



PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Yana Sukma Permana
Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam, Jakarta, Indonesia
yanasukma32@gmail.com

Naskah diterima: 20 April 2022; revisi: 30 Mei 2022; disetujui: 18 Juni 2022



Abstract

That Indonesia is a State of Law (Rechstaat) that upholds the principles of the rule of law, namely the principle of guaranteeing certainty, order, and legal protection with the core of truth and justice. Notary is a public official who is authorized to make authentic deeds and other authorities, which are determined by the position of a notary as a public official as regulated in Law Number 30 of 2004 concerning Notary Positions as amended by Law Number 2 of 2014 Position of Notary. Article 20 paragraph (2) of the UUPA states: "Property rights can be transferred and transferred to other people", but in the transition it is not immediately transferred like buying and selling other goods. Even though there is a contract in the sale and purchase of land, the status of ownership cannot simply change.

Keywords: Legal Protection, Notary, Sale and Purchase Agreement

✉ Alamat korespondensi:
STIH IBLAM, Jakarta, Indonesia
E-mail: yanasukma32@gmail.com

LATAR BELAKANG

Hukum sangat dijunjung tinggi di Indonesia, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisikan sebagai berikut, "Negara Indonesia adalah Negara Hukum". Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum (Rechstaat) yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip Negara Hukum, yaitu prinsip menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.¹

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran dan keadilan. kepastian dan ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.²

Satjipto Raharjo, menyebutkan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Salah satu sifat dan merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.³

Manusia seringkali melakukan interaksi satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan hubungan antara sesama, baik yang merupakan perbuatan hukum maupun yang bukan termasuk perbuatan hukum. Salah satu bentuk hubungan antar sesama manusia yang sangat lazim dilakukan dalam memenuhi kebutuhan untuk hidup adalah dengan melakukan suatu perjanjian, baik perjanjian dalam bentuk jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, maupun dalam bentuk yang lain. Perkembangan arus globalisasi ekonomi dalam kerjasama di bidang jasa berkembang sangat pesat pada era reformasi ini. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga timbul perjanjian. Hubungan hukum yang terjadi antara subyek hukum yang satu dengan yang lainnya terjadi dengan adanya suatu perikatan dan perjanjian.⁴

Menurut definisi dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata), Jual beli adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati. Apabila telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli maka secara yuridis telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata dalam pasal 1459 yang berbunyi: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616." Ketiga pasal tersebut mengatur peralihan barang bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud. Namun, berbeda halnya dengan hak milik yang merupakan benda tidak bergerak sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial" maksudnya adalah meskipun tanah

¹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm 29.

² *Ibid*, hlm. 43.

³ Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 121.

⁴ Irma Fithra Alwi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan*, *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2021, hlm. 210.

tersebut merupakan tanah hak milik yang dimiliki oleh warga Negara Indonesia, namun ketika terdapat kepentingan social harus merelakan untuk kepentingan umum yang lebih luas.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁵

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan: "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain", namun didalam peralihannya tidak serta merta dialihkan seperti jual beli barang yang lainnya. Meskipun sudah ada akad di dalam jual beli tanah status kepemilikannya tidak dapat berpindah begitu saja. Mengingat tanah merupakan benda yang bersifat ekonomis, maka tidak sedikit menimbulkan masalah-masalah terutama di dalam peralihannya. Tanah di dalam peralihannya dikategorikan sebagai hukum privat, karena di dalam peralihannya cukup disepakati oleh pihak pertama sebagai penjual dengan pihak kedua sebagai pembeli. Disisi lain, di dalam peralihannya juga memiliki unsur publik, yaitu harus melakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dimana tanah tersebut berdiri. Tujuan pendaftaran tersebut adalah untuk mengalihkan status kepemilikan tanah tersebut dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemidanaan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT, misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

PJBB adalah sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata secara umum terbagi menjadi dua macam bentuknya, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan, dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktian. Di dalam KUHP Perdata Pasal 1871 dijelaskan bahwa akta dalam hierarki pembuktian mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna. Untuk itu, di dalam peralihannya perlu adanya perikatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang disebut dengan PPJB dan dibuat serta disahkan oleh Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Kedudukan notaris sebagai pejabat publik telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Keberadaan Notaris sangat penting artinya dalam pembuatan alat-alat bukti yang bersifat otentik, yang mungkin dipergunakan kelak oleh para pihak dalam suatu persidangan di pengadilan. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledijg bewijs*), artinya terhadap bukti tersebut dalam pengadilan dianggap benar, tanpa diperlukan lagi pengakuan dari para pihak.

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif ataupun yudikatif karena Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan dan kehadirannya dikehendaki oleh aturan

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 76.

hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁶

Di dalam hal keseluruhan tindakan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan yang dibuat dibentuk akta otentik, maka para Notarislah yang memiliki hak untuk dapat membuat akta otentik tersebut. Notaris merupakan seseorang yang telah terpilih atau hasil dari pilihan Negara untuk pengambilan suatu sumpah, menjalankan suatu hal dalam dokumen, membuat sah suatu tanda tangan dari seseorang dan melaksanakan suatu tugas atau pekerjaan yang resmi dan telah ditentukan pada bidangnya.⁷

Pasal 1 ayat (2) UUJN menyebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan, maka keluhuran serta martabat Jabatan Notaris harus dijaga, baik ketika dalam menjalankan tugas jabatannya maupun perilaku kehidupan Notaris sebagai manusia yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi martabat jabatan Notaris. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lain, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lain, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.⁸

METODE PENELITIAN

Dari uraian penelitian tersebut dibutuhkan metode penelitian. Metode penelitian sangatlah penting dalam melakukan penelitian untuk menyusun penulisan hukum agar Penulis dapat mengetahui arti pentingnya penelitian, menilai hasil-hasil penelitian, dan dapat melahirkan sikap dan pola pikir yang skeptik, analitik, kritik, dan kreatif. Maka dari itu Penulis akan menggunakan salah satu metode penelitian, yaitu metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif ini dilakukan dengan memulai penelitian hukum yang menggunakan data sekunder, yakni data yang umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*).

Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, data sekunder di bidang hukum dibagi menjadi: Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, seperti undang-undang yang berlaku maupun undang-undang yang terkait. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, misalkan hasil penelitian, bahan pustaka (literatur), dan publikasi hukum lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas pada penelitian ini. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum premier dan sekunder misalkan kamus, ensiklopedia dan internet.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dilakukan oleh Notaris

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) khususnya mengenai hak atas tanah, tidak diatur secara langsung dalam KUHPerdara, melainkan lahir dari adanya sifat terbuka dari

⁶ Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Renaissance*, VOL. 2/No. 1, Januari 2017, hlm. 148.

⁷ Afifah K, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara perdata terhadap Akta yang Dibuatnya, *Lex Renaissance Journal*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 147-161.

⁸ Kunni Afifah, *Op.Cit*, hlm. 40.

Buku III KUHPerdara hal ini memberikan kebebasan seluasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Jual beli atas tanah dan bangunan hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bersifat terang dan tunai.

Jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tunai yang berarti hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Jika terdapat alasan-alasan seperti pengurusan sertifikat hak atas tanah yang belum selesai, pembayaran pajak dari pihak pembeli maupun penjual yang masih menunggak, dan pihak pembeli tidak bisa melakukan pembayaran atas tanah dan/bangunan secara lunas, maka dapat dibuat PPJB terlebih dahulu, baik berbentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPJB yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa "Sertifikat" (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun "bukti pendukung" (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Di dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan UUPA disebutkan, bahwa "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria". Menurut ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian ada unsur absolute yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal notaris berwenang untuk membuat akta jual beli tanah. Wewenang notaris dalam membuat akta jual beli tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang.

Praktek sekarang ini, mayoritas notaris adalah PPAT, sehingga tidak ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan undang-undang. Sehingga akta bersangkutan (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli tanah) dapat dipergunakan sebagai alas bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian. Sedangkan apabila syarat untuk menjadi akta otentik tidak dipenuhi, maka tetap saja akta tidak menjadi akta otentik melainkan menjadi akta di bawah tangan baik akta dibuat oleh notaris maupun notaris merangkap PPAT sebagaimana yang diwacanakan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

⁹ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 2001, hlm. 16.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai instrumen hukum guna melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan, karena dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) sebagai dokumen otentik dihadapan pejabat yang berwenang, untuk itu yaitu Notaris, secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli yang akan mengikat kedua belah pihak dan akan berakibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian. Jadi dengan dibuatkannya Akta Pengikatan untuk Jual Beli oleh Notaris, telah meletakkan hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli berdasarkan kesepakatan para pihak yang dimuat dan diterangkan oleh notaries kedalam akta itu, dengan mengacu Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Implementasi Pasal 15 ayat (2) huruf f tentang Kewenangan Notaris membuat akta dibidang pertanahan perlu dipikirkan bersama guna mencari solusi dalam menyelesaikan permasalahannya. Meskipun dalam terminologi hukum bahwa Pasal tersebut telah bersifat final yang tidak perlu mendapat penjelasan, terkecuali hanya dilaksanakan sesuai diamanatkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, telah memunculkan berbagai macam tanggapan, baik yang datang dari kalangan Notaris sendiri, maupun dari pihak lain yang merasa Undang-Undang tersebut telah "memangkas" kewenangan yang selama ini merupakan kewenangannya.

Akta notaris tidaklah sama dengan akta dan surat-surat yang dibuat oleh profesi lainnya, sebab akta notaris adalah akta autentik yang menjamin kepastian hukum atas apa yang tertulis didalam akta notaris, sebab di dalam akta notaris termuat 11 (sebelas) asas hukum perbuatan hukum perdata yaitu: 1. Asas Praduga Sah (apa yang dituliskan dalam akta adalah sah), harus dilihat apa adanya bukan dengan ada apa atau selain yang tertulis didalam akta; 2. Asas Kebenaran/Asas Praduga Rehtmig (setiap akta autentik selalu harus dianggap benar) sampai ada keputusan degradasi akta dan pembatalan atas akta notaris berdasarkan keputusan pengadilan berkekuatan hukum tetap), dan adanya laporan, sanggahan dan bantahan tidak akan mengurtangi nilai kebenaran akta notaris; 3. Asas Pacta Sunt Servanda/asas kepastian hukum (perjanjian yang adalah undang-undang bagi para pembuatnya), dengan kata lain perjanjian itu mengikat, bahwa akta para pihak yang dibuat secara sah dihadapan notaris adalah wajib diterima sebagai undang-undang bagi kedua pihak, ketika ada permasalahan akta notarislah undang-undang yang mengaturnya, termasuk jika diingkari, maka sejatinya para pihak mengingkari undang-undang yang dibuat berdua/dua pihak; 4. Asas Obligator, yaitu asas yang menentukan ketika akta sudah dibuat maka para pihak telah terikat sebatas hak dan kewajiban yang dituliskan dalam akta/surat kontrak; 5. Asas Autentisitas Akta yaitu alat bukti tertulis yang sempurna untuk membuktikan suatu perbuatan hukum para pihak yang dituliskan didalam akta autentik; 6. Asas Kebebasan berkontrak (freedom of contract) bahwa pada akta notaris termuat juga asas kebebasan berkontrak, dan apa yang dibuat didalam akta adalah sah selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan kepatutan (moralitas); 7. Asas Konsensualitas/persesuaian kehendak (*consensualism*) bahwa akta sudah dinyatakan sah ketika para pihak menyatakan kesepakatan dalam akta notaris; 8. Asas itikad baik (*good faith*) bahwa akta notaris dibuat dengan itikad baik berupa kejujuran, terbuka/terang benderang dan saling percaya satu sama lainnya ketika akta dibuat; 9. Asas Kepribadian (*personality*) bahwa akta notaris hanya mengikat para pihak yang membuat akta, tidak mengikat pada notaris dan pihak ketiga

lainnya; 10. Asas Perlindungan terhadap kepentingan umum, artinya karena akta dibuat pejabat umum dan akan digunakan oleh para pihak untuk membuktikan dirinya telah memiliki kekuatan hukum bertindak sebagaimana disebutkan dalam akta notaris, maka kepentingan umum sebagai penikmat akibat perbuatan parta pihak harus dilindungi, ketika ada persoalan maka para pihak awajib bertantffungjawab; 11. Asas Presumptio iustae causa, dalam bahasa Belanda sering disebut asas vermoeden van rechmatigheid. Istilah ini kira-kira bermakna "suatu keputusan tata usaha negara selalu dianggap sah. Keabsahan ini baru hilang jika ada keputusan baru yang membatalkan atau mencabut yang lama"

Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari penjual (pemegang hak) kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan secara terang.¹⁰

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Dalam jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hakhak atas tanah, artinya objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.¹¹

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual.¹² Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat

¹⁰ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002, hlm. 134.

¹¹ Giovanni Rondonuwu, *Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, *Lex Privatum Journal*, Vol. V, No. 4, 2017, hlm. 119.

¹² pasal 1792 KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek)

oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1793 KUH Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang substansinya menyatakan bahwa : "Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan".

Antara pemberi dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Di dalam konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasar pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual hak atas tanahnya. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual, maka timbul suatu penyelundupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa risiko dan konsekuensi hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggung jawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Pembuatan perjanjian baik itu dibawah tangan atau dengan akta jual beli dan pemindahan hak atas tanahnya dilakukan dihadapan PPAT dan dicatatkan pemindahan haknya ke kantor Pertanahan seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata, dimana penyerahan akan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara memindahkan salian otentik lengkap dengan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik dan dengan membukukan dalam register. Dengan dilaksanakannya pemindahan hak melalui PPAT dan pencatatan hak atas tanah di kantor Pertanahan dapat memberi kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat serta untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak pembuat perjanjian itu sendiri untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang atau wanprestasi baik dari salah satu pihak atau pihak-pihak lain yang mengharapkan sesuatu atas keadaan tertentu sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan tidak menimbulkan keresahan. Apabila terjadi wanprestasi, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan yang dapat dilakukan oleh para pihak. perlindungan tersebut antara lain: Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdata kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdata pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Dan Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdata dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Notaris merupakan satu – satunya pejabat umum yang diangkat negara yang tidak menerima gaji dan pensiun layaknya abdi negara lainnya. Oleh sebab itu sudah selayaknya negara memberikan penghormatan dan menjunjung tinggi hak – hak kodrati individu notaris dengan memperhatikan jabatan yang telah diembannya beserta resiko – resikonya dalam rangka menjaga kesinambungan pelaksanaan jabatan.¹³ Perlindungan hukum bagi notaris

¹³ Bachrudin, *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum dan Jaminan Bgi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dan Warga Negara*, Yogyakarta: Thema Publishing, hlm.33.

adalah upaya progresif dari negara melalui pemerintah untuk memberikan pengakuan dan perlindungan baik secara preventif maupun represif terhadap harkat dan martabat notaris secara adil, baik sebagai pemegang jabatan maupun sebagai individu warga negara dengan cara menjaga, memelihara merawat dan menyelamatkan maerwah jabatan notaris serta hak – hak individu notaris.¹⁴

Dalam petanggung jawaban yang dimiliki oleh Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.¹⁵

Pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Menurut Asnahwati Herwidi, pada dasarnya Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta otentik sehingga dalam hal ini Notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁶

Peran Notaris disini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan akta otentik kemudian menuangkannya ke dalam akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan.¹⁷

Rusiana Suryadi mengatakan bahwa kecuali isi akta, setiap perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukannya dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. Notaris harus mempertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.¹⁸

¹⁴ *Ibid*, hlm. 145.

¹⁵ Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUN, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008, hlm.

¹⁶ Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Renaisance*, No. 1 VOL. 2, 2017, Magister Kenotariatan fakultas Hukum Univeristas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm 154.

¹⁷ *Ibid*.

¹⁸ *Ibid*.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN yang menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris".

Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diatas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut: 1. Perbuatan yang melanggar hukum; 2. Harus ada kesalahan; 3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan; 4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Pasal 41 UU perubahan atas UUJN menentukan adanya sanksi perdata, jika Notaris melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU perubahan atas UUJN maka akta Notaris hanya akan mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibat dari akta Notaris yang seperti itu, maka dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: "tidak kurang hati-hati". Notaris yang membuat akta ternyata tidak sesuai dengan wewenangnya dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang berarti telah salah sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.¹⁹

Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dapat digugat kepada Notaris dengan mendasarkan pada hubungan hukum Notaris dengan parapihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka yang bersangkutan dapat secara langsung mengajukan tuntutan secara perdata terhadap Notaris tersebut sehingga Notaris tersebut dapat bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris, tidak didasarkan pada kedudukan alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuanketentuan tertentu dalam UUJN, tetapi didasarkan kepada hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dan para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Sekalipun Notaris tersebut telah purna bakti, Notaris tersebut tetap harus bertanggung jawab secara perdata terhadap akta yang pernah dibuatnya.²⁰

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata Notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian-kerugian para pihak yang berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immaterial. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immaterial, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi. Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar

¹⁹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1998, hlm. 279.

²⁰ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab...*, Op.cit, hlm. 156.

hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUHPerdara, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum.

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap (Jabatan) Notaris diatur dalam Pasal 66 UUIJP. Pasal 66 UUIJP ini mengatur mengenai dibentuknya Majelis Kehormatan Notaris (MKN) yang beranggotakan perwakilan Notaris, pemerintah dan akademisi, yang berfungsi sebagai lembaga perlindungan hukum bagi Jabatan Notaris terkait dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya. Keberadaan MKN ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi hukum yang optimal bagi institusi Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai lembaga perlindungan hukum. Mengenai pengaturan tentang kedudukan serta bentuk perlindungan hukum dari MKN ini sebetulnya belum diatur secara tegas dalam UUIJP maupun dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang lain.²¹

Kedudukan MKN dalam memberikan suatu perlindungan hukum bagi Notaris merupakan suatu lembaga yang bersifat independen, karena dalam hal ini keberadaan MKN tidak merupakan sub bagian dari pemerintah yang mengangkatnya. MKN dalam menjalankan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan tidak dipengaruhi oleh pihak atau lembaga lainnya, sehingga dalam hal ini keputusan yang dihasilkan oleh MKN ini tidak dapat diganggu gugat.²²

Apabila ada kesalahan dalam akta notaris para pihak, wajib membuktikannya. UUIJP menyatakan apabila ada Notaris yang diduga terlibat masalah hukum terkait dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, maka penyidik, penuntut umum, maupun hakim ketika memanggil Notaris tersebut, harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari MKN. Sebagaimana termuat dalam Pasal 66 ayat (1) UUIJP yaitu: Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang: a) mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan b) memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Dalam kedudukan MKN dalam memberikan suatu perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata merupakan suatu lembaga yang bersifat independen, karena dalam hal ini keberadaan MKN tidak merupakan sub bagian dari pemerintah yang mengangkatnya. MKN dalam menjalankan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan tidak dipengaruhi oleh pihak atau lembaga lainnya, sehingga dalam hal ini keputusan yang dihasilkan oleh MKN ini tidak dapat diganggu gugat.²³

KESIMPULAN

Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal notaris berwenang untuk membuat akta jual beli tanah. Wewenang notaris dalam membuat akta jual beli tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang. sekarang ini, mayoritas notaris adalah PPAT, sehingga tidak ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT

²¹ Irene Dwi Enggarwati, Pertanggungjawaban Pidana Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Diperiksa Oleh Penyidik Dalam Tindak Pidana Keterangan Palsu Pada Akta Otentik, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2015, hlm. 17.

²² *Ibid*, hlm. 18.

²³ Kunni Afifah, Tanggung Jawab..., *Op.cit*, hlm. 159

maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan undang-undang.

Perlindungan hak bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah penjelasan-penjelasan mengenai kepastian hukum yang didapat oleh pihak penjual dan pembeli setelah melakukan peralihan hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104). Dan apabila ada kesalahan dalam akta notaris para pihak, wajib membuktikannya. UUJNP menyatakan apabila ada Notaris yang diduga terlibat masalah hukum terkait dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, maka penyidik, penuntut umum, maupun hakim ketika memanggil Notaris tersebut, harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari MKN. Sebagaimana termuat dalam Pasal 66 ayat (1) UUJNP.

REFERENSI

Buku - Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Bachrudin, *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum dan Jaminan Bgi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dan Warga Negara*, Yogyakarta: Thema Publishing.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1998.
- Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 2001.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Jurnal, Tesis

- Afifah K, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara perdata terhadap Akta yang Dibuatnya, *Lex Renaissance Journal*, Vol. 1, No. 2, 2020.
- Giovanni Rondonuwu, Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Lex Privatum Journal*, Vol. V, No. 4, 2017.
- Irma Fithra Alwi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan, *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2021.
- Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Renaissance*, VOL. 2/No. 1, Januari 2017.
- Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Renaisace*, No. 1 VOL. 2, 2017, Magister Kenotariatan fakultas Hukum Univeristas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Irene Dwi Enggarwati, Pertanggungjawaban Pidana Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Diperiksa Oleh Penyidik Dalam Tindak Pidana Keterangan Palsu Pada Akta Otentik, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2015.
- Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).