

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS ATAS PENYALAHGUNAAN
KEADAAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata Studi Ilmu
Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

NUR INDAH SETRINA

02011381823326

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2022

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM PALEMBANG
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : NUR INDAH SETRINA
NIM : 02011381823326
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

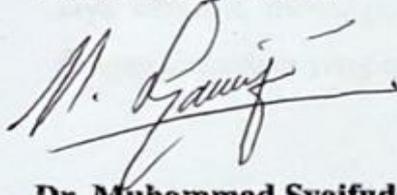
**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS ATAS PENYALAHGUNAAN
KEADAAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 23 Maret 2022 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, 2022

Mengesahkan,

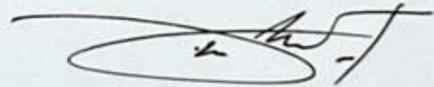
Pembimbing Utama,



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.

NIP. 197307281998021001

Pembimbing Pembantu,



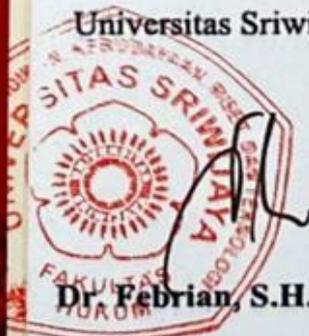
Sri Handayani, S.H., M.Hum.

NIP. 197002071996032002



Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya,



Dr. Febrian, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Nur Indah Setrina
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381823326
Tempat/Tgl.Lahir : Palembang, 22 September 1999
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, Februari 2022



Nur Indah Setrina

NIM 02011381823326

Motto dan Persembahan

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”

(QS. Al-Insyirah,5-8)

Skripsi ini kupersembahkan Kepada:

- 1. Allah SWT, tiada Tuhan selain-Nya**
- 2. Kedua Orangtua Saya dan Keluarga Besar**
- 3. Teman-teman, Sahabat, Kakak-kakak, dan Adik-adik di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**
- 4. Almamater, Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, karena atas berkat Rahmat, Hidayah, dan Inayah-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”**.

Penulisan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Sarjana Hukum pada program kekhususan Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak salah satu bahan masukan bagi penulis.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun. penulis juga berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya dan dapat menambah wawasan mengenai Hukum Perdata.

Palembang, Februari 2022

Penulis,



Nur Indah Setrina

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak sedikit menjumpai hambatan dan kesulitan, namun berkat bantuan bimbingan dan dorongan dari semua pihak secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan yaitu kepada :

1. Allah SWT, Tuhan semesta alam atas semua nikmat, hidayah dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tuaku, Ayah Mulyadi dan Ibu Dewi, yang sangat saya sayangi dan cintai, yang selalu memberi motivasi, doa dan dukungan. Semoga anakmu ini bisa menjadi orang yang membanggakan dan dapat memberikan kebahagiaan dunia dan akhirat.
3. Ayukku Widya Lediastari dan Rizky Rahmadini dan Kakakku Budy Kurniawan terimakasih atas dukungan dan kasih sayng yang telah diberikan selama ini.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Bapak Dr. Ridwan S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Drs. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Studi Hukum Perdata;
9. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama yang telah membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
10. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Kedua yang telah membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
11. Bapak Laurel Heydir, S.H. M.A., selaku pembimbing akademik yang telah mengarahkan dan membimbing penulis kearah yang baik selama menjadi mahasiswa;
12. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa, serta selalu memberi dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
13. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
14. Sahabat, teman, partner, kekasih selama ini yaitu Fauzan Perdana atau Kibek, terima kasih telah menjadi support system yang selalu mendengar

keluh kesah, memberikan motivasi dan selalu menghiburku selama mengerjakan skripsi;

15. Sahabat-sahabat terbaikkku tatak, UE, tesa, oni, tamtam, wanda, ijak, rere, natali, tiara, ibet, balqis, terima kasih telah menjadi support system saya serta pendengar yang baik, selalu berbagi suka duka, drama, cerita, dan selalu memberikan semangat;
16. Sahabatku mala dan mumun makasih telah menjadi teman, sahabat, keluarga, dan nama yang selalu dipercaya oleh ibuku. Untuk sahabatku iqfive makasih banyak loh udah dengerin cerita bodohku, at least u know a little bit about my struggle in this SH ini.
17. Seluruh teman-teman, kakak-kakak, dan adik-adik di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
18. Pihak-pihak yang telah turut membantu dan mendukung kelancaran penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT berkenan untuk membalas segala kebaikan pihak-pihak yang senantiasa membantu. Semoga skripsi ini dapat membawa banyak manfaat bagi pembaca serta memberikan ilmu yang baik bagi banyak pihak.

Palembang, Februari 2022

Penulis,



Nur Indah Setrina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Ruang Lingkup	13
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Pendekatan Penelitian.....	26
3. Sumber Bahan Hukum Penelitian	28
4. Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian.....	29
5. Analisis Bahan Hukum Penelitian.....	30
6. Metode Penarikan Kesimpulan.....	31
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	32
A. Tanggung Jawab Hukum	32
1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum	32
2. Tanggung Jawab Hukum Notaris	34
3. Tanggung Jawab Hukum Atas Perbuatan Melawan Hukum.....	39

B. Jabatan Notaris.....	40
1. Pengertian Jabatan Notaris	40
2. Kewenangan Notaris.....	42
3. Pemeriksaan Notaris	47
C. Perjanjian Pada Umumnya dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	49
1. Perjanjian Pada Umumnya	49
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	69
D. Akta.....	72
1. Pengertian Akta	72
2. Jenis-Jenis Akta dalam KUHPerdota.....	72
3. Jenis-Jenis Akta Notaris	73
4. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Sebagai Akta Otentik.....	74
5. Bentuk dan Isi Akta Notaris	75
BAB III : PEMBAHASAN	80
A. Akibat Hukum dari Penyalahgunaan Keadaan dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah	80
1. Faktor-Faktor yang Mengakibatkan Pembatalan Perjanjian.....	80
2. Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	84
B. Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Penyalahgunaan Keadaan pada Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	94
1. Prinsip Tanggung Jawab Hukum Notaris.....	95
2. Dasar Hukum Mengenai Tanggung Jawab Hukum Notaris	97
3. Bentuk dan Ruang Lingkup Tanggung Jawab Hukum Notaris	98
BAB IV : PENUTUP	112
A. Kesimpulan.....	112
B. Saran	113

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Nama : Nur Indah Setrina

NIM : 02011381823326

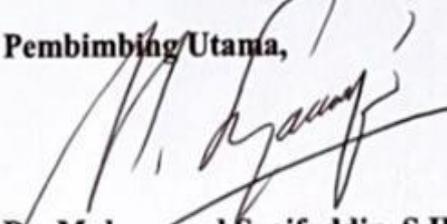
Judul : Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

ABSTRAK

Dalam praktek kenotariatan dan pendaftaran tanah, penggunaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah (AJB) dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang seharusnya dilakukan dengan secara selektif oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tidak terjadi sengketa hukum. Permasalahan yang timbul bagaimana akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dan tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan tersebut. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian Normatif dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, pendekatan Konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta jual beli tanah yang menimbulkan sengketa tanah oleh Notaris atau PPAT dapat dipertanggung jawabkan dengan pertanggung jawaban perdata, pertanggung jawaban pidana, dan pertanggung jawaban administratif dan akibat hukumnya dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim.

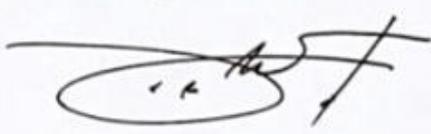
Kata Kunci : Penyalahgunaan Keadaan, Tanggung Jawab, Akibat Hukum

Pembimbing Utama,


Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.

NIP. 197307281998021001

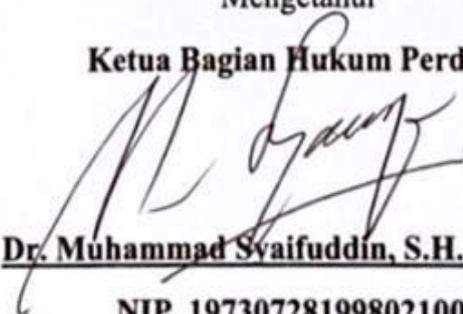
Pembimbing Pembantu,


Sri Handayani, S.H., M.Hum.

NIP. 197002071996032002

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.

NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang penting dalam kehidupan semua manusia, karena tanah ialah sumber kemakmuran, kesejahteraan dan kehidupan bangsa. Hal lain tanah memiliki hubungan yang erat dengan manusia dikarenakan tanah memiliki nilai yang ekonomis bagi kehidupan serta dapat menghasilkan suatu sumber daya alam bagi semua orang. Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".¹

Dalam suatu hubungan hidup manusia antara satu dengan lainnya, manusia identik dengan kehidupan yang bermasyarakat. Dari kehidupan yang bermasyarakat tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang bersifat timbal dan balik antara satu sama lainnya untuk memenuhi suatu hak dan kewajiban yang patut untuk dipenuhi oleh para pihak. Pelaksanaan dari hak dan kewajiban sering terjadi atau timbul suatu pelanggaran yang diakibatkan oleh pelanggaran suatu hak dan kewajiban tersebut, maka menimbulkan terjadinya suatu peristiwa hukum dalam masyarakat.²

Hubungan antar masyarakat kebanyakan diakibatkan oleh faktor kebutuhan dasar dari hidup manusia dan diakibatkan karena suatu faktor kepentingan dari

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 7.

² As Suhaiti Arief, *Hukum Acara Perdata*, Bung Hatta University Press, Padang, 2008, hlm. 1

masyarakat tersebut. Karena hubungan tersebut dapat menimbulkan suatu peraturan untuk tercapainya suatu keseimbangan hukum serta kepastian hukum tersebut tentu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban masyarakat. Pelaksanaan dari hubungan tersebut dikenal dengan perbuatan hukum atau yang awam kita ketahui yaitu untuk dijamin sekarang yaitu hubungan hukum.

Hubungan hukum dapat terjadi dikarenakan ada dua pribadi hukum. Dalam hubungan yang telah dilaksanakan atau telah dilakukan, akan menimbulkan keadaan yang dimana salah satu pihak tidak dapat mencapai suatu kewajiban dirinya kepada pihak lain, sehingga mengakibatkan pihak lain tersebut merasa dirinya dirugikan haknya. Mempertahankan suatu hak dan untuk memenuhi suatu kewajiban maka hukum mengatur hal tersebut yaitu setiap orang tidak diperbolehkan untuk bertindak makin hakim sendiri.³

Melaksanakan suatu hubungan hukum untuk menjamin suatu kepastian hukum atau kekuatan dalam hal pembuktian dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan hubungan tertulis ataupun lisan. Perbuatan hukum tertulis lebih disarankan karena perbuatan hukum tersebut telah diatur dalam peraturan-peraturan yang ada. Perbuatan hukum tertulis dapat menjadi kekuatan dalam hal pembuktian dan lebih terjamin kepastian hukumnya dibandingkan dengan suatu perbuatan hukum secara lisan.⁴

Masyarakat haruslah berkembang dalam pola pikir karena masyarakat harus menyadari dalam melakukan suatu perjanjian, masyarakat perlu memiliki suatu

³ *Ibid*, hlm. 5.

⁴ Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hlm. 127.

kepastian dalam melakukan suatu perjanjian yang melibatkan para pihak. Sehingga jika suatu saat atau yang akan datang tidak menumbulkan suatu sengketa atau tidak dapat untuk disangkal oleh siapapun para pihak yang ada dalam pembuatan perjanjian tersebut. Kebutuhan hidup dalam hal ketertiban, kepastian, serta perlindungan hukum sangatlah meningkat, seimbang dengan meningkatkan perkembangan dari jaman ke jaman. Dari tiga hal tersebut dapat dikatakan bahwa perkembangan hukum pada kehidupan manusia sangat memerlukan suatu alat bukti yang jelas mengenai pengaturan hak-hak dan kewajiban para pihak sebagai subjek hukum.

Dewasa ini suatu kegiatan jual beli baik tanah ataupun bangunan sedang mengalami suatu pelonjakan yang tinggi.. Meningkatnya tuntutan akan hal tersebut, masyarakat menuntut pejabat yang berwenang untuk dapat melakukan suatu pelayanan dalam pembuatan perjanjian dan menjamin kepastian hukum dari yang diperbuat.⁵ Dalam hal ini negara wajib untuk menjamin tiga hal tersebut kepada setiap rakyatnya, sedangkan hal pendukung untuk menjamin tercapainya tiga hal tersebut dibutuhkan sebuah alat bukti untuk menjaminnya.

Akta dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis dalam hal mengenai suatu pembuktian tindakan yang diperbuat atau suatu pembuktian dari perbuatan hukum yang dilakukan. Akta yang dikatakan otentik atau akta dibuat dibawah tangan, bertujuan dapat digunakan untuk hal pembuktian dikemudian hari. Kedua hal tersebut dapat dibedakan dari jenis akta yang dibuat yaitu dalam hal

⁵ Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 1.

nilai pembuktian akta tersebut, jika akta yang dikatakan otentik pasti memiliki hal pembuktian sempurna, akta dibuat dibawah tangan memiliki kekuatan dalam hal pembuktian jika para pihak dalam perjanjian bertanggungjawab atas perbuatannya dan tidak menyangkal perbuatannya. Sedangkan jika para pihak dalam perjanjian tidak dapat mengakui perbuatannya, maka beban ditanggung oleh pihak yang tidak mengakuinya dalam pembuktiannya.⁶

Akta otentik adalah salah satu dari bukti tulisan diatur dalam undang-undang, dibuat didepan pejabat yang berwenang atau pegawai yang telah ditunjuk dan memiliki wewenang ditempat dimana akta itu akan dibuat.⁷ Akta yang dikatakan otentik ada hak dan kewajiban didalamnya saat pembuatan akta yang mengakibatkan akta memiliki kepastian hukum, serta akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian jika disengketakan dikemudian hari. Jika terjadi suatu sengketa tidak dapat untuk dihindari terjadi dengan akta yang dibuat secara otentik, maka proses penyelesaiannya sangat lah muda karena akta otentik dapat dikatakan sebagai suatu alat bukti yang terkuat dalam hal memberikan suatu keyakinan yang nyata untuk menyelesaikan suatu perkara.

Akta otentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik ialah akta yang memuat suatu kebenaran formal yang sesuai dengan yang dibertahukan oleh pihak-pihak yang membuat akta yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang.

⁶ Vitto Odie Prananda dan Ghansham Anand, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu, *Jurnal Narotama*, Vol. 2 No. 2, (Oktober 2018), hlm. 4.

⁷ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 267.

Maka akta otentik dapat dikatakan akta yang dianggap benar, akan tetapi dapat juga terjadi hal yang sebaliknya akta otentik dapat dikatakan tidak benar atau cacat jika sudah ada putusan dari pengadilan.⁸

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dijelaskan bahwa dalam hal menjamin suatu kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, bahwa notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat.⁹

Notaris memiliki peran sangatlah penting pada hukum perdata, profesi notaris pada hal apapun di hukum perdata sepertinya sangatlah paling penting ialah karena notaris banyak melakukan suatu perbuatan-perbuatan hukum yang diatur dalam hukum perdata. Subjek dari perbuatan hukum ialah manusia, manusia sangatlah terbebani dengan urusan administrasi jika tidak ada pihak-pihak yang menguasai hal tersebut.¹⁰

⁸ Triyono, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum", *Jurna Pendidikan*, Vol 17 No. 2 (Agustus 2019), hlm. 168.

⁹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

¹⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenoatriatan – Buku Kedua, Op.Cit*, hlm. 219.

Salah satu profesi pejabat umum yaitu notaris memiliki tugas dan kewajiban dalam untuk memberikan suatu pelayanan kepada masyarakat dan memberikan apa saja kebutuhan hukum kepada masyarakat yang masih awan dengan hukum.¹¹ Bantuan hukum yang dilakukan oleh notaris bisa berupa pembuat akta secara otentik ataupun perbuatan hukum lainnya yang menjadi wewenang notaris sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat memiliki banyak tugas dan wewenang yang harus dilaksanakan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa “membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, maupun mengesahkan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus sebagaimana diatur juga dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta yang dibuat dibawah tangan dan dicatatkan didalam buku atau disahkan oleh pejabat yang berwenang, memiliki kekuatan tambahan dalam hal pembuktiannya.

Dalam yurisprudensi penyalahgunaan keadaan diartikan sebagai suatu keadaan dimana tergeraknya orang untuk melakukan suatu tindakan hukum dan pihak yang kuat menyalahgunakannya, akibat dari apa terjadi tersebut yaitu kebatalan atau yang dikenal dengan batal demi hukum artinya suatu perjanjian tersebut tidak perlu untuk dimintakan pembatalannya karena perjanjian yang

¹¹ *Ibid.*

dibuat tersebut tidak dinyatakan tidak sah dan tentunya tidak memiliki kekuatan hukum.¹²

Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi karena adanya *inequality of bargaining power* yaitu pihak lemah tidak bisa menghindari pihak lebih kuat, dan pihak lebih kuat dalam hal ini mengetahui pihak lawannya lemah ini yang mengakibatkan seringnya terjadi penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang kuat. Penyalahgunaan terjadi dapat dikarena yaitu satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap lawannya, atau penyalahgunaan bisa terjadi karena pihak yang lemah terpaksa melakukan atau mengadakan suatu perjanjian atau kontrak, dikarenakan keadaan yang pihak tersebut dalam keadaan lemah. Dilain pihak penyalahgunaan dapat terjadi jika salah satu pihak menyalahgunakan keuntungan relatif, contohnya hubungan kepercayaan istimewa, seperti anak dan orangtua, atau atasan dengan bawahan.¹³

Dalam prakteknya peristiwa tersebut tidak menunjukkan bahwa peristiwa tersebut dapat dikatakan cacat yaitu kekilafan, penipuan atau paksaan. Peristiwa ini terjadi bisa dikatakan terjadinya karena kehendak para pihak yang menyetujui perjanjian tersebut dan mengakibatkan perjanjian tidak cacat, hal ini yang mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian finansial akan tetapi pihak yang mengalami kerugian tersebut terpaksa melakukan hal itu karena keadaan yang membuatnya harus menutup perjanjian tersebut. Hal yang

¹² Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 11 No. 1 (September 2020), hlm. 83.

¹³ Kunni, Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang dibuatnya, *Jurnal Hukum*, Vol.11 No.1. (Januari 2017), hlm 287-288.

demikian sering terjadi jika salah satu pihak tersebut memiliki keunggulan atau kelebihan rentan untuk pihak tersebut memanfaatkan keadaan dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum dapat dikatakan pihak tersebut melakukan suatu penyalahgunaan keadaan.¹⁴

Permasalahan kemudian muncul dimasyarakat mengenai tugas dan wewenang notaris dalam membuat akta, yang akhirnya terjadi suatu sengketa yang diakibatkan oleh pembuatan akta tersebut dan ada pihak yang dirugikan atas akta yang dibuat tersebut. Dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris, menjelaskan bahwa notaris tidak diperbolehkan untuk menolak, membuat akta sepanjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kenyataannya, dilapangan banyak terjadi suatu sengketa hukum, contohnya seperti permasalahan yang akan penulis jabarkan dalam skripsi ini sebagaimana keterangan dari Notaris B dikota Palembang,¹⁵ yaitu permasalahan berawal pada tanggal 10 Juli 2019, Pihak X memohon kepada Pihak Y untuk menolongnya mencarikan suatu pinjaman uang sebanyak Rp. 225.000.000,- dikarenakan Pihak X kepepet membutuhkan uang saat itu. Kemudian, Pihak Y bertemu dengan Pihak Z yang akan membantu Pihak X dengan jaminan sertifikat tanah milik Pihak X. Tanggal 26 Juli 2019, Pihak Y dan Pihak Z bertemu, Pihak Z menjelaskan kepada Pihak Y bahwa ia siap membantu Pihak X dengan membohongi Pihak X bahwasanya ia membeli tanah tersebut lalu dia ingin meminjamkan uang untuk modal

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 100.

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Notaris B, Notaris Palembang bertempat di Kota Palembang.

usahanya kepada salah satu Bank Swasta di Palembang, Pihak Z menjelaskan bahwa hal ini hanya sementara dan Pihak Z akan mengembalikan ke keadaan awal. Dalam hal ini Pihak Y menyampaikan hal yang berbeda kepada Pihak X, Pihak Y langsung menyetujui apa yang dilakukan oleh Pihak Z tanpa adanya kompromi terlebih dahulu kepada Pihak X. Dan juga Pihak Y melebihi pinjaman yang diminta oleh Pihak X menjadi sebesar Rp. 325.000.000,-.

Pihak Z dan Pihak Y bertemu dengan Notaris F di Kota Palembang, Notaris tersebut merupakan kenalan dari Pihak Z, Pihak Z menyampaikan maksud dan tujuannya. Pada hari yang sama Pihak Z meminta kepada Notaris F untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Surat Kuasa Menjual, atas nama Pihak X kepada Pihak Z dilakukan dihadapan Notaris F, dan dalam hal ini di nyatakan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah lunas. Pihak Y menyampaikan kepada Pihak X bahwa Pihak Z akan meminjakan pinjaman uang sebanyak Rp. 225.000.000,- sesuai dengan apa yang dimintakkan oleh Pihak X diawal dan bunga sebanyak 40% selama 3 tahun, lalu Pihak X setuju dengan apa yang diminta oleh Pihak Z dan ia langsung menyerahkan sertifikat miliknya kepada Pihak Y untuk diberikan kepada Pihak Z, serta megambil uang yang ingin dipinjamnya.

Dibuatlah suatu minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan juga Surat Kuasa menjual atas dasar kepercayaan, dituliskan dalam kwitansi bahwa pembayaran lunas sebanyak Rp. 325.000.000,- lalu Pihak Y membawa berkas-berkas tersebut untuk diberikan kepada Pihak X, akan tetapi yang mala terjadi Pihak Y berpikir bahwa Pihak X memberinya kepercayaan dan menyerahkan

semuanya kepadanya, dipalsukannya tanda tangan Pihak X. Setelah berkas-berkad tersebut dipalsukan tanda tangannya Pihak Y menyerahkan uang sebesar Rp. 125.000.000,- kepada Pihak X. Akhirnya minuta tersebut jadi dan diserahkan kembali kepada Notaris F.

Notaris F tersebut tidak menjelaskan apa akibat hukum yang bakal terjadi atas apa yang mereka lakukan. Pihak Z berdalil bahwa perbuatannya ini demi membantu Pihak X dalam mencari pinjaman uang. Pihak Z tidak puas dengan apa yang telah diperbuatnya, kemudian Pihak Z menghadap kepada Notaris/PPAT yang berbeda yaitu Notaris Z di Kota Palembang, untuk lakukan baliknama sertifikat atas nama Pihak Z.

Tanggal 8 Januari 2020, sertifikat yang telah dibaliknamakan tersebut atas nama Pihak Z, sertifikat tersebut dijadikannya jaminan di Bank Swasta untuk jaminan Pihak Z meminjam uang sebesar Rp. 625.000.000,- selama perjanjian yang lakukan oleh Pihak Z dengan Pihak Y. Setelah dana dari Bank Swasta keluar, Pihak Z langsung melunasi sisa uang Pihak X kepada Pihak Y yaitu sebanyak Rp. 200.000.000,- dan selanjutnya Pihak Y memotong uang tersebut sebanyak Rp. 100.000.000,-.

Kemudian Pihak X belum 2 tahun sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan Pihak X ingin melunasinya utang-utangnya kepada Pihak Z dan mengambil sertifikat miliknya, ternyata Pihak X baru mengetahui bahwasanya sertifikat miliknya sudah dibaliknama ke Pihak Z dan juga Pihak X baru mengetahui bahwa sertifikat miliknya dijadikan jaminan oleh Pihak Z di Bank Swasta di kota Palembang.

Kasus diatas merupakan suatu contoh penyalahgunaan keadaan yang sangat sering terjadi pada keadaan pihak yang lemah yang mengalami suatu permasalahan dalam ekonomi atau finansial, karena terpaksa untuk melakukan hal ini dapat menutup suatu perjanjian. Penyalahgunaan keadaan dapat dikatakan telah dilakukan jika salah satu pihak mengetahui suatu perbuatannya atau orang lain tersebut melakukan perbuatan hukum kepada pihak yang ia ketahui bahwa tersebut lemah atau dikatakan pihak tersebut dalam keadaan khusus, sesuai dengan contoh kasus yang penulis jabarkan bahwa pihak tersebut sangat membutuhkan uang.

Berdasarkan pada uraian diatas, maka dalam hal ini penulis bermaksud untuk mencari tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Oleh karena penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah?

2. Bagaimana tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Didalam melakukan penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil. Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat ilmu pengetahuan untuk civitas akademika dalam bidang hukum perdata, agar dapat memberikan pemahaman kepada tiap-tiap pihak yang terhubung didalamnya untuk senantiasa menjunjung tinggi nilai kebenaran dalam menjalankan tugas dan profesinya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Para Pihak

Dapat memberikan suatu pemahaman kepada para pihak terutama pemilik sertifikat dan pihak-pihak lain yang terkait dalam permasalahan penulisan skripsi ini untuk dapat memahami akan pentingnya suatu perbuatan hukum apapun itu baik perjanjian atau kesepakatan yang dibuat didalam suatu akta tertulis yang bersifat otentik.

b. Bagi Penghadap

Dapat memberikan pembelajaran agar penghadap lebih berhati-hati untuk menentukan sikap ketika melakukan perbuatan hukum agar terhindar dari suatu hal yang dapat merugikan diri sendiri ataupun banyak pihak

c. Bagi Notaris/PPAT

Dapat memberikan bahan yang bermanfaat untuk Notaris atau PPAT lebih diperhatikan dalam melakukan pembuatan akta jual beli yang salah satu pihak tidak dihadiri, sehingga dengan penelitian ini memberikan prinsip kehati-hatian bagi notaris untuk menangani kasus yang serupa.

E. Ruang Lingkup

Mengingat akan keterbatasan ilmu, kemampuan dan pengalaman yang penulis miliki, maka tidak mungkin melakukan penelitian secara menyeluruh, oleh karena itu agar permasalahan dan pembahasan dalam hal ini tidak terlalu

luas dan lebih terarah, maka ruang lingkup pada penulisan ini hanya sepanjang mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori dapat digunakan sebagai acuan dalam menjelaskan sesuatu hal secara rincin ataupun proses yang bakal terjadi secara rinci.¹⁶ Teori merupakan suatu penjelasan apa saja gejala-gejala yang dapat terjadi, akan tetapi dapat dikatakan sebagai suatu abstraksi intelektual dengan menggunakan suatu pendekatan dengan menggunakan akal dan pikiran yang sehat dan didukung dengan pengalaman dilapangan.¹⁷ Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa teori merupakan penjelasan yang menggunakan akal dan pikiran yang sehat dan didukung dengan objek yang akan dilakukan. Penjelasan yang dapat meyakinkan orang harus diiringkan dengan sebuah fakta empiris di lapangan. Kerangka teori juga dikatakan sebagai suatu kerangka pemikiran lalu dibandingkan dengan yang lainnya.¹⁸

¹⁶ JJM, Wuisman, dengan penyunting M. Hisyan, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, FE UI, Jakarta, 1996, hlm. 203

¹⁷ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Maju Mandar, Bandung, 1994, hlm. 27

¹⁸ *Ibid*, hlm 27.

Pemikiran atau sebuah pendapat masuk kedalam suatu kerangka teori.¹⁹ Teori hukum memahami atau mengetahui mengenai pegangan teoritis dalam suatu penelitian. Teori hukum itu sendiri bersifat umum dan bersifat teknis. Pengertian mengenai pokok dan sistematika hukum harus dipahami bahwa mengenai sistem-sistem ada dua yaitu hukum positif dan hukum pada umumnya.²⁰

Pada penelitian ini menggunakan beberapa teori, antara lain:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum yaitu keadaan yang bersifat ketetapan, ketentuan dan pasti, karena hukum identic dengan pasti dan adil. Kepastian hukum dapat dijadikan suatu pedoman untuk tingkah laku seseorang, karena tingkah laku seseorang harus bersifat wajar. Hukum bersifat pasti dan adil yang mengakibatkan hukum itu dalam dijalankan sesuai dengan fungsinya.²¹

Menurut Montesquieu kepastian hukum tercipta sejak adanya suatu gagasan yang telah dinyatakan pisah dengan adanya pemisahan tersebut yang disebut dengan pemisahan kekuasaan, oleh karena itu undang-undang diciptkan oleh tugas pembentuknya, sedangkan hakim dalam peradilan hanya ditugaskan untuk berpendapat dengan isi dari undang-undang itu saja. Kepastian hukum yang pastinya tidak hanya melihat

¹⁹ M. Solly Lubis, *Op. Cit*, hlm. 80

²⁰ Lili Rasjidi dan Ira Thanuia, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 36

²¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

dari sisi hubungan hukum antar warga negara dengan negaranya saja, karena kepastian hukum memiliki tugas dalam hal perlindungan hukum bagi semua warga negara dari pihak yang tidak memiliki kewenangan yang mengharuskan negara untuk memberikan tanggung jawab terhadap pihak yang tidak berkah.²²

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum harus dilaksanakan dengan cara yang benar dan dengan cara yang baik.²³ Hal yang mendukung terlaksananya suatu kepastian hukum dengan baik diperlukan suatu sarana yang memadai seperti alat bukti yang kuat dalam pembuktian jika dipersengketakan. Teori kepastian hukum merupakan patokan bahwa hukum tersebut dijalankan sesuai dengan siapa yang berhak untuk memperolehnya. Kepastian pasti erat hubungannya dengan suatu keadilan, sedangkan hukum tidak selalu bersifat adil. Hukum itu memiliki sifat yang umum dan mengikat kesemua kalangan, sedangkan keadilan memiliki sifat yang menyamaratakan semua kalangan.²⁴ Jika hukum tidak ada nilai kepastian, maka hukum tersebut tidak dapat dijadikan suatu pedoman bagi semua kalangan.²⁵

²² I Nyoman Putu Budiarta, *Hukum Outsourcing Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 34-35.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 160

²⁴ *Ibid*, hlm. 161

²⁵ Sakim H Sidik, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 82.

Teori kepastian hukum memiliki dua nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan serta nilai kebahagiaan agar terciptanya kepastian hukum.²⁶ Teori ini mengandung dua pengertian yaitu adanya suatu aturan yang memiliki sifat yang umum bagi seseorang agar mengetahui hal-hal apa saja yang boleh untuk dilakukan dan tidak dilakukan, dan memberikan keamanan hukum bagi seseorang.

Jan Michiel Otto berpendapat kepastian hukum sebagai suatu hal yang dapat dijadikan pedoman dalam hal-hal tertentu, diantara jika:²⁷

- a. Tersedianya suatu aturan yang jelas, mudah untuk diperoleh, diterbitkan, serta mudah untuk diakui;
- b. Pemerintah sebagai instansi penguasa yang memberikan suatu aturan hukum harus tunduk dan konsisten dengan aturan yang dibuat tersebut;
- c. Aturan yang dibuat tersebut harus disesuaikan dengan perilaku dan prinsip warga negara;
- d. Dalam peradilan, hakim harus bersikap mandiri dan tidak terpaku dengan aturan hukum yang ada jika ada yang permasalahan sengketa yang harus diselesaikan;
- e. Keputusan dari peradilan harus dilaksanakan secara konkret.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam penulisan skripsi dipandang tepat untuk digunakan dalam menjawab permasalahan-

²⁶ Achmad Ali, *Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologi)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95.

²⁷ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 270.

permasalahan dalam penelitian ini, dikarenakan kepastian hukum dapat memberikan perlindungan bagi pihak yang merasa dirugikan.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Peter Salim, pengertian tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga, antara lain:²⁸

- a. *Accountability* yaitu pertanggungjawaban yang berkaitan dengan suatu pembayaran;
- b. *Responsibility* yaitu pertanggungjawaban yang mana ada pihak ikut memikul beban, akibat dari perbuatan yang terjadi oleh tindakan diri sendiri atau tindakan orang lain;
- c. *Liability* yaitu suatu pertanggungjawaban dimana semua pihak menanggung segala kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan diri sendiri atau orang lain.

Ridwan Halim tanggung jawab hukum merupakan suatu akibat yang terjadi dari apa yang telah diperbuat. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada.²⁹

Sedangkan menurut Hans Kelsen tanggung jawab terdiri dari tanggung jawab individu yaitu tanggung jawab yang dilakukan atas perbuatan yang dilakukan telah dilakukan oleh individu tersebut,

²⁸ K. Martono, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 2009*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2011, hlm. 217.

²⁹ Purnadi Purbacaraka, *Perihal Kaidah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 35.

tanggung jawab kolektif yang artinya tanggung jawab ditanggung bersama atas apa yang telah diperbuatnya, tanggung jawab berdasarkan tingkat kesalahan yang artinya orang yang melakukan perbuatan hukum harus bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuat dengan sengaja yang menimbulkan suatu kerugian kepada orang lain, dan tanggung jawab mutlak yaitu tanggung jawab yang artinya orang yang melakukan suatu perbuatan hukum dengan tidak sengaja tetap harus bertanggung jawab.³⁰

Pertanggungjawaban memiliki dua istilah yaitu *Liability* dan *Responsibility*. *Liability* ialah pertanggungjawaban secara luas yang mengarah kepada pertanggungjawaban hukum, contohnya tanggung jawab yang diakibatkan dari sebuah kesalahan yang dilakukan manusia yaitu subjek hukum, sedangkan *responsibility* ialah pertanggungjawaban politik.³¹

Negara dan pemerintahan dalam penyelenggaraan sesuatu, pertanggungjawaban hukum yang dilakukan tersebut melekat pada jabatan yang diembannya berserta dengan kewenangannya. Adanya suatu kewenangan maka akan muncul atau timbul suatu pertanggungjawaban berdasarkan perspektik hukum public yang sejalan

³⁰ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutakien, Nuansa dan Nusa Media, Bandung, 2006, hlm.140.

³¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 337.

dengan prinsip umum yaitu “tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban”.³²

Teori tanggung jawab dikaitkan dengan permasalahan pada skripsi ini bahwa akta otentik ialah suatu alat bukti yang sempurna, sehingga dalam pembuatnya haruslah sesuai dengan apa yang diminta dan dikehendaki oleh para pihak dan tidak bertentangan dengan undang-undang, jika dikaitkan pada kasus dalam penelitian ini pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa menjual itu tidak dihadiri oleh pemilik sertifikat itu sendiri dan surat itu dibawa untuk ditandatangani pemilik sertifikat bukan dihadapan notaris sendiri, maka dilihat dari tanggung jawab hukumnya Notaris ini tidak menjalankan apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 16 ayat 1 huruf m yaitu membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

3. Teori Akibat Hukum

Teori Akibat hukum terjadi karena adanya suatu peristiwa hukum yang terjadi. Peristiwa hukum dapat disebabkan karena suatu perbuatan hukum yang dilakukan, sedangkan perbuatan hukum dapat melahirkan suatu hubungan hukum yang bakal terjadi, jadi akibat hukum ialah suatu

³² *Ibid*, hlm. 352.

akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan hukum dan hubungan hukum.³³

Hak dan kewajiban dalam ilmu hukum tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Tidak ada suatu hak jika tidak ada kewajiban, dan hal yang sebaliknya akan terjadi juga tidak ada kewajiban jika tidak ada hak. Hak dan kewajiban hukum berisikan aturan-aturan hukum, maka peristiwa hukum ialah peristiwa yang terjadi dan akibat atas peristiwa tersebut diatur dalam hukum.

Soedjono Dirdjosisworo menjelaskan mengenai peristiwa hukum, peristiwa hukum ialah peristiwa yang timbul karena suatu akibat dari hukum itu sendiri. Sedang menurut Surojo Wignjodipuro peristiwa hukum ialah suatu kejadian biasa dalam kehidupan sehari-hari, dan akibatnya yang diatur didalam hukum.³⁴

Terjadinya suatu peristiwa hukum yang diakibatkan oleh subjek hukum dibagi menjadi dua peristiwa antara lain:³⁵

- a. Peristiwa perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan yang terjadi disebabkan oleh subjek hukum. Contohnya terdapat pada Pasal 1313 KUHPerdara yaitu perjanjian sewa menyewa, jual beli.
- b. Peristiwa perbuatan hukum yang bukan dilakukan oleh subjek hukum, peristiwa tersebut mengakibatkan suatu perbuatan yang

³³ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum. Cet. 1.* Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 86.

³⁴ Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm. 36.

³⁵ Yunasril Ali, *Dasar-Dsar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009. Hlm. 55.

tidak dikehendaki oleh pihak yang melakukan dan secara jelas akibat dari perbuatan apapun itu diatur oleh hukum.

Dikaitkan dengan penulisan skripsi teori ini digunakan dalam menjawab permasalahan mengenai akibat hukum yang timbul dari penyalahgunaan keadaan.

4. Teori Kewenangan

Kewenangan dapat diperoleh melalui dua sumber menurut Philipus M. Hadjon yaitu kewenangan yang bersumber dari atribusi dan kewenangan yang bersumber dari delegasi.³⁶ Kewenangan mengandung makna yaitu kemampuan melakukan suatu tindakan hukum publik dengan cara yuridis digunakan untuk melakukan suatu hubungan hukum, menurut S.F. Marbun.³⁷ Pemberian wewenang berdasarkan teori kewenangan terdapat 3 (tiga) cara memperoleh wewenang yaitu sebagai berikut:³⁸

- a. Kewenangan Atribusi yaitu kewenangan yang diberikan oleh pemerintah sebagai pembuat undang-undang dan kewenangan ini bersifat melekat terhadap pihak yang diberikan kewenangan tersebut.

³⁶ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1993, hlm. 128.

³⁷ H.Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 57.

³⁸ H. Sadjijono, *Op. Cit*, hlm. 57.

- b. Kewenangan Delegasi yaitu kewenangan yang dilimpahkan oleh organ pemerintahan yang satu kepada organ pemerintahan yang lain. Tanggung jawabnya berada di penerima delegasi.
- c. Mandat yaitu suatu kewenangan yang atas namanya diberikan juga kepada organ pemerintahan untuk menjalankannya. Tanggung jawab melekat pada siapapun si pemberi mandate.³⁹

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Berdasarkan UUJN, wewenang Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenangnya secara atribusi, karena wewenangnya secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya, sehingga jika seseorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.⁴⁰

Pejabat Umum yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris pada Pasal 1 juga dimaksud dengan pejabat public atau sebagai pejabat pembuat akta otentik, kewenangan untuk membuat akta otentik diatur pada Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris.⁴¹

Notaris sebagai pejabat publik tidak sama dengan pejabat public dibidang pemerintahan, karena dapat dibedakan dari tugas dan fungsi

³⁹ Ganjong, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007, hlm. 95.

⁴⁰ Irfan Fachrudin, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 4.

⁴¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. Pertama, Penerbit PT. Refika Aditama, Maret 2008, hlm. 163.

pejabat tersebut. Notaris memiliki kewajiban untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan hukum perdata dan dapat digunakan sebagai alat bukti. Akta ialah formulasi kehendak dan keinginan dari para pihak dan dituangkan dalam akta di hadapan notaris.⁴²

Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Selain kewenangan tersebut, Notaris dalam kedudukannya sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik memiliki kewenangan lainnya seperti:⁴³

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus

⁴² *Ibid*, hlm. 164.

⁴³ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, P.T. Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 7.

- c. Membuat kopy dari asli surat dibawah tangan berupa Salinan yang memuat urutan sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. Melakukan pengesakan kecocokan fotokopy dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Teori kewenangan dikaitkan dengan penulisan skripsi ini yaitu notaris memiliki kewenangan atribusi yang diberikan oleh pembentuk undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa kewenangan notaris ialah kewenangan untuk membuat suatu akta otentik dan memberikan penyuluhan hukum dengan apa yang akan dibuat.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada menulisan skripsi ini yaitu metode deskriptif analitis suatu metode penelitian yang mengungkapkan masalah, menganalisis suatu permasalahan, meneliti, serta menginterpretasikan kedalam kesimpulan dan saran secara sistematis agar mudah dipahami. Metode-metode pendekatan yang digunakan yaitu metode yang bersifat ilmiah, antara lain :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan diambil dalam penulisan skripsi ini ialah dengan menggunakan tipe Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis

Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data Sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.⁴⁴ Bisa berupa penelitian yang bersifat deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan dalam penjelasan diatas yang secara sistematis, yaitu mengenai tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan penelitian kepustakaan, mencari data yang di gunakan dengan berpegang pada prinsip-prinsip yuridis. Serta bagaimana impelemntasinya dalam praktik terkait dengan tanggung jawab hukum notaris dalam penyalahgunaan keadaan pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan pada pembuatan

⁴⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 24.

perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah.⁴⁵

Pendekatan Penelitian merupakan prosedur dalam penelitian logika keilmuan hukum, maksudnya suatu prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data skunder yang kemudian disusun, dianalisis dan dijelaskan dengan berujung kepada memberikan kesimpulan. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini anatara lain:

- a. Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.⁴⁶
- b. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan

⁴⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 57.

⁴⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 93.

sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁴⁷

- c. 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.⁴⁸

3. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Pada penulisan skripsi ini penulis menganggat dari permasalahan yang diteliti, maka sumber hukum pada penelitian ini dengan menggunakan sumber hukum sekunder atau biasa disebut dengan bahan hukum sekunder. Kegunaan dari bahan hukum sekunder sendiri ialah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana penelitian melangkah, bahan hukum sekunder juga dapat digunakan sebagai panduan berpikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan atau dapat memberikan sebuah pendapat hukum. Bahan hukum sekunder dapat

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 94.

⁴⁸ C.F.G. Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 139.

diperoleh dengan penelitian kepustakaan. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari.⁴⁹

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Terdiri dari undang-undang dan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas antara lain :
 - 1) Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, buku-buku, makalah, tesis atau pendapat dari pakar-pakar hukum lainnya.⁵⁰
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁵¹

4. Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

⁴⁹ Zainuddin Ali, *Op. Cit*, hlm. 23.

⁵⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.32.

⁵¹ Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 12.

Pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini melalui penelitian kepustakaan (*library research*).⁵² Penelitian Pustaka (*Library Research*) yang biasa kita kenal dengan studi kepustakaan adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian yang relevan dengan masalah yang dibahas oleh penulis serta dengan memperoleh dan mengkaji peraturan perundang-undangan dan laporan yang berkaitan dengan penelitian.⁵³ Dan juga Bahan-bahan, adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

5. Analisis Bahan Hukum Penelitian

Analisis bahan hukum pada penelitian hukum pada dasarnya adalah teknik yang digunakan untuk melakukan penemuan hukum dalam proses penelitian hukum. Penelitian ini menggunakan Deskriptif Analisis yaitu menggambarkan peraturan perundangundangan yang berlaku di kaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.⁵⁴

Bahan hukum yang telah diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier kemudian akan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan. Kemudian disajikan secara dekriptif, guna memberikan pemahaman yang jelas dan terarah dari hasil penelitian

⁵² Zainudidin Ali, *Op. Cit*, hlm. 107.

⁵³ Ronny Hanitjo, *Op. Cit*, hlm. 52

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 35.

nantinya. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis data yang berupaya memberikan gambaran secara jelas dan konkrit terhadap objek yang dibahas secara kualitatif dan kuantitatif. Selanjutnya data tersebut disajikan secara diskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.⁵⁵

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.⁵⁶ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Oleh karena itu kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berfikir deduktif, yaitu dengan cara berfikir mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.⁵⁷

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 93.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 177.

⁵⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Hukum*, UI- Press, Jakarta, 2006, hlm. 67.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta :
UII Press.
- Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan
Sosiologi)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- As Suhaiti Arief. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Padang: Bung Hatta University
Press.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*.
Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung:
Mandar Maju.
- C.F.G. Sunaryati Hartono. 2006. *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir
Abad Ke-20*. Bandung: Alumni.
- Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami
Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ganjong. 2007. *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor:
Ghalia Indonesia.
- Habib Adjie. 2008. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris
Sebagai Pejabat Publik, Cet. Pertama*. Bandung : PT. Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2015. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: P.T.
Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung:
P.T. Refika Aditama.
- Hans Kelsen. 2006. *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutakien.
Bandung: Nuansa dan Nusa Media.
- Hans Kelsen. 2007. *Teori Umum Hukum Dan Negara Dasar-Dasar Ilmu
Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*. Jakarta :
BEE Media Indonesia.

- Henry P.Panggabean. 2001. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbmik van Omstandigheden) Sebagai Alasan untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta : Liberty.
- H.Sadjiyono. 2011. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Herlien Budiono. 2008. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Herlin Budiono. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlin Budiono. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono.2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Harlien Budiono. 2017. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Irfan Fachrudin. 2004. *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung: Alumni.
- Ima Elie Yuana. 2010. *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta yang Dibuatnya Di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Thesis : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
- I Nyoman Putu Budiarta. 2016. *Hukum Outsourcing Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum. Cet. 1*. Jakarta: Sinar Grafika.
- JJM, Wuisman, dengan penyunting M. Hisyan. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Jilid I, FE UI.
- J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- K. Martono. 2011. *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 2009*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- K. Wantjik Saleh 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Lili Rasjidi dan Ira Thanuia. 2007. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Maju Mandar.
- Mulyono. 2012. *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai*. Yogyakarta : Cacrawala Media.
- Patrick Purwakhid. 1981. *Asas Itikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian*. Semarang : Badan Penerbit UNDIP.
- Purnadi Purbacaraka. 2010. *Perihal Kaidah Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- Philipus M. Hadjon. 1993. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2012. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Ridwan HR. 2008. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satjipto Rahardjo. 1983. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru. Yogyakarta: Liberty.
- Sakim H Sidik. 2010. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Soerojo Wignjodipuro. 1982. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Gunung Agung.
- Sutan Remy Syahdeini. 1993. *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*.
- Yunasril Ali. 2009. *Dasar-Dsar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zainuddin Ali. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. JURNAL

Afifah, K. 2017. Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya. *Lex Renaissance*. Vol. 2. No. 1.

Dina Nurkharisma, Budi Santoso, Irma Cahyaningtyas. 2020. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Perjanjian Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum. *Notarius*. Vol. 12. No. 2.

Fatimah P. 2016. Misbruik Van Omstandigheden dalam Perkembangan Hukum Kontrak. *Jurnal Hukum Unsrat*. Vol.22. No.6.

Kunni, Afifah. 2017. Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang dibuatnya. *Jurnal Hukum*. Vol.11. No.1.

Vitto Odie Prananda dan Ghansham Anand. 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu, *Jurnal Narotama*, Vol.2. No.2.

Selamat Lumban Gaol. 2020. Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka

Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol.11. No. 1.

Triyono. 2019. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum". *Jurna Pendidikan*. Vol.17. No. 2.

D. INTERNET

http://www.pkh.komisiyudisial.go.id/id/files/Materi/UMUM02/UMUM02_HI_RMAN_PK.pdf, di akses pada tanggal 05 Desember 2021.