KEWAJIBAN NOTARIS UNTUK MENELITI IDENTITAS BERDASARKAN KEWENANGAN BERTINDAK PIHAK PENGHADAP DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

(Studi Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

DWI UTARI

02022682327020

Dosen Pembimbing :

1. **Dr. Saut P. Panjaitan, S.H.,M.Hum (Pembimbing I)**
2. **H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing II)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2025

TESIS

KEWAJIBAN NOTARIS UNTUK MENELITI IDENTITAS BERDASARKAN KEWENANGAN BERTINDAK PIHAK PENGHADAP DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

(Studi Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.)

OLEH:

NAMA : DWI UTARI

NIM : 02022682327020

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis

Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 13 Maret 2025

Palembang, Maret 2025

Menyetujui,

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. Saut P Panjaitan, S.H., M.Hum.	**H.Kms.Abdullah Hamid,S.H.,Sp.N.,M.H**
NIP.196301211987031003	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum
NIP 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

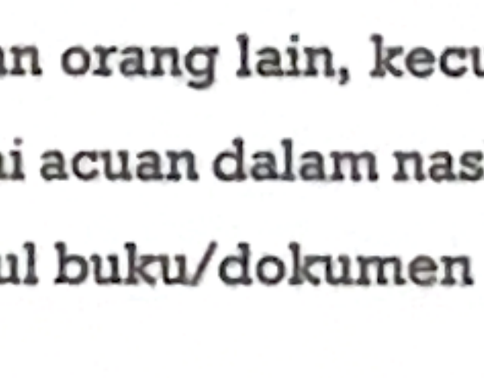
Nama	: Dwi Utari
NIM	: 02022682327020
Alamat	: Jalan Senopati GG Nangka 3 LKI, Bandar Lampung.
Asal Instansi	: Universitas Sriwijaya
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainya sesuai dengan norma hukum berlaku.

Palembang, Maret 2025

Yang membuat pernyataan



DWI UTARI

NIM. 02022682327020

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

KEWAJIBAN NOTARIS UNTUK MENELITI IDENTITAS BERDASARKAN KEWENANGAN BERTINDAK PIHAK PENGHADAP DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(Studi Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.)

Diajukan Oleh:

NAMA : DWI UTARI

NIM : 02022682327020

Telah Dibaca Dengan Seksama Dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Palembang, Maret 2025

Menyetujui,

Pembimbing I,	**Pembimbing II,**
Dr. Saut P Panjaitan, S.H., M.Hum.	**H.Kms.Abdullah Hamid,S.H.,Sp.N.,M.H**
NIP.196301211987031003	

Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Starta 2 (S2) Magister Kenotariatan.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum
NIP 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

KEWAJIBAN NOTARIS UNTUK MENELITI IDENTITAS BERDASARKAN KEWENANGAN BERTINDAK PIHAK PENGHADAP DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

(Studi Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.)

Diajukan Oleh:

Nama : Dwi Utari
Nim : 02022682327020

Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus Pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2025 serta telah diperbaiki Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji

Tim Penguji **Tanda Tangan**

Ketua : Dr. Saut P Panjaitan, S.H., M.Hum (.....)

Sekretaris : H.Kms.AbdullahHamid,S.H.,Sp.N.,M.H. (.....)

Anggota 1 : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum (.....)

Anggota 2 : Dr. Irsan, S.H., M.Hum (.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Penyelesaian tesis ini, tidak terlepas dari bantuan para pihak, baik berupa bimbingan pengarahan, nasehat, maupun dorongan moral. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah Subhanahu wata'ala, karena atas rahmat dan ridho-Nya tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah Shallallahu alaihi wasallam, keluarga dan para sahabatnya.
2. Kedua orang tua tercinta saya, Bapak Amirsyah, S.H. dan Ibu Siti Amidah.
3. Suami saya Ir. Yohan Bhuana Iskandar, S,T., dan Anak saya Mishael Yumna Almashyra.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
5. Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
6. Pembimbing tesis saya, Bapak Dr. Saut P Panjaitan, S.H., M.Hum dan Bapak H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N., M.H.
7. Seluruh Keluarga Besar Tercinta saya yang telah mensupport saya dari awal perkuliahan hingga lulus ini.

8. Teman seperjuangan saya di Magister Kenotariatan, Adabella dan Khalisha, serta Shella, Annisa, Felicia, dan Chia, mereka semua yang telah menemani dan membantu saya selama masa perkuliahan.
9. Kepada diri saya sendiri, terima kasih banyak telah bertahan dan berjuang sejauh ini dengan banyak rintangan yang datang baik dari materil maupun moril.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Jangan bandingkan hidupmu dengan hidup orang lain.

Tidak ada perbandingan antara matahari dan bulan,

Karena mereka akan bersinar pada waktunya.

Apa yang ditakdirkan untukku, tidak akan pernah melewatkanku.

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

1. **Allah SWT sebagai wujud rasa syukur atas ilmu yang Allah SWT berikan kepadaku;**
2. **Suami, anak, orang tua dan keluarga besar tercinta saya yang telah memberikan kasih sayang serta do'a untuk ku;**
3. **Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "**Kewajiban Notaris Untuk Meneliti Identitas Berdasarkan Kewenangan Bertindak Pihak Penghadap Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.)**", dapat selesai tepat pada waktunya.

Penulisan Tesis ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat mendukung guna kesempurnaannya di masa mendatang.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi setiap pembaca.

ABSTRAK

Notaris memiliki tugas dalam menyajikan suatu akta autentik sebagai alat bukti yang kuat pada lalu lintas hubungan hukum. Pada setiap kasus yang melibatkan Notaris, selalu ada kemungkinan Notaris dapat didakwa pengadilan atau dijerat melakukan tindak pidana jika unsur pidananya terpenuhi. Terdapat contoh kasus pada Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel,mengenai tindak pidana bersama-sama melakukan perbuatan memalsukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. Dalam badan akta diharuskan memuat data pihak penghadap dan dari identitas tertulis inilah Notaris dapat menguraikan informasi mengenai penghadap. Namun, pesatnya kemajuan teknologi saat ini, tidak menutup kemungkinan terjadinya penyalahgunaan kartu identitas. Sedangkan Notaris harus menjamin bahwa data penghadap adalah milik pihak penghadap. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kewajiban notaris untuk meneliti identitas,berdasarkan kewenangan bertindak pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel., menganalisis isi putusan, sehubungan dengan terjadinya pemalsuan identitas oleh pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan menganalisis pengaturan di masa datang terhadap kewajiban Notaris untuk mencegah permasalahan hukum dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini merupakan penelitian normatif, bersifat deskriptif-analisis dan mengunakan pendekatan Pendekatan Konseptual, Kasus, dan Futuristik. Hasil Penelitian ini Notaris telah menjalankan kewajiban meneliti identitas berdasarkan kewenangan bertindak pihak penghadap dengan prinsip mengenali pengguna jasa sebagai bentuk dari kehati-hatian. Penulis menganalisa berdasarkan putusan bahwa bentuk kesalahan yang dilakukan terdakwa adalah kesengajaan. menurut penulis hukuman yang ditetapkan kepada Terdakwa pada Putusan ini telah sesuai, dengan tidak ditemukan adanya alasan pemaaf yang dapat menghapuskan kesalahan pada perbuatan pidana Terdakwa dan terdapat setidaknya 2 (dua) syarat yang tidak terpenuhi. Pada pengaturan di masa datang, dibutuhkan metode berbasis elektronik yang dapat memudahkan Notaris untuk mencapai efektivitas layanan. Hal ini dapat dilakukan dengan bersinergi dengan Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (DUKCAPIL), dengan memberikan akses kepada Notaris untuk dapat mengecek atau memverifikasi KTP-el secara online.

Kata Kunci: Identitas, Kewenangan, Akta Perjanjian, Prinsip Kehati-hatian

Dosen Pembimbing I,

Dr.Saut P.Panjaitan,S.H.,M.Hum
NIP. 196301211987031003

Dosen Pembimbing II,

H.Kms.Abdullah Hamid,S.H.,Sp.N.,M.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

ABSTRACT

The notary has the task of presenting an authentic deed as a strong evidence on the traffic of legal relationships. In every case involving a Notary, there is always a possibility that the Notary can be charged by the court with committing a criminal act if the criminal elements are met. There is an example of a case in the Verdict Number 371/ Pid.B/ 2021/ PN. Jkt. Sel, regarding the crime of jointly committing the act of forging false information into an authentic deed. In the body of the deed, it is required to contain the data of the appearer and information about the appearer. However, from this written identity, the Notary can describe information about the appearer. However, the rapid advancement of technology today does not rule out the possibility of identity card misuse. Meanwhile, the Notary must guarantee that the data of the appearer belongs to the appearer. This study aimed to explain the obligation of notaries to research identity, based on the authority to act on the appearer in making the deed of Binding Sale and Purchase Agreement in the Verdict Number 371/Pid.B/2021/PN. Jkt.Sel., analyze the content of the verdict, in connection with the occurrence of identity forgery by the appearer in the preparation of the Sale and Purchase Agreement deed, and analyze future arrangements regarding the Notary's obligations to prevent legal problems in the preparation of the Sale and Purchase Agreement deed. This study was a normative, descriptive-analytical research and used a Conceptual, Case, and Futuristic Approach. The results of this study show that the Notaries already carried out the obligation to research identity based on the authority to act on the appearer with the principle of recognizing service users as a form of prudence. The analysis was based on the verdict that the form of mistake committed by the defendant is intentional. It means that the sentence imposed on the Defendant in this Verdict is appropriate, with no excuses found that can eliminate the guilt in the Defendant's criminal act, and there are at least 2 (two) conditions that are not met. In future arrangements, an electronic-based method is needed that can make it easier for Notaries to achieve service effectiveness. This can be done in synergy with the Directorate General of Population and Civil Registration (DUKCAPIL), by providing access to the Notaries in order to be able to check or verify e-ID cards online.

Keywords: Identity, Authority, Deed of Agreement, Principle of Prudence

Advisor I,

Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M. Hum
NIP. 196301211987031003

Advisor II,

H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Acknowledged by
Head of the Notary Master Study Program

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M. Hum
NIP. 198109272008012013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....**ii**

SURAT PERNYATAAN.....**iii**

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....**iv**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS.....**v**

UCAPAN TERIMAKASIH.....**vi**

MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....**viii**

KATA PENGANTAR..... **ix**

ABSTRAK..... **x**

DAFTAR ISI .....**xi**

BAB 1 PENDAHULUAN

A...Latar Belakang..... 1

B... Rumusan Masalah 7

C.. Tujuan Penelitian.....8

D.. Manfaat Penelitian.....8

1....Manfaat Teoritis..... 9

2....Manfaat Praktis.....9

E...Kerangka Teori 10

1....Grand Theory 10

2....Middle Range Theory.....12

3....Applied Theory 16

F... Metode Penelitian 20

1... Jenis Penelitian 21

2... Pendekatan Penelitian 22

3... Sumber Bahan Penelitian.....24

4... Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....26

5... Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....27

6... Teknik Analisis Bahan Penelitian..... 28

7... Teknik Penarikan Kesimpulan..... 28

BAB II KEWAJIBAN NOTARIS, KEWENANGAN BERTINDAK PIHAK PENGHADAP, DAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A...Kewajiban Notaris..... 30

1... Kewajiban Notaris Menurut UUJN..... 30

2... Kewajiban Notaris Menurut Kode Etik Notaris..... 36

B... Kewenangan Bertindak Pihak Penghadap..... 40

1... Kewenangan Bertindak dan Kecakapan Bertindak..... 40

2... Identitas Pihak Penghadap..... 45

C.. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli..... 49

1..Pengertian Akta Autentik..... 49

2..Syarat Akta Autentik..... 54

3..Pengertian Perjanjian Jual Beli..... 56

4..Kewajiban Pembeli dan Penjual..... 58

5..Syarat Jual Beli Tanah..... 61

6..Perjanjian Pengikatan Jual Beli..... 64

BAB III PEMBAHASAN

A...Kewajiban Notaris Untuk Meneliti Identitas Berdasarkan Kewenangan Bertindak Pihak Penghadap Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Putusan Nomor 371 /Pid.B/ 2021/PN.Jkt.Sel..... 69

B... Isi Putusan Nomor 371/ Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel Sehubungan Dengan Terjadinya Pemalsuan Identitas Oleh Pihak Penghadap Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli..... 80

1... Posisi Kasus..... 80

2... Analisis Pertimbangan Hakim dan Hasil Putusan..... 98

C.. Pengaturan Di Masa Datang Terhadap Kewajiban Notaris Untuk Mencegah Permasalahan Hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli..... 106

BAB IV PENUTUP

A...Kesimpulan.....114

B... Rekomendasi..... 116

DAFTAR PUSTAKA---------- 117

LAMPIRAN

BAB 1
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kesepakatan antara para pihak dapat dibuat dalam bentuk perjanjian. Perjanjian yang sering digunakan dalam keseharian adalah perjanjian secara lisan.[1] Namun perjanjian lisan tanpa adanya suatu ikatan, rentan terhadap terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh para pihak. Untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran serta memberikan perlindungan hukum, masyarakat dapat membuat bentuk perjanjiannya menjadi bukti yang sah secara hukum dan diakui secara hukum, dengan membuat perjanjian dalam bentuk akta secara tertulis yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

Notaris memiliki tugas dalam menyajikan suatu akta autentik sebagai alat bukti yang kuat pada lalu lintas hubungan hukum. Sekiranya sesuai dengan sejarah perjalanan panjang atas keberadan Notaris untuk melayani Masyarakat dalam membuat akta autentik, guna melengkapi alat bukti. [2]

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat. Akta autentik harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan

---

[1] Juliati Br Ginting. 2022. "*Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan*". Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS", Volume VI, Nomor 2.

[2] Saut P. Panjaitan. 2024. "*Urgensi Pengaturan Tata Kelola dan Tertib Administrasi Kantor Notaris."* Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Volume 13, No.1.

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, untuk selanjutanya disebut dengan UUJN-P. Jika ketentuan tersebut tidak terpenuhi, namun hal yang tidak terpenuhi itu dapat dibuktikan , maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan. [3]

Pada Pasal 38 ayat 3 UUJN-P, dalam badan akta diharuskan memuat data pihak penghadap. Dimana data pihak penghadap biasanya dapat dilihat dari kartu identitas yang dimilikinya. Dalam pembuatan akta, para pihak memberikan beberapa dokumen yang dibutuhkan sebelum pembuatan akta dilakukan. Dengan melihat kartu identitas yang diberikan penghadap, Notaris dapat memperoleh berbagai informasi, seperti memastikan penghadap sudah cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap akta yang akan dibuat.

Ketentuan bahwasannya Notaris harus mengenal penghadap terdapat pada Pasal 39 ayat (2) UUJN-P, bahwasannya penghadap harus dikenal Notaris atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya. Notaris mengenal penghadap berdasarkan identitas tertulis yang diperlihatkan kepadanya, dan dari identitas tertulis inilah Notaris dapat menguraikan informasi mengenai penghadap. Namun, pesatnya kemajuan teknologi saat ini, tidak menutup kemungkinan terjadinya penyalahgunaan kartu identitas. Sementara Notaris belum memiliki

---

[3] Aprillia Putri Suhardini, Imanudin , Sukarami. 2018. "*Pertanggungjawaban Notaris yang MelakukanPerbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik*". Jurnal Akta,Vol.5, No.1.

akses untuk mengecek identitas berupa Kartu Tanda Penduduk Elektronik (KTP-el) yang dapat meminimalisir penyalahgunaan tersebut.

Notaris harus menjamin bahwa data penghadap berupa nama, pekerjaan, tempat tinggal yang disebutkan dalam akta adalah milik pihak penghadap, bukan data milik orang lain, atau sama sekali tidak ada tetapi dipakai oleh seseorang. Notaris dapat memperoleh keterangan-keterangan itu dari orang-orang yang dikenalnya dan yang dipercayainya. Notaris dapat melihat KTP-el, Paspor dan surat-surat atau dokumen lain dari orang yang bersangkutan, untuk meyakinkan dirinya bahwa orang yang datang menghadap kepadanya adalah benar sama dengan orang yang namanya dicantumkan dalam aktanya itu sebagaimana orang itu dikenal dalam masyarakat. [4]

Pada Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris, menyatakan bahwasannya Notaris memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa ataupun dengan sebutan lainnya yaitu pihak penghadap. Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Penguna Jasa Bagi Notaris, mewajibkan Notaris menerapkan prinsip mengenali jasa pengguna jasanya, Pasal 2 ayat (2), yaitu:

---

[4] Marvin, Pieter Latumeten. 2022. "*Perlindungan Notaris Melalui Akta Yang Dibuatnya Terhadap Kemungkinan Sengketa Dikemudian Hari*." Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP). Vol.6, No.3.

1. Identifikasi Pengguna Jasa;
2. Verifikasi Pengguna Jasa;
3. Pemantauan Transaksi Pengguna Jasa

Dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Pengguna Jasa bagi Notaris menjelaskan bahwa Notaris berkewajiban untuk lebih teliti dan hati-hati dalam mengenal para penghadap, baik memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen yang diperlihatkan. Notaris harus melakukan identifikasi dan verifikasi data pengguna jasa secara menyeluruh yakni hingga kebenaran materill. Kewajiban menerapkan ketelitian dan hati-hati terhadap penghadap dilakukan pada saat Notaris meragukan kebenaran identitas dan keterangan yang dilaporkan penghadap. [5]

Pada situs Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, berdasarkan hasil pencarian kata ‘‘Pemalsuan identitas pada akta otentik’’, dengan klasifikasi Pidana Umum sampai dengan 7 Februari 2025 terdapat 195.636 putusan di Indonesia[6]. Bahwasannya, pada setiap kasus yang melibatkan Notaris, selalu ada kemungkinan Notaris dapat didakwa pengadilan atau dijerat melakukan tindak pidana jika unsur pidananya terpenuhi.

---

[5] Aprillia Putri Suhardini, Imanudin , Sukarami. 2018. ‘‘*Pertanggungjawaban Notaris yang MelakukanPerbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik”*. Jurnal Akta,Vol.5, No.1.

[6]Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (2025), <https://putusan3.mahkamahagung.go.id> 7 Februari 2025.

Terdapat contoh kasus pada Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN. Jkt.Sel, mengenai tindak pidana bersama-sama melakukan perbuatan memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. Bahwasannya akan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Akta Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Pengosongan. Dimana dokumen-dokumen seperti identitas KTP-el pihak penghadap selaku penjual adalah palsu, dengan merubah foto pada KTP-el pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan foto seorang figur. Pihak penghadap selaku penjual yang datang dihadapan Pembeli dan Notaris di kantor Notaris merupakan seorang figur pengganti yang seolah-olah figur tersebut adalah pemilik SHM yang akan dijual-belikan, tanpa sepengetahuan pemilik SHM yang sebenarnya.

Semakin mudah dokumen dipalsukan berarti semakin besar kemungkinan Notaris terseret kasus hukum, karena Notaris hanya mendasarkan pembuatan akta pada kebenaran dokumen saja atau kebenaran formal. Sedangkan kebenaran materiil berada pada para pihak dan produk hukum yang dibawa menghadap kepada Notaris. Apabila keterangan yang disampaikan kepada Notaris palsu atau dokumen yang diberikan kepada Notaris palsu, maka akta dan pengikatan yang dibuat di hadapan Notaris tidak berarti palsu. Kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan tanggung jawab Notaris, karena akta Notaris tidak menjamin

bahwa pihak-pihak berkata benar, tetapi yang dijamin oleh akta notaris adalah pihak-pihak benar berkata seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materiilnya seharusnya dilakukan penyidikan terlebih dahulu terhadap para penghadap atau para pihak yang sengaja memberikan dokumen palsu kepada Notaris, dan bukan sebaliknya Notaris yang dipersalahkan. [7]

Jabatan Notaris rentan terhadap permasalahan hukum bahkan ancaman pemidanaan saat terjadi sebuah sengketa. Notaris hanya bergantung pada kebenaran formal saja, sedangkan untuk kebenaran materiil berada pada pihak penghadap. Notaris dapat mengalami permasalahan berkaitan dengan akta yang dikeluarkannya, dimana akta dapat dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan. Salah satu hal yang menyebabkan akta batal demi hukum adalah penggunaan dokumen palsu atau tidak benar.[8]

Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan notaris dalam pengenalan penghadap yang tujuannya guna melihat apakah penghadap memiliki kewenangan berbuat hukum yang hendak dimuat dalam akta, dan berkompetensi atasnya. Jika tidak dilaksanakan, hal ini dapat

---

[7] Aditya Salsabila Consoleo, Sulasno, Rokilah. 2023. "*Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keabsahan Identitas Penghadap Dalam Pembuatan Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Jual*". JURNAL HAK: Kajian Ilmu Hukum, Administrasi dan Komunikasi. Vol.1, No. 1.

[8] M Afrizal Zulfar. 2024. "*Tanggung Jawab Notaris Terkait Penggunaan Identitas Palsu Penghadap Dalam Pembuatan Akta."* Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara, Volume 2, Nomor 1.

membahayakan pihak penghadap dan/atau menimbulkan kerugian baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak (kealpaan atau kekhilafan) dan perbuatan tersebut diancam dan/atau memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka seorang Notaris harus mempertanggung jawabkan perbuatan tersebut secara pidana.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti tertarik mengambil judul penelitian tentang: "KEWAJIBAN NOTARIS UNTUK MENELITI IDENTITAS BERDASARKAN KEWENANGAN BERTINDAK PIHAK PENGHADAP DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kewajiban Notaris untuk meneliti identitas berdasarkan kewenangan bertindak pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Putusan Nomor 371 /Pid.B/ 2021/PN.Jkt.Sel?
2. Bagaimana isi putusan Nomor 371/ Pid.B/ 2021/ PN. Jkt. Sel sehubungan dengan terjadinya pemalsuan identitas oleh pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

3. Bagaimana pengaturan di masa datang terhadap kewajiban Notaris untuk mencegah permasalahan hukum dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1) Untuk menjelaskan kewajiban notaris untuk meneliti identitas, berdasarkan kewenangan bertindak pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Putusan Nomor 371 /Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.
2) Untuk menganalisis isi putusan Nomor 371/ Pid.B/ 2021/ PN. Jkt. Sel, sehubungan dengan terjadinya pemalsuan identitas oleh pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
3) Untuk menganalisis pengaturan di masa datang terhadap kewajiban Notaris untuk mencegah permasalahan hukum dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat atau kegunaan penelitian adalah hasil atau temuan yang akan disumbangkan dari penelitian. Manfaat atau kegunaan penelitian dapat berupa manfaat teoritis maupun praktis. Manfaat teoritis dialokasikan untuk kepentingan pengembangan ilmu hukum,

sementara manfaat praktis diorientasikan untuk kepentingan praktik hukum (penyusunan kebijakan, penegakan hukum dan sebagainya).

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan konsep maupun asumsi dalam ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bahwasannya Notaris memiliki kewajiban meneliti identitas pihak penghadap dalam pembuatan akta Autentik, khususnya akta perjanjian pengikatan jual beli. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, bahwa Notaris dalam menjalankan kewajibannya harus bertindak secara saksama.

Berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris juga menyatakan bahwasannya Notaris memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa ataupun dengan sebutan lainnya yaitu pihak penghadap. Dapat menambah pemahaman mengenai kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya.

b. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan dari hasil penelitian ini sebagai berikut :

1.) Penghadap

Dapat mengetahui hal-hal yang berisiko dan berakibat hukum dalam penyalahgunaan identitas untuk pembuatan akta autentik,

sehingga dapat menghindari kemungkinan-kemungkinan dari risiko yang merugikannya.

2.) Notaris

Dapat digunakan untuk meningkatkan efektivitas dalam meneliti identitas pihak penghadap dalam pembuatan akta, serta menghindari risiko yang berpotensi merugikan notaris.

3.) Akademisi

Dapat dijadikan referensi bagi mahasiswa yang melakukan kajian terhadap kewajiban Notaris sebelum pembuatan akta, bahwasannya Notaris berkewajiban bertindak saksama berdasar UUJN dan Kode Etik Notaris.

D. Kerangka Teori

Pada dasarnya, di dalam suatu penelitian ilmu hukum teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory, Middle Range Theory,* dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang ada sesuai dengan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. *Grand Theory*

Pada penelitian ini, Grand Theory yang digunakan adalah Teori Keadilan berasal dari kata adil, yang diartikan dapat diterima secara

objektif. Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan yang adil).[9] Shidarta menyatakan, keadilan adalah kebajikan yang berkaitan dengan

hubungan antar manusia. Kata adil mengandung lebih dari satu arti. Adil dapat berarti sesuai hukum, dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya. Seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya.

Para filsuf Yunani memandang keadilan sebagai suatu kebajikan individual (*individual virtue*). Apabila terjadi tindakan yang dianggap tidak adil dalam tata pergaulan masyarakat, maka hukum sangat berperan untuk membalikan keadaan, sehingga keadilan yang telah hilang kembali dapat ditemukan oleh pihak yang telah diperlakukan tidak adil. [10]

Keadilan menurut Ulpianus adalah kehendak yang terus menerus dan tetap memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya, dapat dikatakan, keadilan merupakan tujuan yang akan dicapai oleh hukum, sebab hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Sedangkan, cita-cita hukum adalah menciptakan keadilan, dan hukum berasal dari keadilan. Oleh karena itu, keadilan telah ada sebelum adanya hukum. Keterkaitan dengan teori keadilan,

---

[9] Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani.2014. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi* (Buku Kedua) Edisi l,Cetakan 1, Jakarta : Rajawali Pers. Hal. 25.

[10] Munir Fuady. 2007. Dinamika Teori Hukum, Jakarta : Ghalia Indonesia, Hal. 93.

dalam mencapai tujuannya, hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. [11]

Teori keadilan digunakan untuk menganalisis dan membahas mengenai isi putusan Nomor 371/ Pid.B/ 2021/ PN. Jkt. Sel, sehubungan dengan terjadinya pemalsuan identitas oleh pihak penghadap dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Putusan hakim sudah sepatutnya dapat memenuhi tuntutan para pencari keadilan. Terhadap hal tersebut hakim dalam memutuskan perkaranya harus mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan. [12]

Keadilan yang dimaksudkan dalam putusan hakim adalah yang tidak memihak terhadap salah satu pihak perkara, mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam menjatuhkan putusan, hakim harus harus sesuai dengan peraturan yang ada sehingga putusan tersebut dapat sesuai dengan keadilan yang diinginkan oleh masyarakat.

2. *Middle Range Theory*

Pada penelitian ini *Middle Range Theory* yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum. Menurut Teori Kepastian Hukum dari Gustav

---

[11] O. Notohamidjojo alam Rudyanti Dorotea Tobing. 2014. *Hukum Perianjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi,* Yogyakarta: Laksbang Grafika. Hal.46

[12] Margono.2012. Asas Keadilan,Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hak. Jakarta: Sinar Grafika. hlm.37.

Radbruch. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. [13] Hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan dari setiap orang dan harus ditaati, meskipun hukum tersebut dinilai kurang adil. Bahwasannya kepastian hukum merupakan suatu keadaan yang pasti, baik ketentuan maupun ketetapannya.

Dalam teori yang ia kemukakan, ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu :

1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2.) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3.) Fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4.) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kewajiban Notaris untuk meneliti identitas pihak penghadap yang dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian dalam menjamin autentisitas akta, sehingga Notaris dituntut untuk selalu bertindak secara teliti dan

[13] Satjipto Rahardjo. 2012. "*Ilmu Hukum*". Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 19

cermat dalam memeriksa identitas pihak penghadap, sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN, dan Pasal 39 UUJN Terkait autentisitas akta yang di buat Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris wajib mengetahui identitas para penghadap serta meminta data pendukung yang berhubungan dengan akta yang akan dibuatnya seperti identitas para penghadap dan dokumen lain sebagaimana dipersyaratkan dalam pembuatan akta autentik.

Serta Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa notaris wajib menerapkan prinsip mengenali Pengguna Jasa yang paling sedikit memuat identifikasi Pengguna Jasa, verifikasi Pengguna Jasa dan pemantauan Transaksi Pengguna Jasa. [14]

Notaris dalam membuat akta autentik harus meneliti dan mencatat identitas pihak penghadap dengan cara yang jelas dan akurat akan membantu memastikan bahwa proses pembuatan dokumen huikum berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun Notaris bergantung pada kebenaran formal saja, sedangkan untuk kebenaran materiil berada pada pihak penghadap. Jika dilakukan tanpa kehati-hatian, hal ini dapat membahayakan pihak penghadap dan/atau menimbulkan kerugian baik yang dilakukan

[14] Helmi Fariska Rahma. 2018. "*Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Notaris Dalam Melakukan Identifikasi Dan Verifikasi Data Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017*". Tesis, Yogyakarta: Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

dengan sengaja maupun tidak (kealpaan atau kekhilafan) dan perbuatan tersebut diancam dan/atau memenuhi unsur-unsur tindak pidana, maka seorang Notaris harus mempertanggung jawabkan perbuatan tersebut secara pidana.

Apabila di kemudian hari ada pihak yang melaporkan karena merasa dirugikan akibat akta tersebut diketahui dan terbukti ada kepalsuan, maka sepanjang Notaris tidak turut serta maupun tidak ada unsur sengaja pemalsuan dengan demikian Notaris dapat melindungi diri di Pengadilan maupun di Kepolisian dalam proses hukumnya. Akta tidak terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena syarat formilnya terpenuhi. [15]

Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitupun pula sebaliknya.

3. *Applied Theory*

[15] Aditya Salsabila Consoleo, Sulasno, Rokilah. 2023. "*Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keabsahan Identitas Penghadap Dalam Pembuatan Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Jual*". JURNAL HAK: Kajian Ilmu Hukum, Administrasi dan Komunikasi. Vol.1, No. 1.

Pada penelitian ini *Applied Theory* yang digunakan adalah :

1. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Dalam berbagai literatur dinyatakan bahwa kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dapat diperoleh melalui tiga cara yakni atribusi, delegasi, dan mandat yang pengertiannya masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan, dengan kata lain kewenangan atributif digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-undang Dasar. Kewenangan secara atributif merupakan kewenangan yang berasal dari undang-undang. Istilah lain untuk kewenangan atributif menurut Lutfi Effendi adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dibagi-bagi kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut dan tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atribut mengenai tanggung jawab dan tanggung gugatnya berada pada pejabat ataupun badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

2. Delegasi adalah pelimpahan wewenang dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain. Terhadap kewenangan delegatif, mengenai tanggung jawab dan tanggung gugatnya beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut (delegataris).
3. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Kewenangan mandate merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah.

Bahwasannya dari ketiga hal ini adalah bahwa suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi atau peraturan. Pada kewenangan delegasi harus ditegaskan pelimpahan wewenang kepada organ yang lain. Sedangkan pada kewenangan atas dasar mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam artian pemberian wewenang akan tetapi pejabat atau organ yang diberi mandate bertindak atas nama pemberi mandate. [16]

Bahwasannya Notaris mendapatkan kewenangan ialah dari undang-undang atau secara atribusi. Atribusi ini membuat notaris memiliki kewenangan yang spesifik dalam menjalankan perannya sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, menyaksikan pernyataan, dan melaksanakan tugas-tugas hukum lainnya sesuai

[16] Cipto Soenaryo. 2023. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam KonteksPelayanan Hukum di Indonesia.* Medan: USU Press.

dengan undang-undang dan peraturan lainnya yang berlaku. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan, dengan kata lain kewenangan atributif digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-undang Dasar.

2. Teori Tanggung Jawab.

Menurut Hans Kelsen, dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa : "Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan". Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: "Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagi satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan". [17]

Tanggung jawab dapat berupa, tanggung jawab terhadap pihak lain (*verantwoordelijkheid atau responsibility), tanggung jawab terhadap kerugian (aansprakelijkheid* atau *liability*), tanggung jawab keuangan

[17] Somardi. 2007. *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Imu Hukum Normatif Sebagai Imu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta : BEE Media Indonesia, hIm. 81-83.

atau kebendaan (*rekenplichtigheid* atau *accountability*).[18] Dalam penelitian ini, teori tanggung jawab digunakan karena adanya unsur tanggungjawab dari kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris untuk meneliti identitas berdasarkan kewenangan bertindak pihak penghadap dalam pembuatan akta autentik.

Semua peraturan hukum sesungguhnya bertujuan ke arah keseimbangan dari berbagai kepentingan tersebut, oleh karena peraturan-peraturan hukum hanya hasil dari perbuatan manusia dan seorang manusia adalah bersifat tidak sempurna, maka sudah barang tentu segala peraturan hukum itu mengandung sifat yang tidak sempurna pula. Jika hal ini dikaitkan dengan profesi Notaris, maka pada dasarnya Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat saja melakukan suatu kesalahan atau pelanggaran yang secara perdata hal ini dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban, meskipun hal tersebut berkaitan dengan kebenaran materiil dari akta yang dibuat di hadapannya. [19]

Tanggung jawab dari seseorang yang didakwa secara hukum atas suatu perbuatannya, yang berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi. Dimana dalam kasus pada penelitian ini, terdakwa melakukan pemalsuan identitas pihak penghadap, yaitu identitas pemilik objek jual beli. Sehingga hakim menggunakan pasal 266 KUHP

---

[18] Saut P.Panjaitan. 2022. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum.Palembang.* Palembang: Erlangga, hIm. 85-86.

[19] Cipto Soenaryo. 2023. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Konteks Pelayanan Hukum di Indonesia.* Medan: USU Press.

untuk pelanggaran terkait penyisipan informasi yang tidak benar dalam dokumen resmi. Sehingga tindakan ini menimbulkan kerugian baik secara materiil (berupa kerugian finansial atau harta benda), maupun imateriil (seperti kerugian reputasi atau hak-hak non-materi lainnya).

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya. Secara lengkap bunyi Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut: "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Bahwa sesuatu yang dilakukan oleh terdakwa yang bertentangan dengan undang-undang, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan. Metode penelitian adalah suatu cara untuk memperoleh pemecahan terhadap permasalahan yang sedang dihadapi. Metode penelitian mencakup alat dan prosedur penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Jenis Penelitian

Penulisan ini merupakan penelitian normatif. Metode penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. Penelitian Hukum Normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum, penelitian terhadap asas-asas merupakan suatu penelitian hukum yang bertujuan untuk menemukan asas hukum atau doktrin hukum positif. [20]

Pada penelitian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.

Penelitian hukum normatif yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur atau komposisi, konsistensi, penjelasan umum serta penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikatkan suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan ialah bahasa hukum. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku- buku, peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

---

[20] Zainudin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 24

Penelitian hukum yang mengutamakan data sekunder dan bersifat deskriptif-analisis yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan atau menggambarkan gejala-gejala hukum yang lengkap seperti apa adanya, dan kemudian menganalisisnya.

2. Pendekatan Penelitian

Dikarenakan jenis penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum Normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah:

a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approuch)*

   Pendekatan Konsep dimaksudkan untuk menganalisis bahan hukum. Sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperolah makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, serta menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktik yang relevan terhadap penelitian yang dibahas. [21]

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

   Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus (*case approach*) ialah pendekatan yang digunakan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio*

---

[21] Hajar M. 2015. *Model-model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*. Pekan Baru: UIN Suska Riau. Hlm.41.

decidendi, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan Hakim untuk sampai kepada putusan. [22]

Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu Keputusan, sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.[23]

c. Pendekatan Futuristik (*Futuristic Approach*)

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan futuristic, yang mempunyai arti yang bersifat mengarah atau menuju bagaimana

---

[22] Peter Mahmud Marzuki. 2007. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 35.

[23] C.F.G Sunaryati Hartono. 2006. Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20. Bandung: Alumni. Hlm.139.

konsep kedepan atau yang akan datang. Pendekatan futuristik ini diperlukan dalam rangka untuk menakar dan melihat bagaimana konsep hukum pengelolaan negara yang seharusnya dilakukan negara kedepan, dalam rangka pengaturan di masa datang terhadap kewajiban Notaris untuk mencegah permasalahan hukum dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pendekatan futuristik menurut Sunaryati Hartono bahwa hukum harus bisa mengikuti perkembangan zaman dan harus dapat mencakup bentuk-bentuk kegiatan hukum, maupun tindakan melawan hukum yang baru akan ada dimasa yang akan datang.

3. Sumber Bahan Penelitian

Data dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian ini yang sering disebut sebagai bahan hukum. Penelitian terhadap data sekunder dibidang hukum dipilih sebagai teknik pengumpulan data, berupa data-data dalam:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat di Indonesia, dan terdiri dari:

a.) Norma atau kaidah dasar, yakni Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

b.)Peraturan dasar, yakni Batang Tubuh Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan perubahannya dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat

c.) Peraturan Perundang-undangan, meliputi:

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

(2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

(3) Undang-Undang Nomor 24 tahun 2013 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan;

(4) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris;

(5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

(6) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 104 tahun 2019 Tentang Pendokumentasian Administrasi Kependudukan

(7) Kode Etik Notaris. Ikatan Notaris Indonesia.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum dan literatur-literatur.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, sepanjang memuat informasi yang relevan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum yang bersifat *normative-prespektif* dilakukan dengan penelusuran, pengumpulan, dan studi dokumen, baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (internet). Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan meliputi sumber primer yang terdiri dari pembuatan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim; [24] sumber sekunder, meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan; sumber tersier terdiri dari kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

---

[24] Hartiwiningsih, Lego Karjoko dan Soehartono. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Banten: Universitas Terbuka. hlm. 19.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Setelah memeperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, maka dilakukan pengolahan yang dilakukan dengan membagi berdasarkan aturan hukum sehingga dapat memperoleh kesimpulan. [25] Bahan-bahan hukum diolah dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hoecke yang dikutip dari Bernar Arief Sidharta, yaitu menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematiskan bahan-bahan hukum, yang dilakukan dengan tiga tataran, yaitu : [26]

a. Tataran Teknis, yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum berdasarkan hirarki sumber hukum untuk membangun landasan ligetimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu hukum yang koheren;
b. Tataran Teleologis, yaitu mensistematiskan peraturan hukum berdasarkan susbtansi hukum dengan cara memikirkan menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi;

---

[25] Soekanto Soerjono. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. hlm.23

[26] Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju. hlm.29.

c. Tataran Sistematis Eksternal, yaitu mensistematisasi hukum dalam rangka mengintergritaskan dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada dan pembentukan pengertian baru, dengan menerapkan metode interdipliner atau transdisipliner.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis terhadap bahan-bahan hukum yang diteliti dilakukan secara deskriptif-kualitatif, yaitu menguraikan secara verbal isu hukum yang terkait dan relavan secara logis. Untuk melakukan analisis tersebut dilakukan penafsiran sistematis, yaitu mengkaitkan keterhubungan antara satu aturan hukum dan teori atau pendapat ahli dengan aturan dan teori atau pendapat lainnya, sehingga diambil suatu kesimpulan sesuai dengan maksud penelitian ini. Dipergunakan pula penafsiran otentik, yaitu penafsiran resmi yang diberikan oleh undang-undang.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik cara berpikir deduktif, teknik berpikir deduktif merupakan sistem norma sebagai dalil-dalil umumnya, kemudian di perhadapkan dengan kasus atau peristiwa tertentu, selanjutnya dibuat kesimpulan atau konklusi sebagai dalil khususnya. [27]

Sehingga kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang

[27] Peter Mahmud Marzuki. 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 21.

menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdul Bari Azed. 2013. Profesi Notaris sebagai Profesi Mulia. Jakarta: Media Ilmu, halaman 68.

Abidin Murtama. 2012. Wewenang Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan UUJN No. 30 Tahun Tahun 2004. Surabaya: Mitra Ilmu, halaman 18.

Agus Yudha Hernoko. 2009. Hukum Pejanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial. Cetakan ke4. Surabaya: Kencana. hlm. 160-161.

Ahmadi Miru, dan Sakka Pati. 2019. Hukum Perjanjian. Uhpress. hlm. 5.

Andi Hamzah. 2014. Hukum Acara Pidana Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 99.

Bernard Arief Sidharta. 2000. Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum. Bandung: CV. Mandar Maju. hlm.29.

C.F.G Sunaryati Hartono. 2006. Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20. Bandung: Alumni. Hlm.139.

G.H.S. Lumban Tobing. 2010. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga. halaman 32.

Habib Adjie. 2007. Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Surabaya: Rafika Aditama. hlm. 86.

_____. 2014. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris. Bandung: Refika Aditama, halaman 38.

_____. 2015. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris. Bandung: Refika Aditama. hlm. 1.

_____. 2020. Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm.22.

Herlien Budiono. 2018. Demikian Akta Ini. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 26- 27.

Herlina Suyati Bachtiar. 2013. Notaris dan Akta Autentik. Bandung: Mandar Maju, halaman 68.

Hajar M. 2015. Model-model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh. Pekan Baru: UIN Suska Riau. Hlm.41.

Haji Shoelehuddin.2003. System Sanksi Dalam Hukum Pidana. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm.55.

Hartiwiningsih, Lego Karjoko dan Soehartono. 2019. Metode Penelitian Hukum. Banten: Universitas Terbuka. hlm. 19.

HS Salim. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Jakarta: PT. Raja Grafindo, halaman 30.

Irwan Soerodjo. 2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Surabaya: Arkola. hlm. 148.

Juswito Satrio. 2002. Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 14.

Karim Wijaya. 2013. Jabatan Notaris Sebagai Jabatan Kepercayaan. Surabaya: Mitra Ilmu, halaman 72.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: PT Grafindo Persada. hlm. 91.

Margono.2012. Asas Keadilan,Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hak. Jakarta: Sinar Grafika. hlm.37.

Maria Sumardjono. 2001. Kebijakan. Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas. hlm. 14.

Munir Fuady. 2007. Dinamika Teori Hukum, Jakarta : Ghalia Indonesia, Hal. 93.

Nawawi Arman. 2011. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna. Jakarta: Media ilmu, halaman 12.

O. Notohamidjojo alam Rudyanti Dorotea Tobing. 2014. Hukum Perianjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi, Yogyakarta: Laksbang Grafika. Hal.46.

Peter Mahmud Marzuki. 2013. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm. 21-35.

Rosnantiti Prayitno. 2008. Sejarah Lembaga Kenotariatan di Indonesia. Jakarta: Rajawali Press, halaman 20.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani.2014. Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi (Buku Kedua)Edisil,Cetakan 1, Jakarta : Rajawali Pers. Hal. 25.

Saut P.Panjaitan. 2022. Dasar-Dasar Ilmu Hukum.Palembang. Palembang: Erlangga, hIm. 85-86.

Satjipto Rahardjo. 2012. "Ilmu Hukum". Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 19.

Setyawan. 2010. Pokok-pokok Hukum Perikatan. Jakarta: Bina Cipta, halaman 21.

Somardi. 2007. General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Imu Hukum Normatif Sebagai Imu Hukum Deskriptif Empirik. Jakarta : BEE Media Indonesia, hIm. 81-83.

Soedarjo Soimin. 2004. Status Hak Dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 86.

Soegondo R. Notodisorjo. 2013. Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan). Jakarta: Raja Grafindo Persad, halaman 9.

Soekanto Soerjono. 2007. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press. hlm.23.

Subekti R. 1996. Pokok-pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa. Cet.28. hal. 20.

Sudikno Mertokusumo. 2013. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. hlm. 123.

Syahrul Effendie. 2010. Notaris Dan Hukum Pidana. Surabaya: Lentera, halaman 12.

Zainudin Ali. 2013. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 24.

JURNAL

Aditya Salsabila Consoleo, Sulasno, Rokilah. 2023. ‘‘Tanggung Jawab Notaris Terhadap Keabsahan Identitas Penghadap Dalam Pembuatan Akta Pengakuan Hutang Dan Kuasa Jual’’. JURNAL HAK: Kajian Ilmu Hukum, Administrasi dan Komunikasi. Vol.1, No. 1.

Aprillia Putri Suhardini, Imanudin , Sukarami. 2018. ‘‘Pertanggungjawaban Notaris yang MelakukanPerbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik’’. Jurnal Akta,Vol.5, No.1.

Cipto Soenaryo. 2023. Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Konteks Pelayanan Hukum di Indonesia. Medan: USU Press.

Dewi Kurnia Putri. 2017. ‘‘Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,’’. Jurnal Akta 4, no. 4. hlm 634.

Jazim Hamidi. 2006. ‘‘Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI’’. Konstitusi Press Citra Media. Yogyakarta. hlm. 200.

Juliati Br Ginting. 2022. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan". Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS", Volume VI, Nomor 2.

Marvin, Pieter Latumeten. 2022. ‘‘Perlindungan Notaris Melalui Akta Yang Dibuatnya Terhadap Kemungkinan Sengketa Dikemudian Hari.’’ Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP). Vol.6, No.3.

Meta Permata Sari. 2016. Analisis Yuridis Komparisi Penghadap Dalam Akta Notaris Berdasarkan Studi Putusan No.51pk/tun/2013. Journal article // Premise Law Journal.

Muhammad Tiantanik Citra Mido, I Nyoman Nurjaya, dan Rachmad Safa’at. 2018. ‘‘Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap.’’ Lentera Hukum, Vol. 5 No. 1. hlm. 181.

M Afrizal Zulfar. 2024. ‘‘Tanggung Jawab Notaris Terkait Penggunaan Identitas Palsu Penghadap Dalam Pembuatan Akta.’’ Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara, Volume 2, Nomor 1.

Reiva Amory Christy, Prasetyo Isbandono. 2024. Efektivitas Pelayanan Pembuatan KTP Digital Di Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya. Inovant Volume 2, Nomor 2.

Saut P. Panjaitan. 2024. ‘‘Urgensi Pengaturan Tata Kelola dan Tertib Administrasi Kantor Notaris.’’ Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Volume 13, No.1.

Selly, Ukas. 2021.ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS SISTEM PRE PROJECT SELLING. ejurnal-JIM UPB.

Surya Nanda. 2022. KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM HAL TERJADINYA PENYALAHGUNAAN KTP-EL OLEH PENGHADAP. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. JURNAL NOTARIUS. Vol. 1, No. 2.

INTERNET

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (2025), <https://putusan3.mahkamahagung.go.id> 7 Februari 2025.

PENELITIAN

Badan Penjamin Mutu. 2019. Pedoman Pembuatan Instruksi Kerja (IK) Versi 1.0. UAI- Universitas Al-Azhar Indonesia. Bpm.uai.ac.id.

Hamka J. 2023. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Kekuatan Pembuktiannya Setelah Di Legalisasi Oleh Notaris. Tesis. FH Universitas Hasanudin.

Helmi Fariska Rahma. 2018. "Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Notaris Dalam Melakukan Identifikasi Dan Verifikasi Data Pengguna Jasa Dalam Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 9 Tahun 2017". Tesis. Yogyakarta: Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Retno Handayani Rahayu. 2008. Benturan Parameter Usia Dewasa Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan Bertindak Di Bidang Profesi Notaris dan PPAT. Depok : Tesis. Magister Kenotariatan. Universitas Indonesia.

Tuada Perdata. 2011. Batasan Umur (Kecakapan dan kewenangan bertindak berdasarkan batasan umur). Jakarta: Makalah Tuada Perdata.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 24 tahun 2013 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 104 tahun 2019 Tentang Pendokumentasian Administrasi Kependudukan

PERATURAN LAINNYA

Kode Etik Notaris. Ikatan Notaris Indonesia.