

TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PPJB DAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL SEBAGAI JAMINAN TERJADINYA UTANG PIUTANG

Raymond Aristyo, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: aristyo_raymond@yahoo.com
Akhmad Budi Cahyono, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: abcahyono@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p13>

ABSTRAK

Tujuan studi ini untuk mengetahui suatu kepastian hukum bagi suatu akta yang di batalkan oleh pengadilan dan untuk mendapat pengetahuan mengenai akibat hukum dan pertanggungjawaban serta sanksi bagi notaris atas pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang yang dibatalkan oleh pengadilan. Studi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menelaah norma hukum tertulis dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait dengan menggunakan data primer dan sekunder. Hasil penelitian ini bahwa notaris wajib bertanggung jawab atas kesesuaian akta otentik yang dibuatnya demi menghindari kerugian para pihak terhadap akta yang dibuatnya dan notaris dikenai sanksi dalam membayar biaya perkara dan dikenai tanggung jawab secara administratif.

Kata kunci: Tanggung Jawab Notaris, Akta PPJB, Kuasa Menjual, Utang Piutang.

ABSTRACT

The purpose of this research is to understand a legal certainty for a deed that is canceled by the court and to gain knowledge about the legal consequences and liability as well as sanctions for the notary for the making of PPJB, the power of attorney to sell, and the employment agreement deed made as collateral for a debt bond that is canceled by the court. This research uses empirical juridical method, namely research conducted by reviewing and examining written legal norms by referring to related legal provisions using primary and secondary data. The results of this study that the notary is obliged to be responsible for the suitability of the authentic deed he made in order to avoid losses to the parties to the deed he made and the notary is subject to sanctions in paying court fees and is administratively responsible.

Keywords: Notary Responsibilities, PPJB Deed Law, Power to Sell, Receivables.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu kebutuhan hidup manusia yang berperan sangat penting karena segala kegiatan yang dilakukan oleh manusia dilakukan diatas tanah. Kebutuhan atas tanah bagi manusia semakin hari semakin bertambah sehingga ketersediaan tanah pun semakin terbatas. Keterbatasan tersebut menjadikan tanah menjadi suatu aset yang sangat berharga bagi manusia dan tidak jarang akibat hal tersebut terjadi suatu sengketa. Maka oleh karena itu, dalam kepemilikan tanah wajib dilekatkan suatu hak yang biasa disebut hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan bersumber pada hak

tersebut diperluas hingga meliputi juga penguasaan berupa sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.¹⁾

Dalam perolehan hak atas tanah yang paling sering dilakukan adalah dengan cara jual beli diantara pihak yang ingin membeli tanah dan yang ingin menjual tanahnya. Jual beli tanah ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah kepada yang menerima penyerahan tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam jual beli tanah, biasanya dilakukan dengan perjanjian yang biasa dikenal sebagai perjanjian jual beli.²⁾

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPPerdata dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.³⁾ Berbicara tentang jual beli, tentunya bertalian erat dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam sebuah perjanjian maka pihak-pihak yang mengangkat janji memiliki kewajiban yang sama untuk melakukan prestasi yang sudah diperjanjikan.

Dalam perikatan menimbulkan suatu hak dan kewajiban antara para pihak. Hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol ialah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak.⁴⁾ Dalam suatu perikatan diperlukan juga suatu keadilan diantara para pihak dimana, keadilan adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus-menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya.⁵⁾ Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maksudnya semua perjanjian mengikat mereka yang membuatnya mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian.⁶⁾

Dalam suatu perolehan atas tanah dengan jual beli ini memerlukan adanya proses tertentu yang dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁾ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2008), 18.

²⁾ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2013), Ps. 1457.

³⁾ Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan." *Jurnal Arena Hukum* 9, No. 2 (2016): 210.

⁴⁾ Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), 51.

⁵⁾ Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), 173.

⁶⁾ Djamali, R. Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), 163.

(PPAT) guna dilakukannya peralihan dan pendaftaran tanahnya di kantor pertanahan sebagai dasar kepastian hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁾

Ketentuan dalam hal ini berarti suatu jual beli termasuk kedalam perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya yang dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain AJB, dapat juga dibuat dulu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris dimana akta tersebut dibuat diantara para pihak dimana satu pihak sebagai pemilik tanah selaku penjual dan pihak lain sebagai pembeli dari tanah tersebut. Akta Kuasa Menjual ini merupakan akta otentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat⁸⁾

Pernyataan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum jual beli atas tanah berikut segala sesuatu yang melekat pada tanah-tanah tersebut. Dengan demikian, suatu akta PPJB dan Kuasa Menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual beli. Biasanya akta PPJB diikuti dengan Akta Kuasa Menjual dimana kuasa ini dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli dimana pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri untuk kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut sebagai obyek perjanjian tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah mewakilkan atau perwakilan. Mewakilkan disini maksudnya pemberi kuasa mewakilkan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Akta notaris yang dibuat dengan suatu materi perjanjian utang piutang yang dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diikuti dengan Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan dengan tujuan untuk memperoleh hak atas tanah dari pihak yang berutang oleh Notaris ini terjadi dikarenakan pihak yang berutang berada di posisi yang harus memberikan jaminan atas utangnya apalagi perjanjian tersebut dilakukan secara lisan di awal. Sehingga sangat diperlukan kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang piutang ini apabila tetap dilakukan dan dibuatkan aktanya oleh Notaris dapat merugikan salah satu pihak yang berada di posisi yang lemah.

⁷⁾ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 37 Ayat (1).

⁸⁾ Hamonangan, Alusianto, Mhd. Taufiqurrahman, dan Rosma Mediana Pasaribu, *"Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan."* JURNAL RECTUM 3, No. 2 (2021): 241.

Oleh sebab itu, sangat menarik untuk melakukan penelitian tentang akta notaris yang dibuat dengan suatu materi perjanjian utang piutang yang dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diikuti dengan Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan dengan tujuan untuk memperoleh hak atas tanah dari pihak yang berutang oleh Notaris.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penguraian latar belakang permasalahan tersebut diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah akibat hukum dari suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan pertimbangan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG?

1.3. Tujuan Penulisan

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapat pengetahuan mengenai akibat hukum dan pertanggungjawaban serta sanksi bagi notaris atas pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menelaah norma hukum tertulis dengan merujuk pada ketentuan hukum terkait.⁹⁾ Dalam penelitian ini digunakan data primer dan sekunder, dimana data primer diperoleh langsung dari masyarakat dengan menggunakan alat pengumpulan data, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara yang diperoleh dari berbagai buku, peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang terkait dengan penelitian yang dilakukan setelah itu untuk dipelajari dan dianalisis data yang diperoleh.¹⁰⁾

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Akibat Hukum dari suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian awalan dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebagai suatu pengikatan awal. Selain itu PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian

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

¹⁰⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2015), 201.

pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹⁾ PPJB biasa dibuat oleh para pihak karena adanya suatu keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT.

Dalam suatu PPJB harus didasarkan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian. Para pihak dalam membuat PPJB dengan didasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatnya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.¹²⁾ Kedudukan PPJB di dalam hukum perjanjian merupakan suatu perjanjian yang lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak dimana harus adanya suatu kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian, sehingga apabila tidak adanya suatu kata sepakat dalam suatu perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidaklah sah dan mengikat.

Perjanjian utang piutang dapat dilakukan oleh siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Dalam kegiatan utang piutang berupa peminjaman uang sering terjadi di masyarakat dengan suatu jaminan utang yang diserahkan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman, Jaminan utang adalah memberikan suatu keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang-piutang yang telah diberikannya kepada debitor, dimana hal ini terjadi dikarenakan hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu utang-piutang.¹³⁾ Jaminan kebendaan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur di dalam Pasal 1131 yang menyatakan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.

Jaminan yang paling sering digunakan dalam jaminan utang-piutang adalah tanah dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai. Jaminan berupa tanah ini diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah sebagai dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan suatu utang. Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor.

Dalam pembuatan PPJB tidak hanya dilatarbelakangi akibat tidak terpenuhinya unsur-unsur dalam jual beli saja, pada kenyataannya sekarang PPJB juga sering dibuat dilatarbelakangi karena adanya perjanjian utang piutang dimana dalam hal ini menjadi suatu penyimpangan proses hukum seolah-olah telah disepakati jual beli atas

¹¹⁾ Budiono, Harlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Citra Adhitya Bhakti, 2014), 97.

¹²⁾ Amasangsa, Made Ara Denara Asia, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 8, No. 1 (2019): 8.

¹³⁾ Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), 8.

tanah yang dijaminakan dimana pada umumnya seharusnya dibuatkan Akta Pengakuan Utang dengan jaminan tanah tersebut dengan dibuatkan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan yang apabila debitor ingkar janji maka akan dilalui proses lelang. Perlindungan terhadap pembeli dalam PPJB biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dengan tujuan apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam PPJB.¹⁴

Terkait dengan kasus mengenai PPJB sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang antara para pihak, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG diikuti dengan kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli, dengan maksud agar PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya tanpa perlu kehadiran penjual dikarenakan sudah terwakili dari pemberian kuasa untuk menjual kepada pembeli. Menurut Pasal 1792, pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Kuasa untuk menjual ini bisa masuk di dalam klausul PPJB ataupun bisa juga berdiri sendiri. Di dalam kasus ini pada tanggal 16 Desember 2015 dihadapan Notaris dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34. Dasar dari dibuatnya akta-akta tersebut adalah karena telah terjadinya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dilakukan secara lisan dengan jangka waktu tiga bulan dan akan dibayar Penggugat pada bulan Februari 2016 dan sebagai jaminan utang tersebut Penggugat menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 477 seluas 1850 m² atas nama Penggugat yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tengaran, Kabupaten Semarang dimana jaminan sertifikat tersebut dinilai Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Pada saat Penggugat ingin melunasi utangnya karena sudah melampaui waktu yang sudah disepakati pada bulan Februari 2016, Tergugat I merasa keberatan untuk dibayar sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), padahal Penggugat sudah melakukan angsuran dua kali dengan total Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dilakukan setelah dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli. Tergugat I bersikeras meminta dibayar sebesar Rp 3.000.000.000, (tiga milyar rupiah) dengan alasan bahwa sudah terjadi jual beli di hadapan Tergugat II (notaris di kota Semarang) dimana akta-akta tersebut menjadi pegangan Tergugat I.

Setelah perjanjian tersebut dibuat para pihak, sebagaimana khususnya Akta Nomor 31 yang sifatnya masih Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan belum resmi dilakukan suatu jual beli yang disertai balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah dan Tergugat I mengklaim telah terjadi jual beli secara sah menurut pertimbangan hakim merupakan hal yang tidak benar dikarenakan menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan pada intinya, bahwa dasar hukum jual-beli tanah adalah hukum adat dimana dikenal asas terang (perjanjian tersebut diikrarkan dan diketahui oleh pejabat

¹⁴ Dewi, Ni Made Trisna, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris." *Jurnal Komunikasi Hukum Universitas Pendidikan Ganesha* 6, No. 2 (2020): 436.

atau masyarakat) dan tunai (jual beli bersifat spontan, ketika dibayar maka obyeknya langsung diserahkan kepada pembeli, sehingga apabila tanah tersebut belum lunas dianggap lunas dan kekurangan tersebut diperhitungkan tersendiri), sedangkan terkait dengan fakta hukum diatas atas diterbitkannya Akta PPJB Nomor 31 tersebut menunjukkan bahwa belum terjadinya peristiwa jual beli tanah SHM Nomor 477 atas nama Penggugat.

Oleh karena kesepakatan lisan diatas menurut pertimbangan hakim tidak memenuhi syarat terang dan tunai, maka hal tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum jual-beli tanah. Terang mengandung arti bahwa "perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan yang berwenang membuat Akta Jual Belinya, dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang SAKSI, sedangkan tunai mengandung arti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilakukan secara bersamaan (serentak), yaitu pemindahan hak dari penjual ke pembeli dan pembayaran harga (baik sebagian ataupun seluruhnya) dari pembeli ke penjual.¹⁵⁾

Dan apabila dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78/PK/Pdt/1984 pada tanggal 9 April 1987, yang pada intinya adalah perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara a-quo harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang dan perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan obyektif dan tidak sesuai dengan bunyi Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dengan kata lain bahwa "sebab yang halal" tidak terpenuhi terkait terjadinya lahirnya perjanjian a-quo, dan akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁶⁾

Pelaksanaan perjanjian utang piutang yang dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kuasa menjual, dan perjanjian pengosongan ini sering terjadi dan biasanya akta-akta tersebut dibuat dan terjadi dalam satu waktu. Dalam hal ini apabila debitor cidera janji dalam melaksanakan prestasi yang sudah disepakati, maka kondisi tersebut akan berputar seolah-olah kreditor telah melakukan pembelian atas tanah yang dijaminan tersebut. Apabila melihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877/K/Pdt/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang (kreditor sebagai pembeli karena debitor tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum.¹⁷⁾

Maka dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., yang menyatakan bahwa Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan notaris sebagai Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul.

¹⁵⁾ Gaol, Selamat Lumban, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, No. 1 (2020): 93.

¹⁶⁾ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 5.

¹⁷⁾ Kurnia, Ichwan, dan Novianus Martin Bau, "Peralihan Hak Atas Tanah yang Timbul dari Perjanjian Utang Piutang." *Pamulang Law Review* 3, No. 2 (2020): 115.

3.2. Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁸⁾ Menurut ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa tugas pokok dari notaris adalah membuat akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna sehingga segala hal yang ada di dalam akta notaris harus diterima bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi karena juga dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan sebagai penjamin hak dan kewajiban para pihak tersebut.

Wewenang notaris pun dinyatakan di Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁹⁾ Dalam hal ini berarti notaris sebagai pejabat umum menjalankan tugas dari pemerintah yang mengharuskan notaris untuk memberikan bantuan dalam perbuatan hukum demi suatu kepastian hukum bagi para pihak.

Pembuatan akta otentik oleh notaris yang menimbulkan kerugian pihak lain, maka notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dan mendapatkan sanksi administratif sebagaimana diatur di dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.²⁰⁾ Notaris diberi kepercayaan untuk membuat akta otentik yang memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, jika akta sampai dibatalkan maka Notaris tidak memberikan ketiga hal tersebut kepada para pihak, sedangkan dalam menjalankan jabatannya Notaris diwajibkan bertindak sesuai pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris.²¹⁾

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala

¹⁸⁾ Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 Ayat (1).

¹⁹⁾ *Ibid.*, Ps. 15 Ayat (1).

²⁰⁾ *Ibid.*, Ps. 85.

²¹⁾ Afifah, Siti Afrah, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah." *Law Journal* 4, No.2 (2020): 136.

tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.²²⁾ seorang notaris harus bisa memastikan bahwa setiap prosedur sudah berjalan dengan benar dan sesuai dengan peraturan jadi para pihak pun mendapat kepastian hukum terkait dengan perbuatan hukum yang dilakukannya.²³⁾ Oleh karena itu notaris harus lebih hati-hati dalam pembuatan akta agar tidak menimbulkan kerugian diantara para pihak.

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat lain. Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²⁴⁾

Pada kasus dimana Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 Desember 2015 dihadapan Notaris dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34. Dasar dari dibuatnya akta-akta tersebut adalah karena telah terjadinya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dilakukan secara lisan dengan jangka waktu tiga bulan dan akan dibayar Penggugat pada bulan Februari 2016 dan sebagai jaminan utang tersebut Penggugat menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 477 seluas 1850 m² atas nama Penggugat yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang dimana jaminan sertifikat tersebut dinilai Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dari para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah untuk mempermudah para pihak dalam proses jual beli dikarenakan tidak semua syarat atau aturan dapat dipenuhi dalam sekali waktu, misalnya membayar harga yang telah disepakati. Pada kasus ini dibuatnya akta dihadapan notaris, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34 sebagai dasar karena telah terjadinya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I.

Dalam kasus utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dengan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan ini tidaklah tepat dikarenakan Penggugat tidak memiliki maksud untuk menjual kepada Tergugat I tanah Hak Milik Nomor 477 seluas 1850 m² atas nama Penggugat yang terletak di Desa Tegalwangon, Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang tersebut. Dalam hal ini notaris kurang cermat dalam pembuatan akta sehingga merugikan Penggugat, dimana suatu perjanjian pengikatan jual beli apabila berdasarkan atas utang piutang

²²⁾ Chairunanda Kusuma Putra, Ivan, "Perindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang." *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 385.

²³⁾ Septiaranti, Ni Kadek, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, No. 1 (2020): 146.

²⁴⁾ Afifah, Kunni, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance* 2, No. 1 (2017): 148.

seharusnya tidak sah dikarenakan akta tersebut tidak murni lagi berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli sehingga perjanjian tersebut dapat batal demi hukum.

Menurut pertimbangan hakim, yang didasarkan pada kaidah hukum putusan Mahkamah Agung RI (perkara Peninjauan Kembali) Nomor : 78/PK/Pdt/1984, tanggal 9 April 1987, yang pada intinya adalah perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara a-quo harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang dan perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan obyektif dan tidak sesuai dengan bunyi Pasal 5 UURI no. 5 Tahun 1960, dengan kata lain bahwa "sebab yang halal" tidak terpenuhi terkait terjadinya/ lahirnya perjanjian a-quo, dan akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Sehingga hakim menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 34 yang dibuat notaris sebagai Tergugat II dengan segala akibat hukumnya. Hakim menyatakan pula bahwa Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang. Adapun hasil putusan hakim yang menyatakan bahwa menurut hukum bahwa Akta No. 31, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimohonkan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan Tidak Sah, dan Akta No. 33, Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta No. 34, Akta Perjanjian Pengosongan, karena merupakan koneksitas Cacat Hukum dan Tidak Sah. Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non existent*.²⁵⁾

Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh notaris, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada notaris tersebut asalkan dalam gugatan tersebut wajib untuk dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta notaris tersebut. Notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas segala perbuatannya, tanggung jawab tersebut adalah kesediaan dalam melaksanakan kewajibannya berupa kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya tersebut.²⁶⁾

Maka dengan demikian, Notaris bertanggung jawab terhadap akta Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dinyatakan batal demi hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., dimana dalam hal ini notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya dimana akta tersebut telah merugikan salah satu pihak sesuai konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Selain Undang-Undang

²⁵⁾ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012, 45.

²⁶⁾ Wardhani, Lidya Christina, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan." *Lex Renaissance* 2, No.1 (2017): 57.

tentang Jabatan Notaris, Notaris memiliki pedoman atau pegangan dalam menjalankan jabatannya, yaitu Kode Etik. Di dalam Kode Etik setiap Notaris yang menjalankan jabatannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang telah dibuat oleh pihak yang berwenang dan merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan dan berlaku bagi serta wajib ditaati oleh individu dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris.²⁷⁾

4. Kesimpulan

Dalam pembuatan akta, notaris wajib untuk bertanggung jawab atas kesesuaian akta otentik yang dibuatnya. Akibat Hukum dari suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., yang menyatakan bahwa Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan notaris sebagai Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul sudah tepat dikarenakan Tergugat II sebagai notaris dalam menjalankan jabatannya wajib lebih cermat dan berhati-hati dalam pembuatan akta demi menghindari kerugian oleh pihak lain terhadap akta yang dibuat dengan berpedoman pada peraturan dan kode etik notaris demi menjaga keotentikan akta yang dibuatnya sebagai pembuktian yang lengkap dan sempurna bagi para pihak.

Notaris wajib bertanggungjawab atas pembuatan akta otentik yang menimbulkan kerugian bagi para pihak, Maka Akta PPJB nomor 31 yang disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 33, dan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 34 yang dinyatakan batal demi hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG., dimana dalam hal ini notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya dimana akta tersebut telah merugikan salah satu pihak sesuai konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dan juga dalam pertimbangan hakimnya atas pertanggungjawaban notaris sebagai Tergugat II yang menyatakan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan notaris sebagai Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul. Menurut peraturan hukum yang berlaku, maka notaris sebagai Tergugat II dapat dimintakan pertanggungjawaban dan mendapatkan sanksi administratif sebagaimana diatur di dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30

²⁷⁾ Rosadi, Aulia Gumilang, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya." *Jurnal Cendekia Hukum* 5, No. 2 (2020): 255.

tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

Daftar Pustaka

Buku

- Budiono, Harlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Adhitya Bhakti, 2014.
- Djamali, R. Abdoel. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013.
- Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2008.
- Mamudji, Sri, et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010.
- Mulyoto. *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2015.

Jurnal

- Afifah, Siti Afrah. "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah." *Law Journal* 4, No. 2 (2020): 123-140.
- Dewi, Ni Made Trisna. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris." *Jurnal Komunikasi Hukum Universitas Pendidikan Ganesha* 6, No. 2 (2020): 427-439.
- Kurnia, Ichwan, dan Novianus Martin Bau. "Peralihan Hak Atas Tanah yang Timbul dari Perjanjian Utang Piutang." *Pamulang Law Review* 3, No. 2 (2020): 109-116.
- Wardhani, Lidya Christina. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan." *Lex Renaissance* 2, No. 1 (2017): 49-63.
- Supriyadi. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan." *Jurnal Arena Hukum* 9, No. 2 (2016): 204-226.
- Putra, Ivan Chairunanda Kusuma. "Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang." *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 377-390.
- Gaol, Selamat Lumban. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, No. 1 (2020): 80-106.
- Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya." *Jurnal Cendekia Hukum* 5, No. 2 (2020): 243-259.
- Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya." *Lex Renaissance* 2, No. 1 (2017): 147-161.
- Septiaranti, Ni Kadek, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, No. 1 (2020): 143-147.

Amasangsa, Made Ara Denara Asia. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 8, No. 1 (2019): 1-18.

Hamonangan, Alusianto, Mhd. Taufiqurrahman, dan Rosma Mediana Pasaribu. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *JURNAL RECTUM* 3, No. 2 (2021): 239-255.

Peraturan Perundangan

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

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2013.

Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN. SMG.