

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBATALKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

Billquis Kamil Arasy, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: Billquiskamil2497@gmail.com

Sonyendah Retnaningsih, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: ade.retno.1993@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i04.p14>

ABSTRAK

Penulisan artikel ini bertujuan untuk memberikan gambaran pertanggung jawaban serta perlindungan hukum kepada seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya terkait Akta PPJB yang dibatalkan oleh para pihak terkait. Penelitian ini menggunakan metode penelitian berbentuk penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normative yang mempelajari bahan hukum sekunder untuk menjawab dan menggambarkan penyelesaian permasalahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa seorang Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif, pertanggungjawaban perdata maupun pertanggungjawaban pidana apabila terbukti bersalah dalam penyusunan Akta PPJB, sedangkan akta PPJB yang terbukti tidak sesuai dengan ketentuan formil maupun materiil akta autentik atau pemenuhan terhadap Pasal 1320 KUHPerdara dapat dimintakan pembatalan dengan Putusan Pengadilan atau dapat dibatalkan menggunakan perjanjian dibawah tangan atas persetujuan dan oleh para pihak terkait selama ketentuan tersebut telah ditetapkan sebelumnya dalam Perjanjian.

Kata Kunci: Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli, Tanggung Jawab Notaris, Pembatalan Akta

ABSTRACT

Writing this article aims to provide a description of the responsibility and legal protection of a Notary in carrying out his position related to the PPJB Deed which was canceled by the related parties. This study uses research methods in the form of qualitative research with a normative juridical approach that studies secondary legal materials to answer and describe problem solving. The results of this study indicate that a notary can be held accountable for administrative, civil and criminal liability if proven guilty in the preparation of the PPJB Deed, while the PPJB deed which is proven not to be in accordance with the formal and material provisions of an authentic deed or compliance with Article 1320 of the Civil Code can be requested for cancellation by Court decisions or can be canceled using an underhand agreement with the consent and by the parties concerned as long as the provisions have been previously stipulated in the Agreement

Key Words: Sale and Purchase Agreement Binding Deed, Notary's Responsibility, Cancellation of Deed

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Notaris dalam membuat Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (Akta PPJB) seharusnya memastikan riwayat objek tanah yang berkaitan sehingga dapat menjamin hak para pihak serta memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu serta

sebab yang halal¹ serta Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN mengatur tata cara bagi seorang notaris menjalankan tugasnya, yakni "Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum." Namun dalam hal notaris membuat akta yang keadaan objeknya tidak sesuai dengan perjanjian, hal tersebut sudah termasuk dalam hal penipuan yang merugikan salah satu pihak serta masuk dalam ranah tindak pidana serta pelanggaran jabatan notaris.

Jual beli merupakan perjanjian yang termasuk diatur dalam buku ketiga KUHPerdara dalam Pasal 1457, yang menyatakan "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."² Suatu kebendaan dalam pasal tersebut ialah benda bergerak dan tidak bergerak. Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara disebutkan bahwa "jual beli dianggap telah terjadi, pada waktu terjadinya kesepakatan mengenai benda yang menjadi objek serta pembayarannya, meskipun benda itu belum diserahkan ataupun belum dilakukannya pembayaran."³

Jual beli tanah sering kali tidak dilaksanakan langsung dengan pembuatan akta jual beli (untuk selanjutnya disebut AJB), melainkan dibuat sebuah perjanjian pendahuluan agar dapat mengikat subjek jual beli untuk memenuhi suatu hak dan kewajiban tertentu terlebih dahulu. Perbuatan hukum ini umumnya dinamakan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB). Subekti memberikan makna PPJB, yakni:

"Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah yang belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli."⁴

Perjanjian atau kontrak ialah suatu perbuatan hukum yang terjadi pada saat seseorang sepakat atau melakukan perjanjian dengan orang lain untuk melakukan suatu hal.⁵ Yahya Harahap dalam bukunya memberikan penjelasan terkait definisi perjanjian yang mana menyebutkan bahwa "suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi."⁶

Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) merupakan peraturan yang mengatur tentang perjanjian. Didalamnya menjelaskan bahwa perjanjian menganut sistem terbuka dimana setiap orang memiliki kebebasan dalam

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, (Jakarta: PT Intermasa, 2022), hlm. 17.

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2014), Ps. 1457.

³ *Ibid.*, Ps. 1458.

⁴ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 75.

⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 36.

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

membuat suatu perjanjian baik dengan siapa ia membuat perjanjian maupun apa hal yang diperjanjikan. Namun guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat didalam 1320 KUHPer, yaitu:

- a. "Kesepakatan;
- b. Kecakapan;
- c. Obyek tertentu; dan
- d. Kausa yang halal."⁷

Syarat sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif sedangkan syarat obyek tertentu dan sebag/kausanya yang halal ialah syarat objektif.

Terdapat 2 (dua) jenis perjanjian yaitu perjanjian bernama (nominaat) dan perjanjian tidak bernama (innominat). Dimana yang dimaksud dalam KUHPerdata ialah perjanjian bernama merupakan perjanjian yang diatur didalam KUHPerdata sedangkan Perjanjian Innominat tidak memiliki pengaturannya dalam KUHPer.

Lahirnya perjanjian *innominate* karena munculnya asas kebebasan berkontrak yang dijabarkan pengertiannya dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPer yang berarti "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."⁸ Perjanjian tidak bernama (innominat) diatur dalam Pasal 1319 KUHPer yang berbunyi "semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain." Salah satu contoh dari perjanjian tidak bernama (innominat) adalah PPJB.

Meskipun dalam peraturan perundang-undangan PPJB tidak diatur secara resmi, namun PPJB sering dijumpai dan digunakan dalam praktik notaris dalam rangka menjalankan tugas jabatannya. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas.⁹ PPJB terkait peralihan hak atas tanah lahir dikarenakan terdapat hambatan atau persyaratan terang dan tunai yang pengaturannya terdapat dalam undang-undang yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah. Persyaratan terkait bersumber dari peraturan perundangan maupun kehendak para pihak yang berkaitan.

Dalam isi akta PPJB hanya diatur sebatas pengikatan jual beli, atau dapat disebut juga bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan dengan sehingga hak atas tanah belum berpindah kepada calon pemilik yang baru. Sebagaimana uraian diatas bahwa peralihan hak atas tanah baru akan beralih apabila sudah dipenuhinya syarat materiil dan formil serta sifat jual beli tanah yang terang, riil dan tunai.

Adapun hal-hal yang dapat mengakibatkan dibuatnya akta PPJB terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli, yaitu:

- a. "Pembayaran tanah belum bisa dilaksanakan dengan lunas;

⁷ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1320.

⁸ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1338 ayat (1).

⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 98.

- b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap;
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, penjual ataupun pihak pembeli dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru;
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.”¹⁰

Perjanjian yang dibuat secara tertulis bermaksud guna memberi kepastian serta perlindungan secara hukum untuk para pihak terkait jika sewaktu-waktu terjadi sengketa diantara mereka. Dalam perjanjian tertulis, subjek dan objek perjanjian akan terlihat jelas. Sedangkan objek dapat digambarkan sebagai suatu hal yang dilakukan oleh subjek yaitu hal-hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib terhadap pihak mana yang mempunyai hak.¹¹ Perjanjian tertulis bisa dibuat dengan Akta Autentik atau Akta Bawah Tangan. Akta Autentik ialah “suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana Akta itu dibuatnya.”¹²

Berkaitan dengan posisi Notaris sebagai pejabat umum yang sangat fundamental, maka seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya membuat akta autentik harus menjalankan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN. Konsekuensi hukum pada saat Notaris lalai melaksanakan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya, maka dari segi yuridis keautentisitasan akta itu sendiri menjadi berkekuatan seperti akta bawah tangan, sedangkan untuk Notaris sendiri dapat berakibat akta tersebut dibatalkan dan Notaris yang bersangkutan mendapat sanksi administratif sesuai dengan ketentuan UUJN.

Apabila para pihak yang terkait dalam PPJB hendak membatalkan PPJB yang telah disepakati dikarenakan adanya wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum, para pihak dapat mengajukan pembatalan melalui pengadilan. Namun dikarenakan proses pengadilan membutuhkan waktu yang tidak sebentar, ada kalanya para pihak membatalkan perjanjian dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan.

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian jurnal ini akan membahas terkait pertanggungjawaban seorang notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya pada saat dihadapkan pada masalah pembatalan Akta PPJB oleh para pihak dikarenakan adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum oleh salah satu pihak dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan.”

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Tata Cara Pembatalan Akta PPJB?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli yang Dibatalkan Para Pihak?

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 624

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cet 12, (Bandung: Sumur Bandung, 1993), hlm. 12.

¹² Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1868.

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penelitian dalam jurnal ini ialah menambah teori terkait penyusunan Akta PPJB dan tata cara pembatalan Akta PPJB serta Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya serta mampu diimplementasikan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya agar dapat bertindak secara efektif dan efisien apabila menghadapi peristiwa yang sama di kemudian hari.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dalam meneliti bahan Pustaka atau data sekunder.¹³ dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.¹⁴ Dimana penelitian ini akan menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala, yang dalam penelitian ini, sehubungan dengan keabsahan dari suatu PPJB dan Akta Kuasa Jual serta pertanggungjawaban Notaris mengenai pembuatan akta-akta serta perbuatan-perbuatannya yang tidak sejalan dengan peraturan yang terdapat dalam UUJN dan Kode Etik Profesi Notaris.

Sumber bahan hukum yang digunakan di penulisan jurnal menggunakan sumber hukum primer yang memiliki kekuatan mengikat yakni peraturan perundangan yang mempunyai keterkaitan sebagai sumber bacaan dan dasar hukum penelitian jurnal ini¹⁵, serta bahan hukum sekunder yang memberikan tambahan informasi serta pemahaman yang berkaitan dengan sumber primer guna menunjang analisa, pemahaman dan penjelasan serta pengimplementasian bahan hukum primer.¹⁶ Yang terdiri atas jurnal ilmiah, artikel ilmiah, buku, serta penelusuran internet yang berkaitan dengan penelitian ini. Dan bahan hukum tersier yang merupakan Bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus umum, kamus hukum dll.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan buku-buku, karya-karya tulis ilmiah, jurnal, Buku III KUH Perdata, UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 serta peraturan terkait lainnya.

Metode analisis penulisan jurnal ini ialah melalui studi dokumen serta melakukan wawancara terhadap informan. Studi dokumen yang dilakukan adalah dengan melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yaitu UUJN 2004 dan 2014, KUHPerdata, Kode Etik Notaris.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed. 1, cet. 19, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 13.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 10.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 12.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 13.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Tata Cara Pembatalan Akta PPJB

Tata cara pembatalan Akta PPJB dilihat berdasarkan Permen PUPR 11/2019.

Pada dasarnya dalam PPJB, setidaknya mencantumkan:¹⁷

- a. "identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;
- c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. waktu serah terima bangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. Penyelesaian sengketa."

Pembatalan pembelian rumah yang dikarenakan kelalaian penjual, maka seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual dari pembeli harus dikembalikan kepada pembeli.¹⁸ Namun, sebaliknya, jika pembatalan dikarenakan kelalaian pembeli maka:¹⁹

- a. "jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% dari harga transaksi, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau
- b. jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% dari harga transaksi."

Hal tersebut mengingat ketentuan Permen PUPR 11/2019, yang menyatakan:
"Pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai **syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati** oleh pembeli dan pelaku pembangunan."²⁰

Terdapat berbagai kemungkinan pengaturan tentang pembatalan yang diatur dalam perjanjian, sebagai berikut:²¹

1. Penyebutan alasan pemutusan perjanjian;
2. Perjanjian dapat diputus dengan sepakat kedua belah pihak;
3. Penyempingan Pasal 1266 KUHPerdara;

¹⁷ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, BN. 2019 No. 777, Ps. 11 ayat (2).

¹⁸ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, BN. 2019 No. 777, Ps. 13 ayat (1).

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 13 ayat (2).

²⁰ *Ibid.*, Ps. 13 angka 11 huruf r.

²¹ Muh. Taufiq Amin, "Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar", *Jurisprudentie* 5:1 (juni 2018):261-262.

Berkaitan dengan kewajiban notaris dalam membacakan akta yang dibuatnya kepada para pihak bermaksud agar apabila terdapat ketidaksesuaian kehendak para pihak, maka para pihak tersebut dapat menghadap ke notaris bersangkutan secara langsung dan meminta pembatalan kepada notaris yang bersangkutan. Hal tersebut juga diikuti pertanggungjawaban para pihak terkait akibat dari pembatalan akta tersebut. Sedangkan apabila terjadi suatu cacat hukum dalam suatu perjanjian, berkaitan erat dengan keinginan dari pihak tertentu dapat membatalkan akta terkait. Syarat pembatalannya tercantum dalam perjanjian dalam akta terkait hubungan timbal balik para pihak, dimana salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Kejadian tersebut tidak menjadikan akta batal demi hukum melainkan harus dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Batalnya akta terkait akan berlaku sejak putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap (*ex nunc*).²²

Proses pembatalan akta notaris dengan pengadilan diawali dengan pemeriksaan perkara yang didaftarkan di kepaniteraan pengadilan, akibat hukum dari pembatalan akta notaris dengan putusan pengadilan menjadikan akta yang bersangkutan berubah menjadi akta dibawah tangan jika telah ditandatangani oleh para pihak. Sepanjang perubahan status akta terkait tidak merugikan para pihak terkait dan berdasarkan kesepakatan para pihak sedangkan tidak terbukti adanya kesalahan dari notaris baik dalam bentuk PMH maupun wanprestasi, maka notaris yang berkaitan tidak dapat dituntut.

Berdasarkan hal-hal tersebut dapat dilihat bahwa pembatalan Akta PPJB dapat dilakukan melalui pembatalan pengadilan maupun dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan telah disebutkan terlebih dahulu dalam Akta PPJB terkait tata cara dan alasan yang menyebabkan batalnya Akta PPJB tersebut.

3.2. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB yang Dibatalkan Para Pihak

PPJB ialah perjanjian pendahuluan yang memberikan penjelasan bahwa pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian terkait guna menjalankan perjanjian utamanya yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT apabila segala hal yang berkaitan dengan persyaratan AJB telah terpenuhi sebagaimana yang tertera dalam PPJB.²³

Sebuah perjanjian yang dibatalkan sebab adanya sebuah permohonan dari pihak yang menginginkannya, yaitu pihak orang tua, wali, maupun pengampu dikatakan sebagai pembatalan relative atau pembatalan tidak mutlak, yang dapat dibagi menjadi:²⁴

- a. Tentang pembatalan dengan mengajukan gugatan kepada hakim. (pasal 1446 KUHPerdara);
- b. Pembatalan oleh hakim melalui putusan, (Pasal 1449 KUHPerdara).

²² Mita Ardianti dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor 173/K/Pdt/2012)", *Repertorium* 5:1, (2018):179.

²³ Melda Nehemia Sitingjak, "Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Unit Apartemen sebagai Agunan dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi di Pt. bank Nationalnobu Tbk)", *Premise Law* 2:1 (2016):7

²⁴ Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur, 1960), hal. 121.

3.2.1 Pembuktian PMH Atas Akta PPJB

Analisa terhadap PMH yang dilakukan Notaris harus dapat dibuktikan terlebih dahulu, baru kemudian keabsahan akta Notaris terkait bisa dimintakan pembatalan ataupun dinyatakan batal demi hukum. Hal tersebut dikarenakan Akta PPJB merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila ada sanggahan maka pembuktiannya dibebankan pada pihak yang membantah tersebut.

Pasal 1365 KUHPer mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengadilan negeri.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer adalah:

- a. "Perbuatan tersebut melawan hukum;
- b. Harus ada kesalahan pada pelaku;
- c. Harus ada kerugian (*schade*);
- d. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian."²⁵

Sedangkan persyaratan yang wajib terdapat dalam suatu perbuatan untuk mengklasifikasikan bahwa perbuatan terkait merupakan PMH ialah:

- a. "harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (*schuld*)."²⁶

Terdapat 4 (empat) persyaratan bagi suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai PMH yakni:²⁷

- a. "Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian."

Sebagaimana disebut diatas perbuatan yang dimaksud disini adalah pembuatan akta. Yaitu akta Perikatan Jual Beli. Maka analisis perbuatan melawan hukum terhadap pembuatan akta perikatan jual beli akan dianalisis dengan melihat syarat perbuatan hukum dalam poin (1) di atas, yaitu dengan menganalisa perbuatan pembuatan akta perikatan jual beli dengan membandingkannya dengan kewajiban hukum Notaris. Sebagai Pejabat Umum, Notaris dalam pembuatan akta harus tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan jabatannya maupun ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur objek dalam perjanjian yang terdapat dalam akta tersebut.

²⁵ Indonesia, *KUHPidana*, Ps. 1365,

²⁶ Projudikoro, *Op. Cit.*, hal. 122

²⁷ *Ibid.*

Maka dengan demikian Notaris dalam membuat akta-akta yang dimaksud harus tunduk dan mengindahkan ketentuan yang terdapat dalam:

1. Ketentuan dalam KUHPer.
2. P.J.N (peraturan jabatan notaris) (Stbl. 1860 No.3) juncto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Kode Etik Notaris.

Kewajiban Notaris secara eksplisit diatur dalam Pasal 17, Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 UUJN yang mengatur bahwa "kewajiban Notaris diantaranya adalah bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum; membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris."²⁸ Pasal 25 dan Pasal 28 P.J.N juncto Pasal 16 ayat (8) mengatur bahwa jika ketentuan dalam pasal tersebut tidak dipenuhi, termasuk tentang ketentuan pembacaan akta, oleh karenanya akta terkait hanyalah memiliki kekuatan pembuktian selayaknya akta di bawah tangan, yang kemudian dalam UUJN diatur lebih lanjut dalam Pasal 84 tentang akibat terhadap akta Notaris yang pembuatannya tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-undang yaitu menjadi akta dibawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian selayaknya akta autentik.

Baik dalam P.J.N juncto UUJN dengan jelas mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang tidak diperbolehkan dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta, yang jika dilanggar akan menyebabkan akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, akan tetapi dalam P.J.N juncto UUJN tidak dengan tegas mengatur dengan jelas ketentuan yang menyebabkan suatu akta menjadi batal demi hukum.

Batalnya demi hukum suatu akta dengan demikian harus dilihat kembali dengan menggunakan analisa keabsahan suatu perjanjian dalam akta itu menurut Pasal 1320 KUHPer. Pasal 1320 mensyaratkan adanya syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian. Syarat subjektif meliputi unsur kesepakatan dan kecakapan. Tidak dipenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Syarat objektif meliputi mengenai hal tertentu dan *causa* yang halal. Apabila syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Apabila dalam menjalankan jabatan Notaris dikaitkan dengan kewajiban Notaris menyusun/membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, namun terdapat cacat hukum dan dibatalkan melalui Putusan Pengadilan karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta Notaris tidak terpenuhi, sehingga berubah menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum dan menghasilkan kerugian suatu pihak, maka Notaris terkait haruslah mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan menanggung kerugian terkait.

Adanya cacat hukum didalam akta autentik Notaris tersebut, selain bertentangan dengan kewajiban hukum Notaris juga melakukan pelanggaran terhadap hak orang lain. Dimana yang dimaksud dengan hak subyektif menurut Meyer ialah

²⁸ Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432. Ps. 4 ayat (2) dan Ps. 16.

“Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.”²⁹

Cacat hukum terhadap akta autentik Notaris, menyulitkan pengguna jasa notaris atau pihak yang memiliki hak atas akta terkait. Hak para pihak yang mendapatkan jaminan hukum ialah penggunaan akta sebagai alat bukti yang kuat. Oleh karenanya jika akta Notaris yang mendasari perpindahan hak atas tanah dibatalkan melalui putusan pengadilan maka akan berakibat pengguna jasa tersebut tidaklah mempunyai hak atas akta tersebut. Oleh karenanya, notaris yang berkaitan harus menanggung kerugian yang diderita sebagai bentuk pertanggungjawabannya.

3.2.2 Pertanggungjawaban Administratif

Tanggung jawab administratif Notaris yang melanggar ketentuan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat serta pemberhentian tidak hormat yang diberikan secara berjenjang dan memperhatikan tingkat kesalahan notaris terkait.

3.2.3 Pertanggungjawaban Perdata

Penafsiran hukum yang digunakan dalam pertanggungjawaban perdata atas keaslian suatu akta yang dianut oleh Notaris merupakan penjelasan dari perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata). PMH bersifat pasif dan aktif. Arti dari aktif ialah berbuat suatu hal yang dapat merugikan orang lain sedangkan pasif berarti apabila tidaklah dilakukannya perilaku tertentu mengakibatkan orang lain mengalami kerugian.

Sejalan dengan berkembangnya hukum kontemporer, maka arti dari PMH ialah Suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku, melanggar/bertentangan dengan hak orang/pihak lain, serta bertentangan dengan kaidah tata susila didalam menjalankan kehidupan yang berkaitan dengan kepentingan pribadi dan orang lain.

Penggantian kerugian yang dikarenakan adanya PMH ialah bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh orang yang bersalah kepada pihak yang rugi karena kesalahan atau PMH yang dilakukan orang terkait. Penggantian kerugian tersebut muncul dari kealpaan/kesalahan, bukan dari perikatan/perjanjian. Terdapat 2 (dua) bentuk ganti rugi dalam hukum perdata, yaitu:³⁰

- a. “Ganti rugi umum yang diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata ialah ganti rugi yang berlaku untuk semua perkara yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya timbul dari suatu perikatan tertentu.”

Akibat hukum adanya perkara perdata terhadap akta autentik Notaris adalah akta tersebut berubah menjadi akta dibawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan batal demi hukum, dikarenakan Notaris dalam melakukan tugas jabatannya jika lalai dalam melaksanakan rangkaian kewajiban

²⁹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, (Binacipta Bandung, 1991), hal. 70.

³⁰ Habib Adjie, *Loc. Cit.*, hal. 98.

sesuai peraturan perundangan terhadap pihak-pihak yang menghadap dapat berakibat terhadap perlindungan atas kepentingan pihak-pihak tersebut.³¹

3.2.4 Pertanggungjawaban Pidana

Tanggung jawab pidana erat kaitannya dengan unsur kesalahan. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa tidak seorangpun dapat dipidanakan oleh pengadilan kecuali terdapat alat bukti yang sah menurut undang-undang dan membuktikan seseorang harus bertanggung jawab atas kesalahan yang diperbuat atau didakwakan atas dirinya.

Sanksi pidana yang dijatuhkan terhadap Notaris harus dilihat dalam hal menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris, artinya berkaitan dengan pembuatan atau prosedur pembuatan akta berdasarkan kepada aturan hukum yang berlaku, dalam hal ini UUJN dan PJPPAT. Karena apabila semua tatacara penyusunan akta sudah dilakukan, maka tidak mungkin seorang Notaris secara sengaja melakukan suatu tindak pidana yang berkaitan dengan akta tersebut. Sanksi pidana Notaris tunduk terhadap ketentuan pidana secara umum yakni Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).³²

Bagian formal atas akta autentik Notaris yang bisa dijadikan alasan guna memidanakan seorang Notaris adalah apabila:³³

1. Notaris secara sengaja, sadar, terencana dan terbukti melakukan suatu tindak pidana dalam pembuatan akta.
2. Notaris bersama dengan pihak lain secara sengaja dan sadar melakukan tindakan pelanggaran hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, yaitu tidak hanya berkaitan dengan Peraturan perundangan terkait Notaris serta kode etik Notaris melainkan juga ketentuan KUHP.

Notaris yang terbukti oleh pengadilan melakukan tindak pidana seperti tindak pidana pemalsuan, tidak mengakibatkan akta yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Oleh karena itu, apabila seseorang ingin memidanakan notaris terkait akta yang dibuat oleh notaris terkait, maka yang perlu dilakukan ialah melakukan suatu gugatan secara perdata guna membatalkan akta terkait.³⁴

Ditinjau dari segi hukum pidana, Notaris yang terindikasi melakukan PMH telah melakukan pelanggaran terhadap pasal-pasal KUHP yaitu:³⁵

- a. "Pasal 263 KUHP, dimana adanya perbuatan memalsukan surat yang menimbulkan hak atau perikatan terhadap pihak-pihak yang bersangkutan dan menimbulkan kerugian dapat diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun;
- b. Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP, dimana pemalsuan surat berbentuk akta autentik dapat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun;

³¹ Adjie, *loc. cit.*, hlm. 99

³² *Ibid.*, hlm.119

³³ *Ibid.*, hal.124.

³⁴ Adjie, *Loc. Cit.*, hlm. 123

³⁵ *Ibid.*, hlm. 124

- c. Pasal 266 Ayat (1) KUHP, adanya perbuatan menyuruh memberikan keterangan palsu dalam akta autentik dan menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat diancam dengan ancaman pidana penjara paling lama tujuh tahun;
- d. Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP, yaitu perbuatan membantu membuat dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan.”

Notaris tersebut bisa dikenakan Pasal 263 KUHP yaitu “barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.”³⁶

4. Kesimpulan

Pembatalan Akta PPJB dapat dilakukan dengan cara dilakukan melalui pembatalan pengadilan maupun dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan telah disebutkan terlebih dahulu dalam Akta PPJB terkait tata cara dan alasan yang menyebabkan batalnya Akta PPJB tersebut. Pembatalan tersebut harus berdasarkan ketentuan:

- a. Penyebutan alasan pemutusan perjanjian;
- b. Perjanjian dapat diputus dengan sepakat kedua belah pihak;
- c. Penyampingan Pasal 1266 KUHPerdara;

Dalam hal pembatalan Akta PPJB dilakukan melalui pengadilan, harus dibuktikan terlebih dahulu baru kemudian keabsahan akta Notaris terkait bisa dimintakan pembatalan. Hal tersebut dikarenakan Akta PPJB merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila ada sanggahan maka pembuktiannya dibebankan pada pihak yang membantah tersebut.

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik, Notaris dapat dituntut pertanggungjawaban apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum atau notaris tersebut dinilai lalai dalam membuat akta dengan 3 (tiga) jenis pertanggungjawaban yaitu:

- a. Tanggung jawab administrasi yang bersumber dari UUJN dan Kode Etik Notaris yang berupa teguran tertulis hingga pemberhentian jabatan;
- b. Pertanggung jawaban secara perdata yakni penggantian kerugian dan bunga;
- c. Pertanggung jawaban secara pidana yakni hukuman kurungan/penjara.

Daftar Pustaka

Buku

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2014.

³⁶ Indonesia, *KUHPidana*, Ps. 263.

- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: National Legal Reform Program. 2010.
- Harahap, M. Yahya (I). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986.
- Harahap, M. Yahya (II). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2009.
- J. Satrio (I). *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni. 1999.
- J. Satrio (II). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*. Bandung: PT. Citra Aditya. 1995.
- Mamudji, Sri, et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1980.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2008.
- Panggabean, Henry P.. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty. 2001.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju. 2000.
- Setiawan, Rachmad. *Hukum Perwakilan dan Kuasa*. Jakarta: Tatanusa. 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers. 2019.
- Subekti (I). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. 2001.
- Subekti (II). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa. 2022.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana. 2009.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve. 2007.
- Tobing, G. H. S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga. 1983.

Jurnal

- Amin, Muh Taufiq. "Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5, no. 1 (2018): 248-265.
- Ardianti, Mita, and I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. "Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012)." *Jurnal Repertorium* 5, no. 1 (2018).
- Cipta, Rifky Anggatiastara. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13, no. 2: 890-905.
- Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 3, no. 2 (2021): 239-255.
- Hendra, Rahmad. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu." *Jurnal ilmu Hukum* 2, no. 2 (2012).
- Jayanti, Ni Made Utami, I. Nyoman Darmadha, and AA Sri Indrawati. "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2017).

- Paramita, Arina Ratna, and Dewi Hendrawati Yunanto. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016): 1-12.
- Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623-634.
- Silviana, Dyah Ayu. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana di Kota Depok." *Diponegoro Law Journal* 2, no. 2 (2013): 1-12.
- Sitinjak, Melda Nehemia. "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi (Studi Di PT. Bank Nationalnoba TBK)." *Premise Law Journal* 21 (2016): 165037.
- Supriyadi. *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum 9, no 2 (2016).
- Utari, Fatmie, and Haifa Hasna. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksanya Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, no. 2 (2020): 191-209.

Tesis

- Putri, Sesa dan Endang Pandamsari, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor:571/PDT/2017/PT. BDG)*, Tesis Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2020.

Peraturan Perundangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. XXXVI. Jakarta : Pradnya Paramita, 2006.
- KUHP (Wetboek van Strafrecht)*. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta : Pradnya Paramita, 2017.
- Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.
- _____, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- . *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997.
- . *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- . *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. Permen KBPN Nomor 9 Tahun 1999.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*. BN. 2019 No. 777.
- Ikatan Notaris Indonesia. "Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia. Perubahan Kode Etik Notaris".