan apakah seseorang terdakwa atau tersangka dipertanggung jawabkan atas suatu tindakan pidana yang terjadi atau tidak. Teori pertanggung jawaban hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya yang terjadi apa-apa dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya dalam hal ini pembuatan *ambtelijke acta* atau akta pejabat yang mana kata yang dibuat sendiri secara langsung oleh Notaris yang didalamnya berisikan segala sesuatu yang dilihat, didengar, dialami oleh notaris untuk dituangkan dalam suatu akta. Notaris dapat dipertanggung jawabkan secara pidana maupun secara perdata.

Jadi jika melihat kasus dalam putusan tersebut, Tuan MK (Notaris/PPAT) dapat mengenai pertanggungjawabannya dapat dibagi dalam beberapa tanggung jawab, yaitu:

1. Pertanggungjawaban Notaris di Bidang Administrasi Atas Wanprestasi (UUJN dan Kode Etik Notaris)

Mengenai perilaku Notaris dapat dikenakan 2 sanksi yaitu dari perkumpulan Notaris itu sendiri yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan sanksi administratif. Menurut Herlin Budiono etika jabatan Notaris menyangkut masalah yang berhubungan dengan sikap para Notaris berdasarkan nilai dari moral terhadap rekan Notaris, Masyarakat dan Negara, dengan dijiwai pelayanan yang berintikan penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya, maka ciri pengembangan Profesi Notaris adalah:⁸

- a. Jujur, mandiri, tidak berpihak dan bertanggung jawab;
- b. Mengutamakan pengabdian pada kepentingan masyarakat dan negara;
- c. Tidak mengacu pamrih (*disinterestsdness*);
- d. Rasional yang berarti mengacu kebenaran objektif;
- e. pesialis fungsional yaitu ahli di bidang Kenotariatan;
- f. Solidaritas antara sesama rekan dengan tujuan menjaga kualitas dan martabat profesi

⁸ Herlin Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan, cet. 2, (Bandung: Aditya Bakti, 2010), hlm. 166.

Sedangkan untuk mengawasi anggota perkumpulannya agar tetap melaksanakan kewajiban dan menjauhi larangannya, di dalam aturan Kode Etik Notaris sendiri mengatur pelaksana Pengawasan atas Kode Etik yang terdiri dari:

- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Daerah;
- b. Pada tingkat banding oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Wilayah;
- c. Pada tingkat akhir oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris. Indonesia dan Dewan Kehormatan Pusat.

Apabila ada anggota yang diduga melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik (melanggar ketentuan yang ditetapkan oleh perkumpulan), baik dugaan tersebut berasal dari pengetahuan Dewan Kehormatan Daerah sendiri maupun karena laporan dari Pengurus Daerah ataupun pihak lain kepada Dewan Kehormatan Daerah dan ternyata ada dugaan kuat terhadap pelanggaran Kode Etik, maka Dewan Kehormatan Daerah berkewajiban memanggil anggota yang diduga melanggar tersebut dengan surat tercatat untuk mendengar keterangan dari anggota tersebut. Apabila terbukti melanggar, Dewan Kehormatan Daerah akan menjatuhkan sanksi. Sanksi yang dikenakan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa teguran, peringatan, *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan, *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan tergantung dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut. Sanksi yang diberikan oleh Dewan Kehormatan tidak mengikat kepada jabatannya Notaris karena hanya mengikat Notaris sebagai anggota perkumpulan. Akan tetapi, sanksi yang diberikan oleh Dewan Kehormatan dapat diajukan atau dilaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris agar menjadi pertimbangan Majelis Pengawas dalam memberikan sanksi kepada Notaris.⁹

Sedangkan untuk pertanggungjawaban mengenai Notaris menjalankan jabatannya (yang berhubungan dengan jabatannya) serta karena merugikan masyarakat, pihak YAKKAP I bisa melaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah Wates untuk ditindak lanjuti. Dalam hal ini Tuan MK (Notaris/PPAT) telah melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yangmana pelanggaran tersebut bukanlah berasal dari akta yang dibuatnya melainkan berasal dari pribadi Tuan MK sebagai Notaris/PPAT karena Tuan MK (Notaris/PPAT) menjadi pihak dalam perjanjian tersebut dan dalam perjanjian tersebut ada ketentuan Tuan MK (Notaris/PPAT) harus membuat segala akta yang berhubungan dengan pertanahan sedangkan Tuan MK tidak melaksanakannya (hanya membuat PPJB). Dalam hal ini, Tuan MK sebagai Notaris berperilaku tidak jujur dan tidak amanah. Seharusnya Tuan MK sebagai Notaris/PPAT harus mempunyai nilai dan moral yang sesuai dengan Jabatan Profesinya sehingga menjaga martabat Notaris dan PPAT.

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 tahun 2016 tentang Penjatuhan Sanksi Administratif terhadap Notaris, “sanksi administratif adalah hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.” Dalam hal ini,

⁹Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, (11 April 2019, Pukul 16:40), wawancara tatap muka

Sanksi administratif tersebut dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris dan Menteri yang berwenang. Menurut pasal 1 angka 5, Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris”

Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada Notaris terdiri atas:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat;
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam pemberian sanksi tersebut menurut Pasal 3 diberikan secara berjenjang mulai dari sanksi ringan sampai sanksi terberat akan tetapi dapat langsung dijatuhi sanksi pemberhentian tanpa dilakukan secara berjenjang apabila melakukan pelanggaran yang berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Menurut Pasal 5 ayat (1), Majelis Pengawas Wilayah dapat menjatuhkan sanksi peringatan tertulis kepada Notaris dalam hal Notaris:

- a Tidak menjalankan jabatan secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah serta tidak menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/Walikota di tempat Notaris diangkat sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang;
- b Tidak melakukan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l Undang-Undang;
- c Melakukan larangan dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang;
- d Mempunyai alamat kantor lebih dari satu, tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar tempat kedudukan Notaris dan menjalankan jabatannya secara berturut-turut diluar tempat kedudukannya sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang;
- e Menjalankan cuti namun tidak menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris Pengganti, Notaris Pengganti tidak menyerahkan kembali Protokol Notaris kepada Notaris setelah cuti berakhir dan tidak membuat berita acara serah terima Protokol Notaris sesuai dengan Pasal 32 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang;
- f Tidak memberikan jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang;

- g Memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta dan Kutipan Akta kepada orang yang tidak berkepentingan langsung pada pembuatan Akta sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang;
- h Tidak melakukan pembuatan, penyimpanan, dan penyerahan Protokol Notaris sesuai dengan ketentuan Pasal 58 dan Pasal 59 Undang-Undang

Jadi dalam kasus ini, Tuan MK telah melanggar UUJN dan Kode Etik Notaris yangmana pelanggarannya tersebut berupa Tuan MK (Notaris/PPAT) telah berbuat tidak amanah dan tidak jujur. Maka dalam hal ini Tuan MK (Notaris/PPAT) dapat diberikan sanksi administratif berupa peringatan tertulis oleh Majelis Pengawas Notaris (berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris) dan teguran lisan berdasarkan Kode Etik Notaris.

2. Pertanggungjawaban PPAT di Bidang Administrasi Atas Wanprestasi (Undang-Undang dan Kode Etik PPAT)

Dalam kasus ini, Tuan MK sebagai Notaris yang melekat pada dirinya dapat dijatuhi Hukuman peringatan tertulis oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) melalui Dewan Kehormatan dan peringatan tertulis dari Majelis Pengawas Notaris. Selain itu, Tuan MK juga bisa dijatuhi sanksi dalam hal Tuan MK sebagai PPAT. Penjatuhan sanksi untuk PPAT diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2018. Pengaduan tentang pelanggaran Tuan MK sebagai PPAT dapat disampaikan secara tertulis kepada Kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi Lapor atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh Kementerian.

Menurut pasal 1 angka 10 peraturan tersebut, Kode Etik IPPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.

PPAT sendiri diawasi oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang terdiri dari: a.

- a. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat berkedudukan di kementerian;
- b. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah berkedudukan di Kantor Wilayah BPN;
- c. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah berkedudukan di Kantor Pertanahan

Sedangkan mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa:

- a. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- d. Melanggar Kode Etik.

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dapat berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat;
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam kasus ini, pelanggaran yang dilakukan Tuan MK dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi perdata. Dalam hal tanggung jawab PPAT dibidang administratif, PPAT bisa dijatuhi sanksi teguran tertulis baik dari Kepala Kantor Pertanahan maupun dari Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak membuat akta jual beli atau akta pelepasan hak serta tidak berkepribadian baik / menciderai martabat dan kehormatan PPAT. Tata cara pemeriksaan dugaan pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut:

- a. Adanya laporan baik dari badan hukum, IPPAT maupun perorangan
- b. Pemeriksaan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat MPPD. Akan tetapi apabila dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD
- c. MPPD menindaklanjuti temuan Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT dengan membentuk dan menugaskan Tim Pemeriksa MPPD untuk melakukan pemeriksaan dengan surat tugas
- d. Tim Pemeriksa MPPD melaksanakan pemeriksaan dengan melakukan pemanggilan terhadap PPAT terlapor untuk diminta keterangan melalui surat yang ditandatangani oleh ketua MPPD. Apabila Dalam keadaan mendesak pemanggilan dapat dikirimkan melalui faksimili dan/atau surat elektronik yang segera disusul dengan surat pemanggilan resmi
- e. Pemanggilan tersebut dilakukan paling banyak 3 kali dengan ketentuan Pemanggilan pertama dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pemeriksaan. Apabila pemanggilan pertama kali sampai dengan hari ke 7 (tujuh) hari kalender terlapor tidak datang sejak tanggal pemanggilan, maka dilakukan panggilan kedua. Apabila jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah panggilan kedua terlapor tidak datang, dilakukan pemanggilan ketiga. Apabila 7 (tujuh) hari kalender setelah panggilan ketiga terlapor tidak datang, proses pemeriksaan dapat dilanjutkan tanpa kehadiran terlapor
- f. Apabila terlapor datang, keterangan dari terlapor dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Keterangan yang ditandatangani oleh pemeriksa dan terlapor. Apabila terlapor tidak mau menandatangani Berita Acara Pemberian Keterangan, pemeriksaan tetap dapat dilanjutkan
- g. Penentuan pengambilan keputusan dilaksanakan dengan rapat pembahasan yang diselenggarakan di Kantor Pertanahan.

- h. Hasil pelaksanaan rapat pembahasan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Pengambilan Keputusan
 - i. Hasil pemeriksaan MPPD dibuat dalam bentuk Laporan Hasil Pemeriksaan dan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, Laporan Hasil Pemeriksaan memuat alasan dan pertimbangan yang dijadikan dasar untuk memberikan rekomendasi dalam pemberian putusan dan jenis sanksi terhadap PPAT terlapor
 - j. Rekomendasi berupa:
 - 1) Pemberian sanksi teguran tertulis;
 - 2) pemberian sanksi pemberhentian berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat
 - 3) Tidak terjadi indikasi pelanggaran
 - k. Dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi teguran tertulis, Kepala Kantor Pertanahan menindaklanjuti dengan menerbitkan surat teguran tertulis kepada PPAT yang memuat jenis pelanggaran dan tindak lanjut yang harus dipenuhi oleh PPAT. Surat teguran tertulis tersebut berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) bulan. Dalam hal PPAT tidak mematuhi dan/atau tidak menindaklanjuti teguran tertulis kesatu sampai dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender, dapat langsung diberikan teguran tertulis kedua. Dalam hal ini Sanksi berupa teguran tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali. Apabila PPAT tetap melakukan pelanggaran, Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN untuk diberikan sanksi berupa pemberhentian sementara. PPAT yang dikenai sanksi berupa teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat mengajukan permohonan keberatan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dalam tenggang waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak surat teguran diterima.
 - l. Dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW. MPPW membentuk dan menugaskan Tim Pemeriksa MPPW untuk melakukan pemeriksaan dan/atau pengkajian atas usulan atau keberatan.
 - m. Dalam hal hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa tidak adanya indikasi pelanggaran, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan dengan ditembuskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.
3. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Atas Wanprestasi Di Bidang Hukum Perdata

Selain sanksi administrasi, sanksi yang dapat diberikan terhadap Tuan MK (Notaris/PPAT) dapat berupa gugatan ganti rugi atas kerugiannya akan tetapi dalam hal Tuan MK selaku PPAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang berbunyi:

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan

dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihakpihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikan-kannya ketentuanketentuan tersebut.

Dalam kasus ini, Tuan MK (Notaris/PPAT) telah dijatuhi sanksi untuk bertanggungjawab secara perdata. Tuan MK (Notaris/PPAT) harus memberikan ganti rugi sesuai yang telah diputuskan oleh hakim yaitu sejumlah Rp. 3.204.432.533,00 (Tiga milyar dua ratus empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) dan membayar biaya perkara yang telah dikeluarkan. Pertanggungjawaban tersebut tidak disebabkan Tuan MK sebagai Notaris karena sudah membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli tetapi Tuan MK sebagai PPAT (pengurusan tanah berhubungan dengan PPAT) dan individu yang tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sehingga diberikan sanksi ganti rugi. Dalam hal ini, penulis sepakat atas hukuman yang diberikan oleh Hakim kepada Tuan MK karena wanprestasi yang dilakukan olehnya merugikan pihak YAKKAP I.

Sedangkan mengenai perjanjian kerjasama yang dilakukan antara Pihak YAKKAP dan Tuan MK (Notaris/PPAT), menurut penulis adalah dapat dibatalkan, Hal ini dapat penulis simpulkan dari beberapa hal:

- a. Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang dapat digunakan sebagai landasan untuk mengetahui apakah perjanjian tersebut sah atau tidak. Syarat sah perjanjian yaitu:
 - 1) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya)
 - 2) Kecakapan bertindak (kecakapan untuk membuat suatu perikatan)
 - 3) Adanya objek perjanjian (suatu hal tertentu)
 - 4) Adanya kausa yang halal (suatu sebab yang halal)

Apabila syarat perjanjian pertama dan kedua tidak dipenuhi maka perjanjian yang telah dilakukan tersebut dapat dibatalkan. Syarat tersebut disebut dengan syarat subjektif. Sedangkan apabila syarat perjanjian ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian yang telah dilakukan tersebut batal demi hukum. Maksud dari batal demi hukum adalah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi. Syarat ketiga dan keempat ini disebut sebagai syarat objektif. Dalam kasus pada penulisan ini, perjanjian kerjasama telah memenuhi semua unsur atau syarat sah perjanjian.

- b. Mengenai berakhirnya suatu perikatan

Dalam kasus ini perikatan itu hapus bisa dengan pembatalan yang mana pembatalan tersebut harus dimohonkan kepada pengadilan karena tidak terlaksananya suatu prestasi (wanprestasi)

- c. Hasil wawancara dengan Notaris Y pada tanggal 20 April 2019 dapat disimpulkan bahwa dalam kasus tersebut dapat disimpulkan 2 kemungkinan status perjanjian kerjasamanya. Pertama, bisa saja perjanjian kerjasama tersebut batal karena hubungan antara Notaris/PPAT tersebut sudah tidak baik dengan YAKKAP I

sehingga tidak ada lagi rasa kepercayaan antara keduanya yangmana akan membawa suatu hal yang tidak baik kedepannya. Jadi setelah Notaris/PPAT tersebut membayarkan ganti rugi sesuai yang diputuskan Hakim, maka perjanjian tersebut selesai atau batal. Kedua, perjanjian tersebut tidak batal dengan dasar bahwa pihak YAKKAP I tidak menggugat mengenai pembatalan perjanjian kerjasama sedangkan hakim dalam hukum perdata bersifat pasif yaitu hakim tidak boleh memutuskan melebihi yang digugat. Dalam hal ini, setelah terjadinya penggantian kerugian, perjanjian tersebut dilaksanakan dari awal kembali. Akan tetapi, harus melihat kembali ke dalam perjanjian tersebut apakah diatur atau tidak mengenai ada atau tidaknya pembatalan perjanjian kerjasama apabila salah satu wanprestasi

Jadi surat perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pihak YAKKAP I dengan Tuan MK (Notaris/PPAT) dapat dibatalkan karena Tuan MK (Notaris/PPAT) tidak memenuhi prestasinya (wanprestasi), akan tetapi pihak YAKKAP I harus mengajukan gugatan mengenai pembatalan perjanjian kerjasama atau diatur di dalam perjanjian kerjasama tersebut.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan berdasarkan kasus yang ada, maka simpulan penelitian mengenai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerjasama kajian terhadap tanggung jawab dalam jabatannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYS) sebagai berikut:

1. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak dalam perjanjian kerjasama yang berkaitan atau tidak berkaitan dengan lingkup kewenangannya dalam Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Kode Etik PPAT jika dilihat berdasarkan teori, diperbolehkan. Hal ini karena tidak ada aturan yang secara tegas melarang dilakukannya perjanjian kerjasama antara Notaris/PPAT dengan klien serta pelaksanaan kegiatan pengurusan tanah sampai selesai. Pada peraturan tersebut hanya menyebutkan tugas Notaris/PPAT sebatas membuat akta dan tugas lainnya yang diatur dalam Undang-Undang. Akan tetapi perlu diingat bahwa dalam melakukan pembuatan akta, ada kewajiban Notaris untuk mandiri dan tidak berpihak sebagaimana diatur dalam Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Sehingga adanya perjanjian kerjasama dikhawatirkan membuat Notaris/PPAT menjadi berpihak dalam pembuatan akta. Selain itu pada prakteknya juga banyak dilakukan perjanjian kerjasama antara Notaris/PPAT dengan kliennya. Hal ini karena Notaris/PPAT tersebut berpatokan pada Pasal 17 UUKN yang tidak menyebutkan secara tegas mengenai sejauh mana kegiatan yang dilarang untuk dilakukan oleh Notaris/PPAT dan juga pada dasarnya, alasan adanya perjanjian kerjasama karena Notaris/PPAT ingin meningkatkan pelayanan jasa yang diberikan. Adanya perjanjian kerjasama bertujuan memberikan keamanan, kemudahan dan kenyamanan bagi kliennya tersebut. Dalam hal ini, klien tidak perlu repot mengurus mengenai pertanahan dan biasanya hanya menggunakan 1 (satu) Notaris/PPAT saja agar berkas yang mereka dapatkan teratur. Selain itu apabila terjadi suatu kesalahan, klien tersebut tidak repot untuk melaporkan Notaris/PPAT tersebut. Akan tetapi, sebelum dibuatnya perjanjian kerjasama, Notaris/PPAT harus

memberikan penyuluhan hukum kepada kliennya mengenai cara pengurusan, Notaris/PPAT tidak akan berpihak (menyalah gunakan kewenangannya), dan akan tetap membacakannya. Apabila akta yang dibuat nanti oleh Notaris/PPAT ternyata tidak dibacakan atau melanggar aturan, akta tersebut batal demi hukum atau turun menjadi akta dibawah tangan.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 75/PDT/2018/PT YYK atas tindakan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bahwa putusan pengadilan yogya sudah benar yaitu memberikan sanksi ganti rugi. Tetapi perlu diketahui tanggung jawab Tuan MK (Notaris/PPAT) atas wanprestasi yang dilakukannya terhadap perjanjian kerjasama yang dibuatnya dengan pihak YAKKAP I dapat berupa tanggung jawab dibidang administrasi dalam hal Tuan MK sebagai Notaris dan sebagai PPAT. Dalam kasus ini, Tuan MK sebagai Notaris tidak jujur dan tidak amanah dalam melaksanakan tanggungjawabnya. Sedangkan sebagai PPAT, Tuan MK tidak melakukan apa yang diatur oleh Undang-Undang dan melanggar perjanjian yang telah dibuat. Dalam hal ini, Tuan MK dapat dikenakan sanksi peringatan tertulis dari pihak yang berwenang. Selain itu, Tuan MK juga bertanggungjawab dalam bidang perdata sebagaimana yang telah diputuskan oleh Hakim yaitu membayar biaya ganti rugi sebesar Rp. 3.204.432.533,00 (Tiga milyar dua ratus empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah), dan membayar biaya perkara. Mengenai perjanjian kerjasamanya dapat dibatalkan apabila pihak YAKKAP I mengajukan pembatalan kepada Pengadilan atau terdapat klausula batal dalam perjanjian kerjasama tersebut.

2. Saran

Berdasarkan hasil analisis yang telah diperoleh oleh penulis, maka beberapa saran yang dapat penulis kemukakan dengan harapan untuk bahan pertimbangan atau bahan pemikiran sebagai berikut:

1. Notaris/PPAT yang melakukan kerjasama dengan pihak lain sebaiknya terlebih dahulu memberikan penyuluhan hukum kepada kliennya tersebut agar tidak terjadi pelanggaran tugas dan kewenangan oleh Notaris/PPAT, seperti: Notaris/PPAT tidak akan berpihak kepada klien tersebut, tetap membacakan akta, bagaimana caranya pengurusan tanah tersebut apabila dilakukan sendiri oleh klien, dan yang lainnya. Apabila ternyata maksud dari pembuat UUJN dan Kode Etik tersebut adalah Notaris/PPAT tidak boleh melakukan perjanjian kerjasama dengan klien atau tidak boleh melakukan kegiatan diluar yang disebutkan dalam peraturan, sebaiknya dilakukan perubahan aturan tersebut agar dapat mempertegas larangan dan tidak terjadi multitafsir (berbeda pemahaman).
2. Seharusnya seorang Notaris/PPAT haruslah bertindak jujur dan amanah agar tetap menjaga harkat dan martabat Jabatan Notaris maupun PPAT. Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tuan MK, maka secara tidak langsung menciderai nama baik Notaris/PPAT. Untuk klien yang merasa dirugikan, dapat mengajukan gugatan tersebut kepada Majelis Pengawas agar Notaris/PPAT juga sebagai sanksi administrasi sehingga bisa memberikan efek jera kepada Tuan MK selain sanksi perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014*, UU No 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007, LN No. 106 Tahun 2007, TLN No. 4756

_____. *Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman*, UU No. 48 Tahun 2009, LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076.

_____. *Undang-Undang Jabatan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU No. 12 Tahun 2011, LN No 82 Tahun 2011, TLN No. 5243.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998.

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Peraturan Menteri tentang Penjatuhan Sanksi Administratif terhadap Notaris*, Permenkumham No. 61 Tahun 2016, LN No. 2128 Tahun 2016

Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Peraturan Menteri tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen ATR BPN No. 2 Tahun 2018, LN No. 395 Tahun 2018.

Kode Etik Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, 2008.

_____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.

Adonara, Firman Floranta. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: CV Mandar Maju, 2014.

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

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Badrulzaman, Mariam Darius. *Et al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Busro, Achmad. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPperdata*. Cet. 2. Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2012

Chidir, Moch Ali. *Et al. Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju, 1993.

- Darus, Luthfan Hadi. *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Harris, Freddy dan Lenny Helena. *Notaris Indonesia*. Cet. 2. Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017.
- J. Satrio. *Hukum Perjanjian Pada Umumnya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Khairulnas dan Leny Agustian. *Panduan Notaris/PPAT Dalam Menghadapi Gugatan Perdata*. Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Cet. 7. Jakarta: Rajawali Press, 2016.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Pada Hukumnya*. Cet 2. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.
- Nurachmad, Much. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Cet. 1. Jakarta: Persada, 1993.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI-Press, 1986.
- _____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1. Cet. 17. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet XI. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Cet XI. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Cet. 4. Jakarta: Kencana, 2007.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichitiar Baru van Hoeve. 2007.

Internet

Hukum, Kamus. "Kamus Hukum Online Indonesia" <https://kamushukum.web.id/arti-kata/jual+beli/>. Diakses 28 Oktober 2018.

Wawancara

Bapak D, salah satu Kepala Seksi di Kantor Kota Badan Pertanahan Nasional Padang. 17 Juni 2019. Wawancara Langsung

Bapak S, Pensiunan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kepulauan Riau. 01 Juni 2019. Wawancara Langsung

Notaris Y. 20 April 2019. Wawancara langsung.

Sadjarwo, Isyana Wisnuwardhani. 11 April 2019. Wawancara langsung.

Suryandono, Widodo. 14 Juni 2019. Wawancara langsung.

Tesis

Khoriyah, Annafi'u. "*Kesalahan Akibat Keberpihakan Notaris Dalam Melakukan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok. 2019.

Malinda, Tania. "*Kemandirian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta Autentik*". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok. 2018.

Rahmawati. "*Kajian Mengenai Praktek Layanan Satu Pintu Dalam Perspektif Pengenaan Pajak Atas Penghasilan Notaris/PPAT*". Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta. 2015

