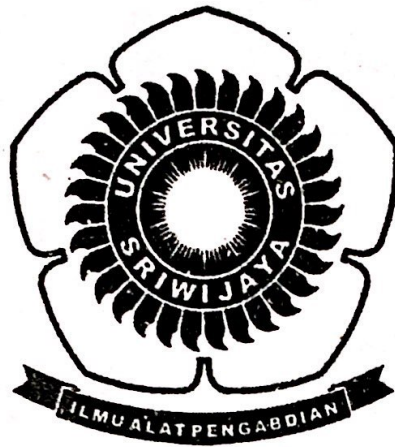


**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG DIBUAT DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACKDATED)**



TESIS

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

NENENG DIAN APRILIA RAMASARI

02022681923037

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc**
- 2. Hj. Elmadiantini, S.H., SP.N., M.H**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2021

TESIS

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG DIBUAT DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACKDATED)**

Oleh:

NENENG DIAN APRILIA RAMASARI


02022681923037

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Senin, tanggal 27 Desember 2021**

Menyetujui,


Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Happy Warsito, S.E., M.Sc.
NIP. 195702071985031017


Hj. Elmudiantai, S.E., SP.N., M.H.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,


Dr. Hj. Annalisa Y., S.E., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: NENENG DIAN APRILIA RAMASARI
NIM	: 02022681923037
Alamat	: Jl. Sukabangun 2 Lr. Akasia No. 1704 RT 06/ RW 02 Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan 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 dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 27 Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan



NENENG DIAN APRILIA RAMASARI

02022681923037

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG DIBUAT DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACKDATED)**

Diajukan Oleh:

Nama : NENENG DIAN APRILIA RAMASARI

NIM : 02022681923037

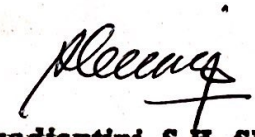
**Telah Dibaca Dengan Saksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,
Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc
NIP. 195702071985031017


Hj. Elmadiantini, S.H., SP.N., M.H

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan
Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
YANG DIBUAT DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACKDATED)**

Disusun Oleh:

Nama : NENENG DIAN APRILIA RAMASARI
NIM : 02022081923037

**Telah Dituji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari
Senin, tanggal 27 Desember 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan
masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc

(.....)

Sekretaris : Hj. Elmadiantini, S.H., SP.N., M.H

(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 : Dr.H.KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

(.....)

Anggota 3 : Dr.Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum

(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan rasa Puji dan Syukur atas Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **"TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACKDATED)"** dan juga dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini, Penulis pun menyadari tentu tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan serta bimbingan dari berbagai macam pihak. Menyadari hal tersebut, dengan segala kerendahan hati Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung baik secara moril maupun materil dalam penulisan Tesis ini, antara lain Kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing Penulis dengan sangat baik sejak awal perkuliahan hingga selesainya perkuliahan;

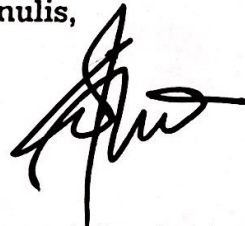
8. Bapak Dr. Happy Warsito, S.H., S.MC selaku Dosen Pembimbing Tesis I
Penulis;
9. Ibu Hj. Elmadiantini S.H.,Sp.N.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis II
Penulis;
10. Seluruh Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan.
Semoga Bapak dan Ibu selalu diberikan kesehatan dan keberkahan;
11. Seluruh Staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, yang tanpa mereka kegiatan perkuliahan mungkin tidak berjalan sebagaimana mestinya;
12. Untuk Kedua Orang Tua yang sangat saya cintai: Bapak Agus dan Ibu Betty Apriani, yang selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi serta do'a terbaiknya yang selalu tercurah kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dan kelak dapat menjadi orang yang sukses dan membanggakan;
13. Untuk M. Fahmi Kamil yang telah menemani Penulis sejak dahulu hingga saat ini, selalu mendampingi saat senang dan susah serta membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
14. Sahabat-sahabat saya ; Ardita Aprillia, Aulia Putri Andhini, Mutiara Hilma, Danesa Ertami, Nur Yussofiyani, Melia, yang telah menemani masa perkuliahan penulis, rekan seperjuangan, sahabat yang baik, dan saling mendukung melewati masa-masa sulit perkuliahan;
15. Seluruh teman-teman seperjuangan angkatan Tahun 2019 Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu namanya;

16. Serta semua pihak yang belum disebutkan namanya, yang telah memberikan bantuan dalam bentuk apapun, dari hati terdalam Penulis sangat bersyukur serta mengucapkan banyak terimakasih.

Akhir kata, semoga semua amal baik yang kita lakukan diterima dan dirahmati oleh Allah SWT, dan semoga apa yang telah ditulis dalam Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua yang memerlukannya.

Palembang, Desember 2021

Penulis,



Neneng Dian Aprilia Ramasari

PERSEMBAHAN

Motto:

“Teruslah berusaha untuk mencapai suatu impian, meskipun kamu tidak mengetahui apa yang akan kamu dapatkan nanti, sebab semakin giat kamu berusaha maka sebenarnya semakin dekat pula kamu dengan impian”

Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk :

- ❖ ***Kedua Orang Tuaku***
- ❖ ***Dosenku***
- ❖ ***Sahabat-Sahabat ku;***
- ❖ ***Yang Terkasih, dan;***
- ❖ ***Almaramterku;***

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT., karena dengan Rahmat dan Kasih-Nya Penulis mampu menyelesaikan Tesis yang berjudul "TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DENGAN TANGGAL MUNDUR (*BACKDATED*)" tepat pada waktunya. Penulisan Tesis ini diajukan dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disajikan dalam Tesis ini sangat jauh dari sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh Penulis. Maka dari itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar dapat menyempurnakan Tesis ini menjadi lebih baik lagi. Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan ilmu Hukum.

Akhir kata semoga kita semua selalu berada dalam lindungan Allah SWT., dan diberkahi hingga akhir hayat.

Palembang, Desember 2021

Penulis,



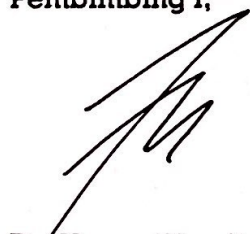
Neneng Dian Aprilia Ramasari

ABSTRAK

Notaris berwenang untuk membuat Akta Otentik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Salah satu Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris ialah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Notaris membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus mengedepankan prinsip kehati-hatian agar akta tersebut dapat digunakan sebagaimana mestinya. Notaris membuat suatu Akta Otentik berpedoman dan tidak melanggar ketentuan pada Undang-Undang Jabatan Notaris. salah satu bagian penting dalam suatu Akta ialah penanggalan Akta. Penanggalan Akta merupakan bagian awal Akta yang berkaitan dengan waktu, yaitu waktu kapan Akta tersebut dibuat agar dapat menjamin kepastian yang tertera pada Akta. Namun kenyataannya terdapat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) padahal Notaris telah diberi kewenangan untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta tersebut. Oleh karena itu yang menjadi permasalahan dari penelitian ini ialah mengenai kedudukan hukum Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*), Tanggung jawab hukum Notaris apabila Akta Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) menimbulkan kerugian, dan pengaturan tanggal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang seharusnya dibuat oleh Notaris. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini menyimpulkan kedudukan Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) tidak dapat berlaku sebagai Akta Otentik dan dapat dimintakan pembatalan. Tanggungjawab notaris dalam menerbitkan Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) apabila menimbulkan kerugian bagi para pihak ialah notaris bertanggung jawab penuh atas isi dari Akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut baik dalam bentuk pidana atau perdata. Pengaturan tanggal Akta perjanjian pengikatan jual beli yang seharusnya dibuat oleh Notaris ialah diawali dengan nomor akta secara berurutan, diulangi lagi pada setiap awal bulan dengan dimulai dari urutan 1 (satu), dan pencantuman tanggal Akta sesuai dengan kapan Akta tersebut dibuat.

Kata Kunci: Akta PPJB; *Backdated*; Kedudukan; Tanggungjawab

Pembimbing I,



Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc
NIP. 195702071985031017

Pembimbing II,



Hj. Elmadiantini, S.H., SP.N., M.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

Notaries are authorized to make Authentic Deeds as referred to in the Law on Notary Positions. One of the authentic deeds made by a notary is the deed of Sales and Purchase Agreement. In making the deed, the notary must prioritize the precautionary principle so that the deed can be used properly. A Notary in making an Authentic Deed is guided by and does not violate the provisions of the Notary Position Act. One of the important parts in a deed is the date of the deed which is the initial part of the deed relating to the time, when the deed was made in order to guarantee the certainty contained in the deed. However, in reality there is a Deed of Sales and Purchase Agreement which is backdated even though the Notary has been given the authority to guarantee the certainty of the date of making the Deed. Therefore, the problem of this research are as follows: the legal position of the deed of Sales and Purchase Agreement made with backdate date, the legal responsibility of the notary if the deed causes losses, and setting the date of the sales and purchase agreement should be made by a notary. This study used normative legal research methods. The results of this study showed that the position of the deed of sale and purchase agreement made with backdated date cannot be valid as an Authentic Deed and can be requested for cancellation. The notary is fully responsible for the contents of the deed, either criminally or civilly if the issuance of the deed made with the backdated date causes losses to the parties. The arrangement of the date of the sale and purchase agreement deed that should be made by notary is as follows: starting with the deed number in sequence, repeated again at the beginning of each month starting form 1 (one), and the inclusion of the date of the deed is in accordance with when it was made.

Keywords: PPJB deed; Backdate; Position; Responsibility

Advisor I,



Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc
NIP. 195702071985031017

Advisor II,



Hj. Elmadiantini, S.H., SP.N., M.H

Approved by,
The Head of Notary Masters Study Program



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK (INDONESIA)	xi
ABSTRAK (INGGRIS)	xii
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Isu Hukum	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Manfaat Penelitian.....	9
D. Kerangka Teori	11
1. <i>Grand Theory</i>	11
2. <i>Middle Theory</i>	17
3. <i>Applied Theory</i>	26
E. Kerangka Konseptual	31
F. Metode Penelitian	33
1. Jenis Penelitian.....	33
2. Sifat Penelitian	34
3. Pendekatan Penelitian	34
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	36
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian	38
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	39
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	40

BAB II TANGGUNG JAWAB HUKUM, NOTARIS, AKTA, PERJANJIAN JUAL BELI, AKTA DENGAN TANGGAL MUNDUR

A. Tanggung Jawab Hukum	41
B. Notaris.....	44
1. Pengertian Notaris	44
2. Tugas dan wewenangan Notaris	45
3. Kewajiban Notaris	48
4. Larangan Notaris.....	54

C. Tinjauan Umum Tentang Akta	57
1. Pengertian Akta	57
2. Macam-Macam Akta.....	58
3. Kekuatan Pembuktian Akta	65
4. Akta Notaris sebagai Akta Otentik	69
D. Perjanjian Jual-Beli	73
1. Pengertian Perjanjian Jual-Beli.....	73
2. Syarat Sah Perjanjian Jual-Beli.....	75
3. Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli	78

BAB III PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (<i>Backdated</i>)	82
1. Kedudukan Hukum Akta Otentik.....	82
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (<i>Backdated</i>).....	85
B. Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dengan tanggal mundur (<i>Backdated</i>)	101
1. Bentuk Tanggung Jawab Hukum.....	101
2. Tanggung Jawab Hukum Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dengan tanggal mundur (<i>Backdated</i>).....	106
C. Pengaturan Tanggal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Seharusnya dibuat oleh Notaris.....	122
1. Bagian-Bagian Akta Notaris.....	122
2. Pengaturan Tanggal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Seharusnya dibuat oleh Notaris.....	124

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	131
B. Saran	133

DAFTAR PUSTAKA.....	134
----------------------------	------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris menurut ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat menjadi Undang-Undang Jabatan Notaris), bahwa Notaris merupakan Pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Apabila secara umum, sesuai dengan perkembangan masyarakat, maka tugas dan pekerjaan dari Notaris pada umumnya meliputi¹:

- a. Membuat Akta-Akta Otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. Mengesahkan surat-surat di bawah tangan (*legaliseren*), dan mendaftarkan surat-surat di bawah tangan (*waarmerken*) berdasarkan Pasal 1874, 1874a Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

¹ G.H.S. Lumban Tobing, 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, Hlm 36, Jakarta: Erlangga.

- c. Memberikan penyuluhan hukum dan penjelasan mengenai peraturan perundang-undangan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menjalankan tugas tersebut di atas Notaris perlu dibekali dengan suatu kewenangan jabatan. Kewenangan Notaris ialah membuat Akta Otentik yang berkaitan dengan kepentingan para Penghadap. Pengertian Akta Otentik berdasarkan pasal 1868 KUHper ialah suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat Akta itu dibuat.

fungsi utama Akta Notaris ialah sebagai Akta yang menjadi alat bukti tertulis sempurna karena telah memenuhi syarat autentisitas yang ditentukan oleh undang-undang, dimana syarat tersebut ialah harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan mengandung keterangan yang benar. Sehingga untuk dapat membuktikan suatu perbuatan hukum, maka dibutuhkan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yaitu Akta Otentik.² Hal ini juga diperjelas dalam Pasal 1870 KUHperdata bahwa Akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Salah satu Akta

² Daeng Naja, 2012. *Teknik Pembuatan Akta*, Hlm. 15 Yogyakarta: Pustaka yustisia

Otentik yang dibuat oleh Notaris ialah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat menjadi Akta PPJB). Dalam hal jual beli, terdapat objek yang dijual dan terdapat pembayaran yang dibayarkan atas objek tersebut. Oleh sebab itu, agar para pihak mendapat kepastian hukum, tidak menimbulkan kerugian serta para pihak juga mendapatkan keadilan antara hak dan kewajiban, maka segala sesuatu mengenai jual beli dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang dibuat oleh Notaris. Akta PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dalam Jual beli sebelum dilaksanakannya penyerahan (*Levering*). Penyerahan (*Levering*) dalam Jual Beli dapat dilaksanakan setelah ada perjanjian selanjutnya, yaitu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pada isi Akta PPJB penjual dan pembeli telah berkomitmen untuk melaksanakan jual beli namun belum dilakukan penyerahan (*Levering*) dan belum dilakukan pembayaran. Demi menjaga kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak, Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat Akta PPJB harus mengedepankan prinsip kehati-hatian agar akta tersebut dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Notaris membuat suatu Akta Otentik tidak secara sembarangan, berpedoman dan tidak melanggar ketentuan pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai bentuk dan isi Akta otentik, salah satu bagian penting dalam suatu Akta ialah penanggalan Akta. Penanggalan Akta sebagai bagian dari awalan

Akta yang berkaitan dengan waktu, yaitu waktu kapan Akta tersebut dibuat. Hal ini dilanjutkan lagi dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, bahwa Notaris berwenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, dan menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta.

Agar menjamin kepastian dan kebenaran suatu Akta Otentik, maka Notaris bertanggung jawab atas keterangan di dalam Akta tersebut termasuk dalam memberikan kepastian dan kebenaran pada penanggalan Akta. Namun pada prakteknya terdapat Notaris membuat Akta dengan tanggal mundur (*Backdated*) yang berarti tanggal Akta tersebut tidak sesuai dengan tanggal sebenarnya Akta itu dibuat oleh Notaris.

Fakta Empiris mengenai hal tersebut terjadi dalam kasus Jual-Beli Ruko di Jalan Utan Kayu Raya, yang diadili dalam putusan Nomor 190/ PDT.G/2016/PN.JKT.TIM. Dalam kasus perkara perdata tersebut seorang Notaris menurut dalil gugatan Penggugat, Notaris tersebut memenuhi unsur kesalahan dan perbuatan melawan hukum. Notaris tersebut membuat Akta PPJB No. 251 atas Jual-Beli Ruko pada tanggal 28 Juni 2013 dimana harusnya Akta PPJB tersebut dibuat setidaknya setelah tanggal 28 November 2013.

Penggugat menguji kebenaran atas Akta PPJB No. 251 atas Jual-Beli Ruko pada tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat Notaris

tersebut kepada Direktur I Ditjen Pajak menggunakan nomor seri materai yang melekat pada minuta asli dan dinyatakan bahwa nomor Meterai yang melekat pada minuta asli Akta PPJB ruko tersebut dengan Seri No.: 8A746ACF096726078, baru dicetak di Perum Peruri pada tanggal 24 November 2013 dan didistribusikan kepada Kantor Pos pada tanggal 28 November 2013.

Artinya, Akta PPJB No. 251 Tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak dibuat pada tanggal 28 Juni 2013, atau baru dibuat setelahnya, setidaknya setelah tanggal 28 November 2013. Dengan demikian, secara nyata Notaris tersebut telah membuat Akta dengan tanggal mundur (*backdated*), dan secara nyata Unsur Adanya Kesalahan telah terpenuhi.

Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan beberapa tuntutan Penggugat sebagai berikut :

1. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) termasuk Notaris sebagai Tergugat VI terhadap Penggugat, berupa melakukan rekayasa jual beli atas Ruko yang beralamat di Jalan Utan Kayu Raya No. 71A;
2. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Penggugat.

3. Dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas ruko tersebut.

Lalu mendapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor Perkara 190/Pdt.G/2016/PN.Jkt.tim tanggal 09 Maret 2017, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat (Penjual) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Ruko yang beralamat di Jalan Utan Kayu Raya No.71 A Jakarta Timur yang terdaftar dengan sertipikat Hak Milik No.1351 tanggal 3 Februari 2013 Surat Ukur No.00090/Utan Kayu Utara/2011 tanggal 22 Desember 2011 luas 137 Meter persegi;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 6.822.000,(enam juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dari putusan atas kasus tersebut, Notaris yang telah membuat Akta PPJB dengan tanggal mundur (*Backdated*) tidak dimintakan tanggungjawab baik secara perdata maupun pidana atas Akta yang dibuatnya. Padahal Notaris telah diberi kewenangan untuk

menjamin kepastian tanggal akta, namun pada kasus ini Notaris menyalahgunakan kewenangannya dalam menjamin kepastian tanggal akta. Akibat dari Akta yang tidak memberikan kepastian hukum ialah menimbulkan kerugian yang di tanggung para pihak bilamana Akta tersebut dapat dibuktikan lain oleh pihak lain. Notaris harus bertanggung Jawab apabila Akta yang dibuatnya menimbulkan konsekuensi hukum dan menimbulkan kerugian bagi Para Pihaknya. Tanggung jawab Notaris terhadap setiap Akta yang dibuatnya diatur dalam Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Oleh sebab itu, dari uraian permasalahan diatas, Penulis berkeinginan untuk meneliti dikarenakan kasus tersebut tersebut sangat erat kaitannya dengan Tanggung Jawab Notaris dalam membuat Akta. Penulis melakukan penelitian mengenai kasus Akta PPJB yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) pada Putusan Perkara Perdata Nomor: Nomor 190/PDT.G/2016/PN.JKT.TIM yang hasil penelitian tersebut Penulis tulis dalam tesis yang berjudul, “ Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (*Backdated*).”

B. Isu Hukum

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (*Backdated*) ?
2. Bagaimana Tanggung jawab Hukum Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) ?
3. Bagaimana seharusnya pengaturan tanggal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh Notaris?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu:

- a) Untuk menjelaskan kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (*Backdated*).
- b) Untuk menjelaskan tanggung jawab hukum Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*).
- c) Untuk menjelaskan mengenai pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baik dan benar.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan sumbangan pemikiran yang bermanfaat untuk meningkatkan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi aktivitas akademika di bidang hukum kenotariatan khususnya dalam bidang perjanjian yang kaitannya dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (*Backdated*) serta Tanggung Jawab Notaris atas Akta tersebut.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Para Penghadap, dalam melaksanakan Jual Beli diharapkan agar dapat lebih mengetahui mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan tanggung jawab Notaris atas setiap Akta yang dibuatnya sehingga dikemudian hari tidak timbul kerugian lagi atas Akta yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (*Backdated*).
2. Bagi Notaris diharapkan agar hasil Penelitian ini bisa membantu untuk menjadi referensi dalam penyelesaian masalah ataupun menjawab pertanyaan yang muncul berkenaan dengan Kedudukan Hukum Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (*Backdated*) serta bentuk tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*).

3. Bagi Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Pusat, dan Majelis Kehormatan Notaris, sebagai pedoman dalam melakukan pengawasan lebih baik lagi terhadap tanggung jawab Notaris atas setiap Akta yang dibuatnya.
4. Bagi Ikatan Notaris Indonesia (INI), diharapkan dapat menjalankan penegakan terhadap pelanggaran Kode Etik Notaris lebih baik lagi, agar semakin berkurang Notaris yang melanggar Kode Etik Notaris.
5. Bagi Kementerian Hukum dan HAM diharapkan agar hasil penelitian ini memberi informasi dan pengetahuan mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris dengan tanggal mundur (*Backdated*) dan tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) tersebut.

D. Kerangka Teori

1. *Grand Theory*

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian. *Grand Theory* dalam penelitian ini adalah Teori Keadilan, dan Teori Keadilan Perdata.

a. Teori Keadilan

Keadilan adalah hal-hal yang berkenaan pada sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia yang berisi sebuah tuntutan agar sesamanya dapat memperlakukan sesuai hak dan kewajibannya. Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Dari beberapa definisi dapat disimpulkan bahwa

Keadilan menurut Aristoteles yaitu sebagai seorang filosof pertama kali yang merumuskan arti keadilan, ia mengatakan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (*fiat iustitia bereat mundus*)³ yakni dalam kata lain kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara ke dua ujung ekstern yang terlalu

³ Dominikus Rato, 2010. *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, Hlm 64, Surabaya: LaksBang Yustisia.

banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstrem itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Kalau tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Pembagian Keadilan menurut Aristoteles yaitu :

- i. Keadilan distributif, adalah keadilan yang ditentukan oleh pembuat Undang-Undang, distribusinya memuat jasa, hak, dan kebaikan bagi anggota-anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional.
- ii. Keadilan korektif, yaitu keadilan yang menjamin, mengawasi dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan ilegal. Fungsi korektif keadilan pada prinsipnya diatur oleh hakim dan menstabilkan kembali status *quo* dengan cara mengembalikan milik korban yang bersangkutan atau dengan cara mengganti rugi atas miliknya yang hilang.
- iii. Keadilan Findikatif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.

- iv. Keadilan Konvensional adalah keadilan yang terjadi dimana seseorang telah mematuhi peraturan perundang-undangan.
- v. Keadilan Perbaikan adalah keadilan yang terjadi dimana seseorang telah mencemarkan nama baik orang lain.

Dalam hal penelitian ini, keadilan yang digunakan ialah keadilan distributif. Sebab Notaris dalam membuat suatu Akta harus menjamin keadilan dengan prinsip persamaan proporsional kepada Penghadapnya. Keadilan yang dijalankan Notaris diperintahkan Undang-Undang sebab Notaris menjalankan sebagian kewenangan yang diatur oleh Undang-Undang. Pendistribusian keadilan yang dilakukan Notaris melalui pemberian jasa, hak, dan pelayanan yang sama kepada para pihak. Hal ini berkaitan dengan tanggung jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*), karena bentuk tanggung jawab Notaris merupakan tindak lanjut dari prinsip keadilan bagi para pihak, untuk bertanggung jawab atas keseimbangan hak yang timbul dari Akta yang dibuatnya.

b. Teori Keadilan Perdata

Menurut Suhrawardi K. Lubis dalam bukunya “Etika Profesi Hukum”, mengemukakan⁴ “bahwa Adil atau Keadilan adalah pengakuan dan perlakuan seimbang antara hak dan kewajiban. Apabila ada pengakuan dan perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajiban, dengan sendirinya apabila kita mengakui hak hidup tersebut dengan jalan bekerja keras, dan kerja keras yang kita lakukan tidak pula menimbulkan kerugian terhadap orang-orang, sebab orang lain itu juga memiliki hak yang sama. Dengan pengakuan hidup orang lain, otomatis kita wajib memberikan kesempatan kepada orang lain tersebut untuk mempertahankan hak individunya.”

Keadilan dalam hukum merupakan persamaan hak, keseimbangan kepentingan dan kewajiban di dalam hukum. Hak dalam hukum dapat disebut dengan suatu wewenang. Setiap orang memiliki hak yang sama yaitu

⁴ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Konsep keadilan dalam sistem peradilan perdata*, Mimbar Hukum, Vol. 21 No. 2, Juni 2008

memperoleh perlindungan terhadap hukum maupun memperoleh pembelaan di dalam hukum.

Setiap manusia memperoleh hak yang harus terpenuhi. Sedangkan kewajiban setiap orang adalah taat dan tunduk terhadap hukum yang berlaku di Indonesia, menjalankan peraturan-peraturan yang ada, dan tidak melanggar aturan tersebut. Antara hak dan kewajiban orang harus terpenuhi dan harus seimbang sehingga dapat terciptanya suatu keadilan. Keadilan berfungsi sebagai menjaga dan melindungi setiap hak dan kewajiban manusia, menciptakan suatu keteraturan dan ketertiban sosial, dan kesejahteraan sosial.

Dikatakan adil apabila setiap orang diperlakukan sama tanpa memandang kedudukan dan sebagainya. Asas mengadili tanpa membedakan orang pada dasarnya lebih dikenal dalam hukum acara perdata. Keadilan distributive (*justitia distributive*), yaitu keadilan berupa setiap orang mendapat hak/bagian secara proposional sesuai dengan kualitasnya. Keadilan distributive ini sifatnya proporsional karena menuntut agar setiap orang mendapat apa yang menjadi hak atau bagiannya.

Dikaitkan dengan Jabatan Notaris, Notaris menjunjung tinggi nilai keadilan dengan tetap berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa, bahwa setiap perilaku Notaris dalam menjalankan jabatannya harus tidak berat sebelah sehingga tercapai keadilan kepentingan perseorangan yang didambakan.⁵ Landasan filosofis dibentuknya Undang-Undang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Perilaku yang harus dimiliki Notaris antara lain:⁶

1. integritas moral yang mantap;
2. jujur, dan
3. sadar terhadap batas-batas kewenangannya.

Jadi Notaris harus mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Seorang Notaris selain harus memiliki integritas moral yang mantap; jujur, dan sadar terhadap

⁵ Endang Purwaningsih, *Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum, Vol.2 No. 3, 3 Desember 2011.

⁶ *Ibid.*

batas-batas kewenangannya juga harus memiliki rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh jumlah materi, dan tidak semata-mata hanya menciptakan alat bukti formal mengejar adanya kepastian hukum, tetapi mengabaikan rasa keadilan.

2. *Middle Theory*

Middle theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*.⁷ Dalam penelitian ini *middle theory* yang digunakan adalah :

a. Teori Jabatan

Secara etimologi, kata jabatan berasal dari kata dasar “jabat” yang ditambah imbuhan-an, yang berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi yang berkenaan dengan pangkat dan kedudukan.

Menurut Logemann dalam bukunya yang diterjemahkan oleh Makkatutu dan Pangkreggo, jabatan adalah : “Lingkungan kerja awet dan digaris-batasi, dan yang disediakan untuk ditempati oleh pemangku jabatan yang ditunjuk dan disediakan untuk diwakili oleh mereka sebagai pribadi. Dalam sifat

⁷ Munir Fuady, 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Hlm 43, Jakarta: Kencana.

pembentukan hal ini harus dinyatakan dengan jelas". Dari pengertian di atas, Logemann menghendaki suatu kepastian dan kontinuitas pada suatu jabatan supaya organisasi dapat berfungsi dengan baik. Jabatan dijalankan oleh pribadi sebagai wakil dan berbuat atas nama jabatan, yang disebut pemangku jabatan.

Logemann menempatkan jabatan dari aspek negara sebagai organisasi otoritas yang mempunyai fungsi yang saling berhubungan dalam suatu totalitas lingkungan kerja tertentu, sehingga negara disebut sebagai suatu perikatan fungsi-fungsi. Negara sebagai organisasi jabatan yang melahirkan otoritas dan wewenang, dan jabatan adalah bagian dari fungsi atau aktivitas pemerintahan yang bersifat tetap atau berkelanjutan.

Jabatan muncul sebagai pribadi (*person*) atau subjek hukum, yang dibebani kewajiban dan dijadikan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, akan tetapi untuk melakukan tindakan harus melalui pejabat atau pemangku jabatan.

Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan

pekerjaan tetap. Pemberian kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan wewenang Notaris membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁸

Notaris merupakan pejabat umum yang diatur oleh Undang-Undang sehingga menjadi satu-satunya berwenang untuk membuat Akta Otentik. Jabatan notaris menimbulkan kewenangan mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akta Otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan tidak dikecualikan.

Jabatan Notaris hadir dalam masyarakat dengan kehendak aturan hukum yang berbentuk Negara, ialah sebagai bentuk implementasi dari Negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam rangka memberikan bukti tertulis yang bersifat Otentik

⁸ Chandra Lesmana, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Saham*, Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 5 No. 1, Mei 2016.

mengenai keadaan, peristiwa maupun perbuatan hukum dan suatu alat bukti otentik yang diakui oleh Negara.⁹ Notaris sebagai pemegang jabatan wajib bertindak professional dalam melaksanakan jabatannya, sesuai dengan standar yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, serta memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat.

b. Teori Kewenangan

Pengertian kewenangan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kekuasaan membuat keputusan memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. Menurut Indroharto adakalanya pengertian wewenang diartikan lebih luas, tidak sekedar dalam arti suatu kemampuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum, tetapi dalam artian umum untuk dapat berbuat atau melakukan sesuatu. Dalam hal ini sebenarnya bukan mengenai wewenang untuk menimbulkan suatu akibat hukum, tetapi juga untuk dapat secara nyata (*feitelijk*) mempengaruhi keputusan yang akan diambil oleh instansi lain¹⁰

⁹ Paulus Effendi Lotulung, 2003. *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, Hlm 2, Bandung: intermasa

¹⁰ Indroharto, 1993. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, hlm. 95-96, Jakarta: Sinar Harapan

Sumber kewenangan dalam Hukum Administrasi Negara terdiri dari:¹¹

- 1) atribusi, merupakan pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang.
- 2) delegasi, merupakan pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- 3) Mandat, merupakan pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab tetap berada pada pemberi mandat.

Kewenangan Notaris dalam hal menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi, dalam bentuk normatif yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Wewenang Notaris juga bersifat mandiri, otonom, sebagai pejabat publik yang diangkat oleh negara, seorang Notaris dapat menjalankan fungsinya kapan saja, tanpa harus memperoleh persetujuan dari pemerintah pusat,

¹¹ Ridwan HR. 2008. *Hukum Administrasi Negara*, Hlm 45, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Notaris bebas menjalankan fungsi dan wewenangnya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sangat terkait dengan persoalan kepercayaan. Kepercayaan diartikan bahwa negara memberikan kepercayaan, tugas dan kewenangan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Public Notary is granted an authority by the state to make authentic deeds*¹², (Notaris Publik diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat perbuatan otentik), ketentuan mengenai kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris berikut dengan ketentuan pasal didalamnya tersebut dijadikan sebagai dasar dan pedoman oleh notaris untuk dapat menjalankan sebagian tugas negara, dan notaris memiliki tanggung jawab penuh terhadapnya.

c. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa:

¹² Deviana Yuanitasari, *The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers*, Sriwijaya Law Review (SLRev), Vol. 1 issue 2, July 2017.

“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.¹³ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:¹⁴

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:¹⁵

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran peritjyang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab

¹³ Hans Kelsen (a) , 2007. *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Hlm 81, Jakarta : BEE Media Indonesia.

¹⁴ *Ibid*, Hlm. 83

¹⁵ Hans Kelsen (b), 2006. *Teori Hukum Murni*, Hlm 140, Bandung : Nuansa & Nusa Media.

atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹⁶ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*¹⁷, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

¹⁶ Ridwan HR, *Op.cit*, Hlm 337.

¹⁷ Busyra Azheri, 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatary*, Hlm 54, Jakarta : Raja Grafindo Perss.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban. Dikaitkan dengan adanya Jabatan Notaris, Kewenangan terhadap Akta yang dibuatnya, maka timbulah tanggung jawab Notaris. Tanggung jawab dalam arti *Liability* Notaris sebagai Pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan Akta, yaitu:¹⁸

- i. Tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian.

¹⁸ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Lex Renaissance, Vol. 2 No.1, 2 Januari 2017.

- ii. Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat Akta.
- iii. Tanggung jawab Notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya.

3. *Applied Theory*

Applied Theory dalam penulisan tesis ini menggunakan Teori Pembuatan Akta dan Teori Perjanjian Jual-Beli.

a. Teori Pembuatan Akta

Notaris merupakan Pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan Akta. Pembuatan Akta Otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain Akta Otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara

keseluruhan.¹⁹ Akta yang dibuat oleh notaris termasuk dalam bentuk akta atau tulisan otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Dari penjelasan Pasal 1868 KUH perdata tersebut, maka secara tidak langsung pembuatan Akta Notaris harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- i. Mengenai bentuk Akta Otentik yang ditetapkan oleh Undang-Undang diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.
- ii. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Pejabat umum merupakan pejabat yang berwenang. Dalam ketentuan perundang-undangan yang berwenang membuat Akta Otentik tersebut ialah Notaris.
- iii. Akta tersebut harus dibuat di tempat di mana akta dibuatnya. Seorang pejabat umum memiliki wilayah kerja yang sudah ditentukan berdasarkan surat keputusan pengangkatannya.

¹⁹ Rahmad Hendra, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru*. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No.1, Januari 2017.

Wilayah kerja notaris meliputi satu provinsi dari kota/kabupaten tempat kedudukan (kantor) notaris tersebut

b. Teori Perjanjian Jual-beli

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.²⁰ Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHper yaitu Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Salah satu bentuk perjanjian ialah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPdata bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik

²⁰ Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Hlm. 11, Jakarta: Intermasa.

suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis.

Dalam perjanjian jual beli terdapat asas konsensualitas²¹, dimana sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut pasal 1458 KUHPerdara ialah Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Kata konsensualitas tersebut berasal dari bahasa latin *consensus* yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa para pihak yang bersangkutan telah mencapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat.

²¹ R. Wirjono Prodjodikoro, 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Hlm. 15, Bandung: Mandar Maju

Tahapan-tahapan dalam jual beli, terdiri dari pra jual-beli, dan pelaksanaan jual beli²². Akta PPJB merupakan perjanjian obligatoir. perjanjian yang bersifat obligatoir dijelaskan dalam Pasal 1359 KUHPerdara, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah ke tangan pembeli selama belum diadakan penyerahan, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.²³ Oleh sebab itu, Akta PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan atau termasuk pra jual beli yang dibuat dihadapan Notaris. Selanjutnya pelaksanaan Jual Beli dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat

²² Gunawan widjaja, 2002. *Jual Beli*, Hlm. 20, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

²³ Susanti, F. 2008. *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*. Universitas Diponegoro.

dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.²⁴ Maka dari itu, Tanggung jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*) merupakan tanggung jawab atas perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan jual beli.

E. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab

Tanggung jawab menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Sehingga bertanggungjawab menurut kamus Bahasa Indonesia adalah berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Sehingga pengertian Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.

²⁴*Ibid.*

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini (pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris).

3. Akta

Kata Akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.²⁵

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Subekti memberikan rumusan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan

²⁵ Daeng Naja, *Op.Cit*, Hlm 1.

²⁶ Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian cetakan kesepuluh*, Hlm 25, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

berpindah kepada pembeli pada waktu yang akan datang.²⁷ Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli²⁸ sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini masih merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Contohnya : Pada jual beli hak atas tanah dan bangunan rumah di atasnya, jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5. Akta dengan tanggal mundur (*Backdated*)

Arti kata *Backdate* berasal dari bahasa Inggris, jika diartikan dalam bahasa Indonesia, *Backdated* berarti memundurkan tanggal. Dalam pembuatan Akta, Notaris diharuskan mencantumkan tanggal, Sehingga dalam artian tesis ini, *Backdated* merupakan perbuatan Notaris memundurkan tanggal Akta dari tanggal sebenarnya Akta itu dibuat.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam membahas penelitian ini, ialah metode penelitian hukum normatif.

²⁷ Yahya Harahap, 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian, cet 2*, Hlm 217, Bandung: Alumni.

²⁸ *Ibid.*

Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum normatif adalah menemukan kebenaran, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang sesuai norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.²⁹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah preskriptif, yakni penelitian yang tujuannya untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada. Dengan kata lain bahwa penelitian preskriptif ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah tertentu.³⁰

3. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan metode pendekatan penelitian, sebagai berikut:

- a. Menggunakan pendekatan penelitian undang-undang (*Statute approach*). Pendekatan Perundang-Undangan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum, Cet. 6*, Hlm 3, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

³⁰ Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia*, Hlm. 15, Jakarta

(*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari semua perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³¹ Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji permasalahan hukum yang terkait dengan tanggung Jawab hukum Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan tanggal mundur (*Backdated*).

b. Menggunakan Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

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 dan berkaitan dengan permasalahan mengenai tanggung jawab Notaris atas Akta dengan tanggal mundur (*Backdated*).

c. Pendekatan Futuristik

penelitian hukum dengan pendekatan futuristik adalah penelitian hukum untuk menemukan jawaban mengenai hukum apa yang seyogianya untuk masa yang akan datang, misalnya penelitian untuk menyusun suatu naskah akademik rancangan undang-undang, atau untuk

³¹ *Ibid.* Hlm 11.

membuat perencanaan pembangunan hukum.³² Bertitik tolak dari pengertian tersebut, pendekatan ini digunakan untuk menganalisis lebih lanjut dalam menentukan pengaturan hukum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli di masa yang akan datang.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan. Pada dasarnya studi kepustakaan berguna untuk menunjukkan jalan pemecahan dari suatu permasalahan penelitian.³³

Penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan dengan mempelajari bahan-bahan kepustakaan seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan, buku-buku, serta tulisan-tulisan ilmiah yang berhubungan dengan judul Tesis ini. Berikut uraian Bahan Hukum yang Penulis gunakan dalam Penulisan penelitian Tesis ini:

Bahan Hukum yang Penulis gunakan dalam penelitian dengan metode penelitian Hukum Normatif ini bersumber dari:

³² Subianta Mandala. "UPICC Sebagai Model Bagi Pembaruan Hukum Kontrak Indonesia dalam Rangka Masyarakat Ekonomi ASEAN". *Jurnal Media Hukum*, Volume 24 Nomor 2, Desember 2017. hlm. 98

³³ Bambang Sunggono, 2010. *Metodologi Penelitian Hukum*, Hlm. 112, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

- a. Bahan Hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:
 1. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
 3. Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan yuridis:
 - i. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - ii. Kode Etik Notaris
 - iii. dan Peraturan Lain yang berkaitan dengan Penelitian ini.
- b. Bahan Hukum sekunder, yaitu sebagai bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti; pendapat hukum (doktrin) ataupun teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website atau bahan hukum lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

- c. Bahan Hukum tersier, yaitu sebagai bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti; kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif ³⁴ atau bahan hukum lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengolahan bahan penelitian dengan cara sebagai berikut:³⁵

- 1) Editing, yaitu penulisan meneliti kembali terhadap bahan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat di lengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta memformulasikan bahan hukum yang penulis temukan ke dalam kalimat yang lebih sederhana.
- 2) Sistematisasi, yaitu melakukan seleksi terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang di lakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan

³⁴ *Ibid*, hlm 52

³⁵ Mukti Fajar, 2016. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Hlm. 319, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

antara beban hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain.

- 3) Deskripsi, yaitu penulis menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.

6. Teknik Analisis bahan penelitian

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan bahan yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah bahan terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti untuk kemudian ditarik kesimpulan. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum yaitu:³⁶

- a. Penafsiran Otentik, penafsiran yang diberikan oleh pembentuk Undang-Undang.
- b. Penafsiran Sistematis, yaitu penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu Undang-Undang.
- c. Penafsiran Sosiologis, yaitu penafsiran dengan mencari maksud atau tujuan dari Undang-Undang.

³⁶ Johnny Ibrahim, 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Hlm. 310, Malang : Bayumedia Publishing.

- d. Penafsiran Teleologis, yaitu penafsiran yang memperhatikan tentang tujuan Undang-Undang itu, mengingat kebutuhan masyarakat berubah menurut masa atau waktu sedangkan bunyi Undang-Undang ini tetap.
- e. Penafsiran Fungsional, yaitu interpretasi beban yang tidak mengikatkan diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan, melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lebih memuaskan.

7. Teknik penarikan kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan Penulis dalam penelitian ini ialah menggunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari bahasan yang sifatnya umum ke bahasan yang sifatnya lebih khusus terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Adjie, Habib. 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama
- _____. 2011. *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Bandung: Refika Aditama
- _____. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama
- Andasasmita, Komar. 2001, *Notaris I*, Edisi Revisi, Bandung; Sumur Bandung
- Arman, Nawawi. 2011. *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*, Jakarta; Media ilmu
- Azheri, Busyra. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatary*, Jakarta; Raja Grafindo Perss.
- Budiono, Herlien. 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti.
- Efa Laela, Fakhriah. 2009. *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Bandung; Alumni
- Ellise T. Sulastini dan Aditya Wahyu, 2011. *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Berindikasi Pidana*, Bandung; Refika Aditama
- Fajar, Mukti. 2016. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir. 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta: Kencana.
- _____. 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Hlm. 147, Jakarta; Fajar Interpretama Mandiri.
- Ghofur Anshori, Abdul. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press
- Hamzah, Andi, 2005. *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia

- Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta; Sinar Grafika
- HR, Ridwan. 2008. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta; RajaGrafindo Persada.
- Hs, Salim, 2015. *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada
- Ibrahim, Johnny. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang; Bayumedia Publishing
- Indroharto, 1993. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta; Sinar Harapan
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta; Raja Grafindo Persada
- Kelsen, Hans. 2006. (b), *Teori Hukum Murni*, Bandung; Nuansa & Nusa Media.
- _____. 2007. (a), *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta : BEE Media Indonesia.
- Lotulung, Paulus Effendi. 2003. *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, Bandung; intermasa
- M. Natsir, Asnawi. 2013. *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum, Cet.6*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. 2012. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta; Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Jakarta; Citra Aditya Bakti
- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta; Pustaka yustisia

- Notoatmojo, Soekidjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju
- Rahardjo, Handri. 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Pustaka
- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, Surabaya: LaksBang Yustisia
- Santiago, Faisal. 2012, *Pengantar Hukum Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Setiawan, R. 1995, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP* (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta), Jakarta: Balai Pustaka
- Sidharta, Syamsul. 2010, *Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik*, Jakarta; Prenada Media
- Sjaifurrachman dan Adjie, Habib. 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju
- Soerodjo, Irwan. 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola
- Soerojo, Herlien. 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arloka.
- Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
 _____, 2005, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha
- Sunggono, Bambang. 2010. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada
- Supriadi, 2010. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Triwulan Titik dan Febrian Shinta, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, Jakarta: Erlangga.

_____. 2003, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga

Widjaja, Gunawan. 2002. *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Widjaya, I.G. Rai. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi: Megapoin

Wirjono Prodjodikoro, 2009. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Cet.3, Bandung; Refika Aditama

b. Jurnal

Afifah Kunni, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Lex Renaissance*, Vol. 2 No.1, 2 Januari 2017.

Deviana Yuanitasari, *The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers*, *Sriwijaya Law Review (SLRev)*, Vol. 1 issue 2, July 2017.

Endang Purwaningsih, Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum*, Vol.2 No. 3, 3 Desember 2011.

Figur Satrio, Wilopo Cahyo. Prinsip Timbulnya Perikatan dalam Perjanjian Jual Beli Berbasis Syariah, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, 2012.

Hendra Rahmad, Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3 No.1, Januari 2017.

Istadevi Utami Rahardika, Penomoran Dan Penanggalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Pn Denpasar Nomor 530/Pdt. G/2016/Pn. Dps.), *Jurnal Interpretasi hukum*, Vol. 2, No. 1, April 2021.

Lesmana Chandra, Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Saham, *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 1, Mei 2016.

Nurhaini Butarbutar Elisabeth, Konsep keadilan dalam sistem peradilan perdata, *Mimbar Hukum*, Vol. 21 No. 2, Juni 2008.

Purwaningsih Endang, Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum, Jurnal Hukum, Vol.2 No. 3, 3 Desember 2011.

Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Jurnal Arena Hukum, Vol. 9, Nomor 2, Agustus 2016.

Wilopo Cahyo Figur Satrio, Prinsip Timbulnya Perikatan dalam Perjanjian Jual Beli Berbasis Syariah, Jurnal Notarius, Vol. 13 No.11, 2012.

Yogi Hanapiah, "Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil", Hlm. 113, dalam Jurnal AKTA, Vol. 5 No. 1 Maret 2018.

c. Tesis

Susanti, F. 2008. Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur, Tesis. Semarang; Universitas Diponegoro

d. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Menteri Negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara