

Keabsahan dan Autentisitas Akta Perjanjian Sewa-Menyewa: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/Pn RAP

Kurnia Oetama Noviansyah¹, Fully Handayani Ridwan²

¹Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

²Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Email: oetama94@gmail.com¹, fullyhandayani@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat NO.26/PDT.G/2020/PN RAP sehubungan dengan keabsahan dan autentisitas akta perjanjian sewa-menyewa No. 05, tanggal 04 april 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn. Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu: (i) mengenai pertimbangan hakim sehubungan dengan keabsahan perjanjian, autentisitas akta notarial, dan asas kausalitas dalam putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap; (ii) mengenai analisis putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap dengan menggunakan metode interpretasi dan argumentasi. Untuk menjawab permasalahan tersebut, digunakan metode penelitian hukum yuridis-normatif dengan tipologi penelitian eksplanatoris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan alat pengumpulan data yaitu studi pustaka. Hasil penelitian ini adalah: (i) putusan hakim pada kasus Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP cenderung bersifat formalitas dalam prosedur pembuatan akta dan syarat sahnya perjanjian, namun ketidakhadiran saksi akta tidak menjadi pertimbangan hakim bahwa terhadap hal tersebut penggugat berpotensi dirugikan; (ii) pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP, metode interpretasi dapat diterapkan. Majelis Hakim dalam mengambil keputusan harus senantiasa mempertimbangkan makna-makna atau interpretasi dari setiap peraturan perundang-undangan sehingga putusan hakim tidak terpaku pada teks yang tercantum pada peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: *Tanggung Jawab Notaris, Kelalaian Notaris, Akta Notaiil, Penemuan Hukum.*

Abstract

Violations of school rules often occur and there are still many students who behave badly and cannot control their changing impulses. Slameto (2010) regulations, namely regulations that exist in schools and apply to all school members must be obeyed in accordance with existing policies. The type of data used in this study is a type of quantitative and qualitative data. Quantitative data were obtained from the results of field trials of the role playing discipline module in schools. Qualitative data obtained from the results of expert evaluations, suggestions, and criticisms of the student domain role playing module that is being developed. The results of research on the factors that cause behavior in the family environment, school environment and community environment are 61.96%. Based on the results of research on family environmental factors that cause students to violate discipline is 63.89% which is a high score. This is related to the notion that society is a child's initial environment. Based on the results of randomly distributing a questionnaire for class VII students conducted at SMP Muhammadiyah 5 Yogyakarta with a total of 32 students, the lecture method was categorized as 7 students or 21.87% proficient and 8 students or 25% classified as intermediate, consisting of 17 students. students or

53.12. % rated low. Based on these results the researcher used the role playing method in which 23 students or 71.87% were considered high, 2 students or 6.25% were considered moderate, 7 students or 21.87% were considered low. The feasibility of developing Guidance and Counseling services through role playing modules through group guidance services on discipline for class VII students at SMP Muhammadiyah 5 Yogyakarta obtained an overall final score with a score of 88.06 and is included in the "Very Good" category so that it is suitable for use as media material for guidance services and counseling.

Keywords: *Role Playing, Service, Student Discipline*

PENDAHULUAN

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik akan dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, adanya jaminan kepastian hukum, sehingga diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dan telah berperan penting bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Indonesia sebagai negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum tersebut, dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UUJN") atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pada dasarnya UUJN merupakan satu dari berbagai macam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar utama terhadap pengaturan atas jabatan Notaris itu sendiri. Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik adalah sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik dapat disebabkan karena adanya keharusan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum maupun 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.

Pada awalnya, hakikat Jabatan Notaris adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti autentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat. Adapun Notaris adalah pejabat umum memiliki arti bahwa Notaris merupakan seseorang yang diangkat, diberi wewenang dan kewajiban oleh negara untuk melayani publik dalam hal tertentu. Hal

ini menunjukkan bahwa terdapat peran negara yang menentukan posisi atau eksistensi daripada Notaris itu sendiri. Tanpa adanya campur tangan negara, maka tidak akan pernah ada norma yuridis yang memberikan otoritas pada Notaris untuk menjalankan jabatannya.

Lumban Tobing di dalam bukunya "Peraturan Jabatan Notaris" memberikan suatu pengertian bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Notaris disebut sebagai pejabat umum juga didapatkan dari terjemahan akan istilah *openbare amtbtenaren* yang terdapat di dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN) dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat ditarik suatu benang merah bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta autentik.

Sebagai seorang pejabat umum, pada pokoknya 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. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya. Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Selain kewenangan pokok tersebut, Notaris juga berwenang:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
7. Membuat akta risalah lelang.
8. Kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu antara lain kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum dapat dikatakan sebagai jabatan Notaris yang merupakan jabatan kepercayaan di tengah-tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian dari akta otentik yang dibuatnya. Adapun jabatan kepercayaan yang diberikan undang-undang dan

masyarakat ini secara tidak langsung memberikan suatu kewajiban bagi seseorang yang mengemban jabatan sebagai Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan tersebut dengan sebaik-baiknya serta menjunjung tinggi etika hukum, martabat serta keluhuran jabatannya. Kemudian apabila kepercayaan itu dilanggar oleh Notaris dalam membuat akta baik secara sengaja maupun yang tidak disengaja maka Notaris diwajibkan untuk memberikan pertanggungjawabannya selaku pengemban jabatan Notaris.

Terdapat tiga macam tanggung jawab Notaris, yaitu tanggung jawab moral, tanggung jawab teknis profesi, dan tanggung jawab hukum. Dalam tanggung jawab hukumnya, Notaris memiliki tanggung jawab dalam pelayanannya kepada publik dan dalam pembuatan akta otentik yang timbul dari kewenangannya sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Sebagai pejabat umum, tanggung jawab notaris yang berhubungan dengan akta yang pertama ialah tanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya demi mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum di sini baik dalam sifat aktif maupun pasif, yang berarti adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Dalam menjalankan jabatannya Notaris dapat saja melakukan suatu kesalahan atau pelanggaran yang secara perdata hal ini dapat dimintakan suatu pertanggungjawabannya, walaupun hal tersebut berkaitan dengan kebenaran materiil dari akta yang dibuat di hadapannya. Apabila Notaris melakukan sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, ataupun apabila notaris diam atau bersikap pasif ketika para pihak yang menghadap sama sekali tidak mengetahui terdapat suatu klausula yang bertentangan dalam akta atau pengesahan yang dibuatnya sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata. Jika kesalahan yang dilakukan dapat dibuktikan, maka pihak yang mengalami kerugian dalam pembuatan akta otentik yang dibuat oleh maupun di hadapan Notaris, dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan supaya Notaris mengganti kerugian yang ditimbulkan, sebagaimana diatur dalam pasal 84 UUJN. Sebaliknya, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya. karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta, sedangkan keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

Selanjutnya, Notaris memiliki tanggung jawab secara pidana atas akta yang dibuatnya, dalam artian perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, bukan sebagai individu warga negara pada umumnya. Terakhir, notaris juga bertanggung jawab secara administratif terhadap akta yang dibuatnya sebagaimana pemberian sanksi administratif terhadap seorang notaris yang melanggar ketentuan UUJN. Sanksi administrasi tersebut di antaranya adalah peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat, dan pemberhentian secara tidak hormat.

Dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN RAP, seorang Notaris digugat karena menurut penggugat, akta notaris yang dibuatnya tidak otentik disebabkan ketidakhadiran salah satu saksi yang namanya tercantum pada salinan akta. Penggugat berpendapat bahwa Notaris telah melanggar aturan formalitas pembuatan akta autentik sebagaimana diatur dalam UUJN. Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat, meminta agar Majelis Hakim membatalkan perjanjian yang dibuatnya di hadapan Notaris tersebut dan agar Notaris yang bersangkutan mengembalikan uang administrasi pembuatan akta yang telah dikeluarkan oleh Penggugat.

METODE

Metode penelitian adalah suatu metode atau cara yang dilakukan dalam kegiatan penelitian untuk memperoleh data atau informasi yang diperlukan guna menunjang penyusunan penulisan hukum ini. Manfaat penelitian menurut Sorejono Soekanto adalah sebagai sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta meembangkan ilmu pengetahuan. Bahkan metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.

Dalam penulisan ini, Penulis menggunakan metode penelitian normatif, yaitu dengan menggunakan beberapa peraturan untuk melihat ketentuan dari keabsahan dan autentisitas akta perjanjian sewa-menyewa. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang berasal dari studi kepustakaan, baik literatur hukum, peraturan perundang-undangan, maupun bahan-bahan kepustakaan terkait.

Penelitian ini terdiri dari 3 (tiga) bagian. Bagian pertama adalah pendahuluan. Bagian pertama akan menguraikan mengenai latar belakang penulisan, rumusan masalah, dan sistematika penulisan. Bagian kedua berisikan pembahasan berupa kasus posisi, analisis pertimbangan hakim, dan hasil analisis putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap dengan menggunakan metode argumentasi. Bagian ketiga adalah penutup. yang akan berisikan simpulan berdasarkan pembahasan atas rumusan permasalahan serta saran atas penelitian yang telah dilakukan.

PEMBAHASAN

Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap

Tulisan ini akan membahas kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN RAP, dengan ringkasan kasus posisi sebagai berikut:

Para Pihak	Penggugat:	Yamin
	Tergugat:	Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn
Majelis Hakim	Deni Albar, S.H. (Hakim Ketua) Muhammad Alqudri, S.H., M.H. Arie Ferdian, S.H., M.H.	

LAM POKOK PERKARA:

Gugatan
Menyatakan, mengabulkan gugatan Penggugat (Yamin) untuk seluruhnya.
Menyatakan Batal Demi Hukum Akta dibuat Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H, M.Kn) Nomor: 05 tanggal 04 April 2019, Perjanjian Sewa- Menyewa Ruko antara Janda Susy pihak pertama (yang menyewakan) dengan Penggugat (Tuan Yamin) sebagai pihak kedua (penyewa).
Menyatakan demi hukum Tergugat (Notaris Elis Syahpuyra, SH., M.Kn) melakukan pelanggaran Undang-undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (1) huruf I, dan Hukum Perdata pasal 1868.
Menyatakan sah demi hukum timbul kerugian dialami Penggugat (Yamin) atas perbuatan Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH.,M.Kn).

Menyatakan sah dan berharga Nota Keberatan dari Penggugat (Yamin).
Menyatakan sah dan berharga atas putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat, No.33/Pdt-G/2019/PN-Rap tanggal 11 Februari 2020 soal putusan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Menyatakan sah dan berharga Nota Keberatan dibuat Penggugat (Yamin) tanggal 3 Maret 2020, ditujukan kepada Ketua Ikatan Notaris Indonesia Cabang Kabupaten Labuhanbatu di Rantauprapat atas tindakan melanggar Undang-undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (1) huruf I, dan Hukum Perdata pasal 1868.

Menyatakan sah dan berharga Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/290/ Yan 2.5/ III/ 2020/ SPKT RES-LB yang dilaporkan oleh Penggugat (Yamin) terhadap Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., MKn).

Menyatakan sah dan berharga KTP (Kartu Tanda Penduduk) Penggugat (Yamin) No. 1210012809740003, tertanggal 20 Juni 2012 di Kabupaten Labuhan batu.

Menyatakan putusan dalam perkara ini dikenakan denda sebesar Rp500.000,-(lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH.,M.Kn) lalai membayar kewajiban kerugian diderita Penggugat (Yamin) sebesarRp1.000.000,- (satu juta rupiah) didalam menjalankan atau memenuhi isi putusan setelah inkrah (mempunyai kekuatan hukum tetap).

Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat (Yamin), kecuali bukti Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH, MKn) tersebut.

Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) upaya hukum perlawanan dan banding serta kasasi.

Menghukum Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) untuk mengembalikan kepada Penggugat (Yamin) secara tunai, atas biaya administrasi dikeluarkan pembuatan Akta Nomor: 05 tanggal 04 April 2019 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah).

Menghukum Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) dikenakan denda sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH.,M.Kn) lalai membayar kewajiban kerugian diderita Penggugat (Yamin) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) didalam menjalankan atau memenuhi isi putusan setelah inkrah (mempunyai kekuatan hukum tetap).

Menghukum, membebankan biaya perkara kepada Tergugat (Notaris Elis Syahputra, SH., M.Kn) sesuai dengan ketentuan hukum berlaku.

Menghukum, terhadap Tergugat (Notaris Elis Syahputra, S.H., M.Kn) untuk mematuhi segala isi putusan dalam perkara ini.

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

Putusan Hakim

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 666.000,00 (enam ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Pertimbangan Dalam Eksepsi:

Hakim	<p>Eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (<i>Obscuur Libel</i>)</p> <p>Posita dan petitum gugatan sudah saling bersesuaian sehingga jelas bagi Majelis Hakim akan dalil-dalil gugatan Penggugat dan apa yang dituntutnya dalam gugatannya tersebut. Eksepsi sama sekali tidak beralasan karena sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan.</p> <p>Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (<i>Plurium Litis Consortium</i>)</p> <p>Eksepsi tidak berlandaskan hukum karena sangat bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.2823 K/Pdt/1992 tertanggal 18 Juli 1994 telah menegaskan bahwa wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat ialah pada Penggugat". Pada prinsipnya sebagaimana asas hukum acara perdata, siapapun yang dipandang telah merugikan kepentingannya, maka Penggugatlah yang mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditariknya untuk digugat dan dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara.</p> <p>Eksepsi tentang Nebis In Idem</p> <p>Mengenai materi eksepsi tentang Nebis in idem, menurut penilaian Majelis eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian nantinya dipersidangan.</p> <p>Dalam Pokok Perkara</p> <p>Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat dan 2 orang saksi sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya juga telah mengajukan bukti dan 2 orang saksi dipersidangan;</p> <p>Menimbang, terdapat hal-hal yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak yaitu tentang keberadaan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa Ruko (rumah toko) terletak di Jalan H. Agus Salim No. 99 Kelurahan Rantauprapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhan Batu;</p> <p>Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang sudah dibenarkan atau tidak dipertentangkan kedua belah pihak tidak perlu dibuktikan lagi;</p> <p>Menimbang, yang perlu dibuktikan adalah tentang keabsahan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa;</p> <p>Menimbang, bahwa untuk dapat mengajukan tuntutan hak/gugatan ke Pengadilan maka harus mempunyai kepentingan yang cukup layak serta mempunyai dasar hukum;</p> <p>Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat telah menjadikan Ikbal Solin Nasution sebagai saksi dalam Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa, yang mengakibatkan turunnya nilai keauthentikan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;</p> <p>Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan keabsahan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa, maka menurut hemat Majelis yang perlu dibuktikan dalam perkara a quo adalah tentang eksistensi dari Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa tersebut;</p>
--------------	--

Menimbang, bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya suatu perikatan baik syarat subektifmaupun syarat objektif, ternyata Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa telah memenuhi sahnya suatu perikatan, namun setelah dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat tentang perbuatan Tergugat yang menjadikan Ikbal Solin Nasution sebagai saksi dalam Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa, ternyata **keadaan tersebut tidak dapat mengakibatkan batalnya Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa;**

Menimbang, bahwa limit waktu berlakunya perjanjian tersebut akan berakhir pada tanggal 5 April 2019, oleh karenanya tidak cukup beralasan petitum Penggugat tentang pembatalan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, tidak ditemukan alasan yang dapat dibenarkan bagi Penggugat untuk menyatakan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa batal demi hukum;

Menimbang, dalil Penggugat tentang kerugian materil dan **kerugian immaterial yang dialami Penggugat tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan asas Kausalitas sebagaimana diuraikan dalam pasal 1365 KUHPerdara** yang pada pokoknya menyatakan bahwa kerugian timbul karena adanya perbuatan melawan hukum (azas Kausalitas);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 192 (1) RBg, oleh sebab gugatan Penggugat ditolak maka ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini kepada pihak Penggugat.

Catatan

Putusan sudah berkekuatan hukum tetap

Sehubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN RAP di atas, tulisan ini akan membahas secara khusus pertimbangan hakim mengenai:

1. Keabsahan suatu perjanjian.
2. Autentisitas suatu akta notariil.
3. Penerapan asas kausalitas sehubungan dengan kepentingan yang layak serta dasar hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Keabsahan Suatu Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian (dalam hal ini perjanjian fidusia) adalah sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dalam kasus ini, seluruh syarat sah perjanjian telah terpenuhi. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa telah memenuhi sahnya suatu perikatan. Terpenuhinya syarat sah perjanjian ini pun telah diakui Penggugat

(Tuan Yamin) dengan tidak dipermasalahkan tentang pemenuhan syarat sah perjanjian dalam gugatan. Dalam gugatannya, Penggugat hanya mempermasalahkan formalitas pembuatan akta oleh Notaris. Hal ini dikarenakan Notaris menyatakan dalam akta bahwa akta dibuat hadapan saksi Ikbal Solin Nasution, padahal Ikbal Solin Nasution tidak hadir pada saat penandatanganan.

Penggugat (Tuan Yamin), selaku penyewa ruko telah sepakat dengan Nyonya Susy, selaku pihak yang menyewakan ruko, untuk membuat dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu tertentu. Sepakat tersebut tercapai tanpa adanya paksaan, khilaf, penyalahgunaan kekuasaan, ataupun hal lain yang menyebabkan sepakat tersebut cacat secara hukum. Penggugat (Tuan Yamin) dan Nyonya Susy adalah para pihak yang cakap untuk membuat suatu perikatan. Hal ini dibuktikan dengan tidak dipermasalahkan kecakapan Tuan Yamin dan Nyonya Susy dalam membuat perjanjian oleh Notaris. Hal ini sejalan dengan kewajiban Notaris untuk mengenal dan mengecek kecakapan para penghadap yang hendak membuat akta perjanjian. Adapun yang menjadi obyek perjanjian adalah perjanjian sewa-menyewa ruko, yang mana ruko yang disewakan, harga sewa, dan jangka waktu sewa telah ditentukan dengan jelas. Perjanjian sewa-menyewa ruko pun adalah suatu perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, syarat obyektif berupa "suatu hal tertentu" dan "suatu sebab yang halal" terpenuhi.

Autentisitas Suatu Akta Notariil

Akta Notaris merupakan akta autentik. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato"), akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Selanjutnya berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN, Notaris berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN dan undang-undang lainnya. Notaris harus menghindari kelalaian dalam melaksanakan fungsinya sehingga senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik.

Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu aspek lahiriah, formal dan materil. Dalam pembuatan akta Notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu aspek dengan yang lainnya dan harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keautentikan akta Notaris. Terpenuhinya tiga aspek tersebut secara lahiriah, formil dan materil memberi kepastian suatu akta autentik sebagai fakta yang sebenarnya dan menjadi bukti yang sah. Akta tersebut memberi kekuatan pembuktian yang sempurna antara para pihak dalam akta. Pembuktian materil akta merupakan kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta. Apabila materi suatu akta bertentangan dengan hukum maka sebagai akibatnya akta tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Apabila suatu akta batal demi hukum, maka Notaris yang membuat akta dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum. Akan tetapi harus dibuktikan dulu apakah Notaris melakukan pelanggaran baik kesalahan maupun kelalaian. Bentuk pertanggung jawabannya dapat berupa pertanggungjawaban pidana, perdata ataupun administrasi. Pertanggungjawaban pidana Notaris harus diukur berdasarkan UUJN yaitu apakah perbuatan Notaris melanggar UUJN. Selain itu, pemidanaan harus berdasarkan pembuktian pada aspek lahiriah, formal dan material, dengan mencari unsur kesalahan atau kesengajaan dari Notaris. Ketiga aspek akta tersebut dapat dijadikan dasar atau batasan untuk mempidanakan Notaris, apabila:

1. Sepanjang terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan dan direncanakan) oleh Notaris dan para pihak, membuat akta untuk dijadikan suatu alat dalam melakukan suatu tindak pidana.
2. Dalam pembuatan akta, Notaris terbukti secara sadar, sengaja secara bersama-sama dengan penghadap untuk melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan tindakan melanggar hukum.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim pada putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 26/Pdt.G/2020/PN RAP, Majelis Hakim tidak mempermasalahkan mengenai autentisitas Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 tentang perjanjian sewa menyewa. Hal ini disebabkan Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian sewa-menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 telah terlaksana dan jangka waktu perjanjian telah selesai. Selama jangka waktu sewa tersebut, Penggugat telah menikmati prestasi dari pihak pemberi sewa (Nyonya Susy) dengan tidak mendapat gangguan apapun. Dengan demikian, prestasi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut telah terpenuhi.

Akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh. Melalui akta otentik akan dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, adanya jaminan kepastian hukum, sehingga diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa. Oleh sebab itu, jelas bahwa fungsi adanya akta otentik adalah untuk menjadi alat bukti sempurna dalam hal terjadi perkara di kemudian hari. Pada kasus ini, perjanjian telah terlaksana dan Penggugat telah menikmati haknya dan tidak ada permasalahan yang timbul terkait dengan pelaksanaan perjanjian. Oleh sebab itu, Majelis Hakim tidak mempermasalahkan mengenai autentisitas Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019. Terlebih lagi, Penggugat dalam gugatannya telah salah memberikan dasar hukum mengenai autentisitas akta Notaris. Dalam gugatannya, Penggugat menggunakan Pasal 16 ayat (1) huruf i UUJN tentang pembuatan akta wasiat, sementara perjanjian yang dibuat Penggugat dihadapan Tergugat adalah perjanjian sewa menyewa.

Penerapan Asas Kausalitas Sehubungan Dengan Kepentingan yang layak Serta Dasar Hukum Untuk Mengajukan Gugatan ke Pengadilan

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, perbuatan tersebut harus memenuhi 4 unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang melawan hukum.
- b. Adanya kesalahan.
- c. Adanya kerugian yang ditimbulkan.
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.

Syarat kesalahan dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat, dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat. Secara subjektif, harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang dimilikinya dapat menduga akan akibat dari perbuatannya, serta orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya. Kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil yaitu kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan seharusnya diperoleh, serta kerugian idiil seperti ketakutan, sakit, kehilangan kesenangan hidup, dan ketidaknyamanan dalam pemakaian haknya.

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 telah memenuhi syarat sah perikatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan petitum Penggugat

mengenai kelalaian Tergugat, yang menjadikan Ikbal Solin Nasution sebagai saksi dalam Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 padahal yang bersangkutan tidak hadir pada saat pembuatan akta, tidak dapat mengakibatkan batalnya Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019. Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan asas kausalitas sebagaimana diuraikan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa kerugian timbul karena adanya perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan jangka waktu perjanjian telah berakhir dan selama perjanjian berlangsung Penggugat telah menerima haknya secara penuh.

Menurut penulis, dalam hal ini Notaris memang telah bertindak tidak hati-hati dengan menuliskan nama Ikbal Solin Nasution sebagai saksi dalam Akta Nomor 5 tanggal 4 April 2019 padahal yang bersangkutan tidak hadir pada saat pembuatan akta. Ikbal Solin Nasution memang adalah pegawai kantor Tergugat (Notaris Ellis Syahputra) dan menandatangani akta tersebut keesokan harinya. Namun, perbuatan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Oleh sebab itu, menurut penulis, dalam hal ini Notaris telah melanggar ketentuan UUJN dan kode etik Notaris. Namun demikian, ketidakhati-hatian Notaris dalam kasus ini tidak dapat menjadi dasar Notaris digugat secara perdata karena tidak menimbulkan kerugian secara nyata kepada Penggugat. Penggugat telah menikmati haknya secara penuh selama jangka waktu perjanjian. Lebih lanjut, Tergugat (Notaris Ellis Syahputra) tidak dapat dituntut secara pidana karena (1) Tergugat tidak secara sengaja dan sadar membuat akta untuk dijadikan suatu alat dalam melakukan suatu tindak pidana; ataupun (2) secara sadar dan sengaja melakukan atau membantu atau menyuruh penghadap untuk melakukan tindakan melanggar hukum.

Analisis Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP dengan Menggunakan Metode Interpretasi dan Argumentasi

Hakim harus cermat dalam memutus suatu perkara. Dalam menjalankan tugasnya, hakim tidak boleh menolak perkara dengan alasan bahwa hukumnya tidak ada atau belum mengatur tentang hal tersebut (*asas ius curia novit*). Oleh sebab itu, apabila dalam memutus suatu perkara hakim menemukan bahwa hukum yang ada kurang memadai atau terdapat ketidakjelasan hukum, maka hakim perlu melakukan penemuan hukum. Hakim dapat melakukan penemuan hukum dengan metode baik argumentasi ataupun interpretasi. Menurut Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum adalah proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas hukum lainnya yang diberi tugas menerapkan hukum terhadap peristiwa hukum yang kongret. Oleh sebab itu, dapat dikatakan bahwa penemuan hukum adalah kongkretisasi atau individualisasi peraturan hukum yang bersifat umum dengan mengingat akan peristiwa kongkret tertentu.

Metode argumentasi digunakan ketika dihadapkan kepada situasi adanya kekosongan hukum (*rechts vacuum*). Argumentasi hukum yang sering disebut dengan *legal reasoning* merupakan suatu proses berpikir yang terikat dengan jenis hukum, sumber hukum, dan jenjang hukum yang selalu berkaitan dengan pemahaman konsep hukum yang terdapat di dalam norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Argumentasi hukum hakim merupakan keterampilan hakim dalam memecahkan masalah-masalah hukum. Adapun kekhususan dalam argumentasi hukum:

- a. Argumentasi hukum selalu dimulai dari hukum positif, yaitu orang bernalar dari ketentuan hukum positif, dari asas-asas yang terdapat dalam hukum positif untuk mengambil keputusan-keputusan baru.

- b. Argumentasi hukum atau penalaran hukum berkaitan dengan kerangka prosedural, yang di dalamnya berlangsung argumentasi rasional dan diskusi rasional.

Metode argumentasi hukum dapat terbagi menjadi 4 cara, yaitu:

- a. *Argumentum per analogiam* (Analogi) atau Abstraksi, hakim dalam rangka melakukan penemuan hukum, menerapkan sesuatu ketentuan hukum, bagi suatu keadaan yang pada dasarnya sama dengan suatu keadaan yang secara eksplisit telah diatur dalam ketentuan hukum tersebut tadi, tetapi penampilan atau bentuk perwujudannya (bentuk hukum) lain.
- b. *Argumentum a contrario* (a contrario), merupakan cara penafsiran atau penjelasan undang-undang yang dilakukan oleh hakim dengan mendasarkan pada pengertian sebaliknya dari suatu peristiwa konkrit yang dihadapi dengan suatu peristiwa konkrit yang telah diatur dalam undang-undang.
- c. Penghalusan hukum (*rechtverfijning*) atau penyempitan hukum (penghalusan hukum) atau determinatie (pengkhususan) atau Pengkonkritan hukum (*Refinement of the law*). Hakim tidaklah untuk membenarkan suatu rumusan peraturan perundang-undangan secara langsung apa adanya, melainkan hakim melakukan pengecualian-pengecualian (penyimpangan-penyimpangan) terhadap peraturan perundang-undangan, karena rumusan undang-undang terlalu luas dan bersifat umum, maka perlu dipersempit dan diperjelas oleh Hakim untuk dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa konkrit tertentu yang dihadapkannya.
- d. Fiksi hukum (*fictio juris*), yaitu dengan cara menambahkan fakta-fakta yang baru, guna mengatasi benturan antara tuntutan-tuntutan yang baru dan sistem yang ada, sehingga tampil suatu personifikasi baru di hadapan kita, yang bukan kenyataan. Apabila ia telah diterima dalam kehidupan hukum, misalnya melalui keputusan hakim, maka iapun sudah berubah menjadi bagian dari hukum positif dan tidak boleh lagi disebut-sebut sebagai fiksi.

Pada prinsipnya, hukum tidak boleh menyelesaikan sesuatu perkara secara tidak adil atau tidak sesuai realitas sosial. Oleh sebab itu, hakim kadang kala tidak dapat menerapkan suatu ketentuan tertulis karena jika diterapkan justru menimbulkan ketidakadilan. Penyempitan hukum dilakukan apabila penerapan hukum tertulis akan mengakibatkan ketidakadilan yang sangat sehingga ketentuan hukum tertulis itu sebaiknya diterapkan secara lain atau bahkan tidak diterapkan demi mencapai keadilan.

Sehubungan dengan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP, putusan Hakim cenderung bersifat formalitas dalam prosedur pembuatan akta dan syarat sahnya perjanjian, sehingga sulit bagi penggugat untuk dapat mengajukan dalil-dalil guna mendukung gugatannya. Fakta yang terungkap di persidangan bahwa saksi bernama Iqbal tidak hadir pada saat penandatanganan akta tidak menjadi pertimbangan hakim bahwa terhadap hal tersebut penggugat berpotensi dirugikan apabila penggugat mengalami gugatan oleh pihak lain. Dalam kasus tersebut, metode interpretasi dapat diterapkan mengingat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, sehingga apabila tidak terlaksananya salah satu dari kewajiban tersebut maka akta yang dibuat oleh Notaris berpotensi menjadi akta bawah tangan.

SIMPULAN

Berdasarkan pemaparan penjelasan dan analisis di atas, kesimpulan yang dapat diambil antara lain adalah sebagai berikut:

1. Putusan Hakim pada kasus Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP cenderung bersifat formalitas dalam prosedur pembuatan akta dan syarat sahnya perjanjian, sehingga sulit

bagi penggugat untuk dapat mengajukan dalil-dalil guna mendukung gugatannya. Fakta yang terungkap di persidangan bahwa saksi bernama Iqbal tidak hadir pada saat penandatanganan akta tidak menjadi pertimbangan hakim bahwa terhadap hal tersebut penggugat berpotensi dirugikan apabila penggugat mengalami gugatan oleh pihak lain;

2. Dalam kasus seperti pada Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP, metode interpretasi dapat diterapkan mengingat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, Notaris wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, sehingga apabila tidak terlaksananya salah satu dari kewajiban tersebut maka akta yang dibuat oleh Notaris berpotensi menjadi akta bawah tangan.

Berdasarkan simpulan yang sudah diuraikan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Majelis Hakim dalam mengambil keputusan senantiasa mempertimbangkan makna-makna atau interpretasi dari setiap peraturan perundang-undangan, sehingga putusan hakim tidak terpaku pada teks yang tercantum pada peraturan perundang-undangan;
2. Majelis hakim dapat melakukan penemuan hukum melalui metode interpretasi pada Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/PN RAP

DAFTAR PUSTAKA

- _____. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- _____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2013.
- Afifah, Kunni. *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*. (Yogyakarta: Lex Reinassance, 2017).
- Asyatama, Faradilla. "Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Kesalahan Ketik dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 114/PDT.P/2018/PN.CLP)." *Jurnal Indonesian Notary*. [Vol 3, No 3 \(2021\)](#).
- Darus, M Luthfan Hadi. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Darusman, Yoyon Mulyana. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal*. 2017.
- Erawati, Elly dan Herlien Boediono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Fitri, Azizah Amatullah, Teddy Anggoro, dan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo. "Tanggung Jawab Keperdataan dan Sanksi Hukum Terhadap Perbuatan Notaris yang Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 963/PDT.G/2016/PN.SBY)." *Jurnal Indonesian Notary*. [Vol 3, No 3 \(2021\)](#).
- Ikatan Notaris Indonesia. Perubahan Kode Etik Notaris. *Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia*. Banten. 29-30 Mei 2015. Diakses pada tanggal 23 Oktober 2021 dari https://www.ini.id/uploads/images/image_750x_5bd7a3727eccd.pdf.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 30 Tahun 2004.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 2 Tahun 2014.
- Kenedi, John. Profesi Hukum dan Kode Etik Profesi. *Jurnal El-Afkar*. Vol. 5 No. 1. Januari-Juni 2016.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 25. (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001).
- Mamminanga, Andi. Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan

- Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN. *Tesis*. Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2008.
- Mertokusumo, R. M. Sudikno dan Pitlo. *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*. (Yogyakarta: PT Citra Aditya Bakti, 1993)
- Nico. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL)), 2003).
- Pengadilan Negeri Rantau Prapat. Putusan Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Rap.
- R, Ridwan H. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).
- Sabirin, Aderiana. "Kedudukan Fungsi dan Wewenang Organisasi Notaris." *Tesis*. Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2004.
- Sianturi, Hertaty, Tjhong Sendrawan, dan Rouli Anita Velentina. "Pembatalan Akta Jual Beli Saham dalam Pelaksanaan Akuisisi PT SLS (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3201 K/PDT/2019)." *Jurnal Indonesian Notary*. [Vol 3, No 3 \(2021\)](#).
- Sutiyoso, Bambang. *Metode Penemuan Hukum: Upaya Mewujudkan Hukum yang Pasti dan Berkeadilan*. (Yogyakarta: UII Press, 2006).
- Toar, Agnes M. *Kursus Hukum Perikatan tentang Perbuatan Melawan Hukum*, (Yogyakarta: 1987).
- Tobing, Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. (Jakarta: Erlangga, 1999).
- Victory. Karakteristik Profesi Notaris. Diakses pada tanggal 23 Oktober 2021 dari <https://notariscimahi.co.id/notaris/karakteristik-profesi-notaris>.
- Victory. [Kewenangan Ikatan Notaris Indonesia](#). Diakses pada tanggal 23 Oktober 2021 dari <https://notariscimahi.co.id/notaris/kewenangan-ikatan-notaris-indonesia>.
- Victory. Profesi Notaris di Indonesia. Diakses pada tanggal 23 Oktober 2021 dari <https://notariscimahi.co.id/notaris/profesi-notaris-di-indonesia>.
- Victory. Teori Kewenangan Notaris. Diakses pada tanggal 23 Oktober 2021 dari <https://notariscimahi.co.id/notaris/teori-kewenangan-notaris>