

JURNAL LEX SPECIALIS

Volume 4 Nomor 2, Desember 2023

P-ISSN : 2774-423X | E-ISSN : 2774-4248

Link : <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jlsp/index>

PENYANGKALAN TANDA TANGAN OLEH PENGHADAP DALAM PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

(Analisis Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/Pn.Sda)

DEA APRILIYA
deaapriliya9@gmail.com

**Program Studi Ilmu Hukum Strata Dua Program
Pascasarjana Universitas Pamulang**

ABSTRAK

Notaris adalah pejabat hukum yang ditunjuk menurut Peraturan Perundang-undangan dan berwenang untuk membuat akta otentik. Fungsi akta sebagai alat bukti yang sempurna. Kebutuhan para pihak yang menggunakan jasa Notaris dalam melakukan perbuatan hukum agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun tak jarang pula dijumpai pada kegiatannya masih ada yang menyangkal keaslian tanda tangan penghadap dalam minuta akta, yang menyebabkan kerugian oleh pihak yang membuat PPJB. Penyangkalan tanda tangan merupakan suatu tindakan yang dianggap tidak tepat atau tidak diakui oleh seseorang bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu. Mekanisme penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (selanjutnya disebut Notaris) tidak hanya terbatas pada persoalan bahwa akta tersebut telah ditandatangani, namun penandatanganan akta tersebut juga harus ditandatangani oleh penghadap di hadapan Notaris. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris didefinisikan sebagai, Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa tentang dasar keaslian tanda tangan dan tanggung jawab Notaris atas keaslian tanda tangan para penghadap. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan Perundang-undangan, konsep dan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun analisa yang digunakan adalah teori, asas, dan penafsiran dengan tujuan agar mendapatkan preskripsi sebagai jawaban atas isu hukum yang menjadi permasalahan dalam penelitian tesis ini. Sebagai hasil penelitian, kualifikasi ciri keaslian tanda tangan harus diakui oleh penanda tangannya, ditulis dengan huruf latin, dibubuhkan sendiri oleh setiap penghadap dan nama terang/ jelas serta di ikuti dengan tanda kurung. Tanggung jawab Notaris atas keaslian tanda tangan penghadap. Sebagai saran bagi Notaris hendaknya dalam membuat akta sesuai dengan syarat menurut Peraturan Perundang-undangan perlu adanya bukti lain agar tidak ada lagi penyangkalan tanda tangan yang dilakukan oleh salah satu penghadap. Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki perlindungan yang kuat, Perlindungan hukum bagi pembeli tanah

Sertifikat Hak Milik berdasar kepada sertipikat tanah itu sendiri, yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Maka pemilik Sertipikat Tanah di lindungi secara sah dan mutlak berdasar pada Pasal 84 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Pengikatan Jual Beli, Akta Notaris, Penyangkalan Tanda Tangan.

ABSTRACT

Notary is a legal official appointed according to Legislation and is authorized to make authentic deeds. The function of the deed is perfect evidence. The needs of the parties who use the services of a Notary in carrying out legal actions in order to obtain legal certainty and legal protection for the parties. However, it is not uncommon to find that in their activities there are those who deny the authenticity of the signature of the appearer in the minutes of the deed, which causes losses to the party making the PPJB. Denial of a signature is an action that is considered inappropriate or is not recognized by someone that a certain legal action has taken place. The mechanism for signing the deed of the Sale and Purchase Agreement and Power of Attorney (hereinafter referred to as the Notary) is not only limited to the issue that the deed has been signed, but the signing of the deed must also be signed by the appearer before the Notary. Based on Article 1 point 1 UUJN, a Notary is defined as a Public Official authorized to make authentic deeds and has other authorities as referred to in this Law or based on other Laws. The purpose of this research is to examine and analyze the basis for the authenticity of the signatures and the responsibility of the Notary for the authenticity of the signatures of the appearers. The method used is normative research with an approach to legislation, concepts and cases. The legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials. The analysis used is theory, principle, and interpretation with the aim of obtaining a prescription as an answer to the legal issues which are the problems in this thesis research. As a result of the research, the qualifications for signature authenticity must be acknowledged by the signatory, written in Latin letters, affixed by each appearer and a clear/clear name and followed by parentheses. Notary's responsibility for the authenticity of the appearer's signature. As a suggestion for the Notary, in making the deed in accordance with the requirements according to the Laws and Regulations, it is necessary to have other evidence so that there is no more denial of the signature carried out by one of the appearers. Legal protection for land purchasers of Freehold Certificates is based on the land certificate itself, i.e. the certificate of ownership is strong and authentic evidence. So the owner of the Land Certificate is legally and absolutely protected based on Article 84 paragraph 1, Government Regulation Number 18 of 2021 concerning management rights, land rights, apartment units, and land registration.

Keywords: Sale and Purchase Binding, Notary Deed, Signature Denial.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penyangkalan tanda tangan merupakan suatu tindakan yang dianggap tidak tepat atau tidak diakui oleh seseorang bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu. Mekanisme penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (selanjutnya disebut Notari Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961) tidak hanya terbatas pada persoalan bahwa akta tersebut telah ditandatangani, namun penandatanganan akta tersebut juga harus ditandatangani oleh penghadap di hadapan Notaris. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Jabatan Notaris, Notaris didefinisikan sebagai, "Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Notaris adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh

pemerintah dan memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, untuk membantu masyarakat dalam hal membuat perjanjian yang timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang Notaris untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹ Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.²

Seperti halnya jika dilihat pada kepala akta dan juga penutup akta bahwa notaris menyatakan para pihak datang menghadap kepadanya, begitu pula di akhir akta tersurat bahwa Notaris menyatakan setelah ia membacakan akta tersebut di hadapan para

¹ Al Fajri, *Implikasi Hukum Penandatanganan Akta Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris Dalam Akad Kredit*. <http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/81ffbf991e4e6b6505b364118b970c24.pdf>, diakses tanggal 09 Mei 2022

² Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disebut Habib Adjie I), 2015, hlm. 6.

pihak dan saksi, maka akta tersebut segera ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan juga Notaris. Namun apabila ternyata para pihak menyatakan tidak pernah melakukan tanda tangan terhadap suatu akta maka artinya para pihak tidak pernah datang menghadap untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dalam akta tersebut di hadapan Notaris, dengan demikian Notaris telah melakukan pemalsuan surat baik dengan cara membuat surat palsu ataupun memalsukan surat.

Merupakan satu keharusan bahwa tanda tangan yang dicantumkan adalah tanda tangan yang berasal dari yang bersangkutan, bukan berasal dari orang lain, meskipun pencantuman oleh orang lain itu adalah atas persetujuan dari yang bersangkutan sendiri. Maksudnya demikian dapat ditafsirkan bahwa fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberikan ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Kepalsuan terjadi apabila tanda tangan sama, namun dibubuhkan oleh dua orang yang berbeda.

PPJB yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah tidak diatur secara spesifik dalam

peraturan perundang-undangan. Adapun salah satu peraturan yang telah menggunakan istilah PPJB adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (yang selanjutnya disebut PP No 14 Tahun 2016) dan aturan perubahannya. Ketentuan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan sebagai berikut:

1. Angka 10

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

2. Angka 11

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku

pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Mengacu pada ketentuan hukum yang terkandung dalam pasal di atas, maka secara umum dapatlah dipahami bahwa PPJB merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. PPJB bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hakmiliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan

dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli³. Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Pada prinsipnya suatu perjanjian PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yangselanjutnya disebut KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 yang memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Lebih lanjut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

[Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman](#) ("PP 12/2021")

³ Pasal 1 angka 10 [Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah](#)

undang bagi mereka yang membuatnya.⁴

Pasal 1338 KUHPerdota ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga Pengikatan Jual Beli

merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif.

Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Tujuan diaturnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena perjanjian ini berasaskan kebebasan berkontrak yang artinya terdapat kebebasan dalam menentukan isi perjanjian sesuai kesepakatan antara pelaku usaha dengan pembeli serta merupakan perjanjian timbal balik sebab para pihaknya memiliki kewajiban yang saling berhadapan satu sama lain serta harus dipenuhi yaitu penjual memperoleh pembayaran atas penjualan objek perikatan dan pembeli memperoleh objek perikatan tersebut

⁴ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm 1

sehingga timbul rasa percaya dan memberi rasa aman.

Dari keterangan diatas maka PPJB tidak akan bisa dibatalakan, permohonan pembatalan PPJB seharusnya tidak dibetulkan untuk dimohonkan pembatalan atau batal demi hukum, karna alasan penjual ingin melakukan transaksi penjualan dengan pihak lain yang tidak tertera dalam PPJB, terlebih lagi pihak kedua sudah memenuhi prestasinya antara lain melunasi perestasinya, sebab-sebab dalam kasus yang penulis teliti semuanya sudah terpenuhi secara hukum, maka dapat disimpulkan bahwa permohonan pembatalan pengikatan jual beli tanah tidak dibenarkan secara hukum dan tidak bisa melakukan transaksi penjualan sertipikat hak milik atau objeknya ke calon pembeli lain karna sebelumnya sudah terjadi PPJB dengan pihak lain. Jika terjadi permasalahan yang mengakibatkan diharuskan pembatalan PPJB, pembatalan bisa dilakukan tidak terpusat ke kantor Notaris yang semula melakukan

PPJB, dengan dasar wilayah hukum kantor Notaris meliputi satu wilayah Indonesia, sehingga bisa dilakukan pembatalan di kantor Notaris lain.

Dalam hal ini berdasarkan latar belakang

masalah diatas tersebut, maka penulis ingin menganalisa putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Sda, dengan mengambil judul mengenai

PENYANGKALAN TANDA TANGAN OLEH PENGHADAP DALAM PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

(Analisis Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/Pn.Sda)

B. Identifikasi Masalah

Setelah memperhatikan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tanda Tangannya disangkal Oleh salah satu Penghadap Dalam Perkara Nomor 92/Pdt.G/2021/PN.Sda?
2. Perlindungan Hukum Pembeli Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perkara Nomor 92/Pdt.G/2021/PN.Sda?

F. C. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kemampuan peneliti menggunakan model pemikirannya untuk menyusun teori-teori yang mendukung masalah penelitian secara sistematis. Dalam penelitian ini menggunakan

3 (tiga) teori yang satu sama lain saling berhubungan:

1. Teori Dasar (*Grand Theory*)

Teori Dasar (*Grand Theory*) yang peneliti ungkapkan dalam penelitian ini adalah Teori kepastian hukum yakni teori yang menjelaskan bahwa, suatu pendaftaran tanah harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum.

a. Menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan:

“Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketatmentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang- undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “*lex dura, set tamen scripta*” (undang undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).”⁵

⁵ Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak AtasTanah*, Multi Grafik, Medan, 2005, hlm. 104.

⁶ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum, Rineka Cipta*, Jakarta, 1995, hlm. 49-50.

b. Menurut Roscoe Pound bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya “*Predictability*”.⁶

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.⁷

c. Menurut R. Hermanses sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan bahwa obyek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. memang, mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk di pastikan letaknya, batas-batasnya, luas dalam peta pendaftaran dan di sajikan juga dalam daftar tanah, yang menuju kepada kegiatan bidang fisik tersebut.⁸

Dengan demikian kepastian hukum

⁷ Effendi Perangin, tt, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.102.

⁸ R. Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Stensilan, Yogyakarta, 1966, hlm. 9.

mengandung dua pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua berupa pengamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Teori kepastian hukum ini sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Hasil dari adanya kepastian hukum tersebut yaitu terbitnya sertifikat bagi pemegang hak atas tanah. Karena pendaftaran tanah itu diselenggarakan dengan tujuan akan memberikan jaminan kepastian hak atas tanah, maka harus diusahakan agar semua keterangan yang terdapat dalam tata usahanya selau cocok dengan keadaan yang sebenarnya.⁹

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu

keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.¹⁰ Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustitabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹¹

d. Menurut Rech Kadester selain kepastian hukum mengenai hukumnya, dalam hukum pertanahan jaminan hukum itu meliputi juga kepastian mengenai tanah mana yang dapat menjadi hak milik seseorang. Untuk itu maka diperlukan apa yang disebut pendaftaran untuk kepastian hukumnya.¹² Sedangkan

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005, hlm. 20.

¹⁰ Sudikno Mertokusuo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 58.

¹¹ *Ibid*, hlm. 136.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 487.

menurut ajaran dogmatis tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin kepastian hukum, yang diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang membuktikan suatu aturan hukum semata - mata untuk kepastian hukum.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori kepastian hukum menurut sudikno mertokusumo untuk menganalisis data penelitian tentang Penyangkalan Tanda Tangan Oleh Penghadap Dalam Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris.

2. Teori Menengah (*Middle Theory*)

Teori Menengah (*Middle Theory*) yang peneliti ungkapkan dalam penelitian ini adalah tanggung jawab setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang berkaitan dengan perbuatan hukum tentunya berdasarkan sebab tertentu dan akan menimbulkan akibat tertentu pula. Sebab akibat yang muncul tidak serta merta dapat dilepaskan dari kewajiban seseorang atas apa yang telah dilakukan, dalam artian bahwa segala tindakan hukum dapat

dimintakan pertanggungjawaban hukumnya. Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berartikeadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalauterjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.¹³ Teori tanggung jawab akan digunakan dalam penelitian ini.

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang

¹³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka)hlm.899.

dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.¹⁴

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain. Ada tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, meliputi teori, tanggung jawab dan hukum.¹⁵

3. Teori Terapan (*Applied Theory*)

Teori Terapan (*Applied Theory*) yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan

¹⁴ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 335.

¹⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua)*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm. 2017.

hukum dan segala peraturan hukum yang di berikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁶

- a. Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang di rugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁷
- b. Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁸
- c. Lili rasjidi dan I.B Wisa Putra bahwa hukum dapat di fungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya

¹⁶ Satjipto raharjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

¹⁷ *Ibid.* hlm. 69.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 54.

tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.¹⁹

G. Metode Penelitian

Kata metode berasal dari bahasa Yunani yaitu "methods" yang berarti cara atau jalan sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.²⁰ Sebagai suatu penelitian yang ilmiah, maka rangkaian kegiatan penelitian diawali dengan pengumpulan data sehingga analisis data yang dilakukan dengan memperhatikan kaidah-kaidah penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dan tujuan dari penelitian ini maka jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif.

Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.²¹ Dimana penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum kenotariatan dan penyelesaian terhadap sengketa pertanahan yang berkaitan dengan penyangkalan tanda tangan penghadap dalam PPJB yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu artinya penelitian ini bersifat menggambarkan, memaparkan dan menganalisis permasalahan yang terjadi untuk kemudian dicari suatu kesimpulan jawaban yang benar sebagai solusi atas permasalahan yang dianalisis tersebut. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah "suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar membantu memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka penyusunan teori baru."²²

2. Sumber Data

Data pokok dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang meliputi²³ :

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Perss, Jakarta, 2013, hlm. 1.

²² Soerjono Soekanto, *op.cit.*, hlm. 43.

²³ *Penelitian Normatif data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.*

¹⁹ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu System*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118.

²⁰ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm 16.

a. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoratif* berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 1960 Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Dasar 1960 Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 7) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 92/Pdt.G/2021/PN.Sda.

b. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan

hukum primer yaitu berupa buku-buku, pendapat hukum/ doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisa bahan hukum primer.

- c. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya.

3. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.²⁴ Di dalam penelitian hukum normatif, maka maksud pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan

sistemisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, sistemisasi yang berarti membuat klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.²⁵

Sebelum dilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan dianalisis dan disistemisasikan secara kualitatif. Metode kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan menggunakan angka.²⁶

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu cara berfikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk kemudian ditarik hal-hal yang bersifat khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil atau

²⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006. hlm. 53.

²⁵ Raimon Hartadi, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Bumi IntitamaSejahtera, Jakarta, 2010, hlm.16

²⁶ Sulisty Basuki, *Metode Penelitian*, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 78.

prinsip-prinsip dalam bentuk proporsi-proporsi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus, guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

Studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa bahan hukum yang diperlukan.

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tanda Tangannya disangkal Oleh salah satu Penghadap

A. Tanggung Jawab Notaris

Notaris adalah "Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan

memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.²⁷" Notaris diberikan kewenangan Oleh pemerintah untuk melakukan perbuatan Hukum dalam hal ini menghasilkan Akta Otentik. Notaris disini diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Pada Pasal 15 UUJN Notaris berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum berisi perjanjian. Berkaitan dengan akta otentik Notaris haruslah menjaga otensitas akta yang dibuatnya hal ini guna mewujudkan rasa kepastian hukum. Apabila akta tersebut di kemudian hari terjadi masalah sejauhmana Notaris dapat bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya.

Tanggung Jawab Hukum Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk

²⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²⁸ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan²⁹.

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Menurut Abdulkadir Muhammad teori

tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :³⁰

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan

²⁸ Andi Hamzah, Kamus Hukum, Ghalia 2005 Indonesia.

²⁹ Soekidjo Notoatmojo, Etika dan Hukum kesehatan,

Rineka cipta, Jakarta, 2010, hlm 153

³⁰ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm 503

kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Sebagai pejabat, batasan wewenang seseorang adalah ketika dia masih menjadi pejabat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Demikian juga dengan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dibatasi oleh umur, sehingga Notaris memiliki batas waktu dalam menjalankan tugas jabatannya. Namun demikian sesuai denganketentuan batas waktu dalam menjalankan tugas jabatannya, tidak dijelaskan mengenai batas waktu pertanggungjawaban notaris terhadap akta yangdibuatnya. Karena jelas dalam Pasal 65 UUJN hanya menyebutkan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepadapihak penyimpan Protokol Notaris, Dan tidak ada batasan waktu disana sehingga jika diperhatikan secara seksama maka notaris harus bertanggung jawab atas aktanya selama hidupnya Meskipun dia

sudah berhenti atau tidak menjabat lagi sebagai Notaris³¹.

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Tanggung jawab Notaris dalam UUJN secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa: "Notaris (notaris pengganti, notaris pengganti khusus dan pejabat sementara notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris."

Komar Andasmita dalam bukunya menyatakan: "Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan

³¹ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm, 53.

pelayanan dan konsultasi hukum yang dapat diberikan oleh seseorang notaris adalah membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik, yaitu berupa akta otentik ataupun kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang³². Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, diperlukan adanya pembuktian tertulis berupa akta otentik.

Hal ini sejalan dengan perkembangan tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat regional, nasional, maupun internasional. Akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak akan menjamin kepastian hukum sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa.³³

Pasal 1 angka 7 UUJN menyatakan: "Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang

ditetapkan dalam undang-undang ini". Ketentuan ini merupakan penegasan dari Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan: "Bahwa akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk tempat di mana akta dibuatnya³⁴.

Akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Pengertian akta otentik dapat ditemukan dalam pasal 1868 KUHPerdata yaitu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya atau dengan kata lain akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang

³² Michael, Kewajiban notaris menurut UUJN (pasal 16), <http://notarismichael.com/ppat/kewajiban-notaris-menurut-uujn-pasal-16/#:~:text=Bertindak%20jujur%2C%20saksama%2C%20man%20diri%2C,yang%20terkait%20dalam>

%20perbuatan%20hukum, diakses pada tanggal 08 Desember 2022, Pukul 21 : 35 WIB.

³³ Komar Andasmita, Notaris Selayang Pandang, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 2

³⁴ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 121.

berkepentingan³⁵.

Berdasarkan pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)* menyatakan, suatu akta otentik dapat dibagi lebih lanjut menjadi akta yang dibuat oleh pejabat dan akta yang dibuat oleh para pihak. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang memang berwenang untuk itu dengan mana pejabat itu menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya.

Akta ini meliputi akta otentik dibidang hukum publik dan yang membuatnya pun, pejabat publik yang bertugas di bidang eksekutif yang berwenang untuk itu, yang disebut pejabat tata usaha negara (TUN), contohnya adalah KTP, SIM, IMB, paspor. Contoh akta-akta tersebut dibuat oleh pejabat eksekutif, sedangkan ada juga yang dibuat oleh pejabat yudikatif seperti berita acara sidang, surat pemanggilan, berita acara sidang, akta banding atau kasasi, dll. Akta mempunyai dua fungsi yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*).

Formalitas causa artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum. Jadi adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.

Probationis causa berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari

Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam proses peradilan perdata yaitu terkait dengan akta yang dibuatnya, Notaris telah menjalankan jabatannya dengan baik, dan dalam pembuatan akta telah dilakukan sesuai dengan standar operasional pembuatan akta, maka akta tersebut memiliki kekuatan hukum, dan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap kepala dan penutup akta saja, karena isi akta merupakan kehendak dari para 2 penghadap yang datang ke

³⁵ *Ibid*, hlm. 121.

hadapan Notaris dan harus mendapat persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris.

Akta otentik merupakan suatu surat yang bentuknya telah ditentukan oleh Undang-undang yang bisa dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab penuh apabila terjadi permasalahan terkait dengan akta yang dibuatnya tersebut baik secara Perdata, Pidana, UUJN dan Kode Etik. Seorang Notaris dibebankan tanggungjawab atas kebenaran formil, materiil akan akta yang ia buat jika Notaris memang terbukti dalam pengadilan bahwa Notaris melakukan kecerobohan atau yang disengaja hingga merugikan para pihak.

Akta otentik yang disahkan dihadapan Notaris dapat dikatakan batal dalam putusan pengadilan hingga para pemegang akta akan merasa telah dirugikan atas akta tersebut maka Notaris tersebut perlu bertanggung jawab terhadap kesalahannya. Tanggung jawab Notaris terhadap akta otentik yang dibuatnya ketika dinyatakan batal di pengadilan dapat dibagi 4 yakni

a) tanggung jawab secara perdata,

b) tanggung jawab secara Pidana,

c) tanggung jawab didasarkan UUJN,

d) Tanggung jawab berdasarkan Kode Etik.

Dalam Putusan Pengadilan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Sda memutuskan bahwa Akta PPJB nomor 12, Kuasa Menjual nomor 13 dan Akta Perjanjian nomor 18 yang telah dibuat dihadapan Jonatan Kusuma Widjaja, S.E., S.H., Notaris di Sidoarjo, adalah sah dimata hokum.

B. Perlindungan Hukum Pembeli Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam dalam kasus ini perjanjian pengikatan jual beli dimana salah satu pihak (dalam hal ini penjual) melakukan wanprestasi PPJB termasuk jenis perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian

tersebut.

Berkaitan dengan sanksi atas keadaan wanprestasi, dalam Hukum Perdata adanya kelalaian atau kealpaan salah satu pihak sehingga prestasi yang wajib dilakukannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian tidak terpenuhi. Kondisi ini lazim disebut sebagai wanprestasi. Dewasa ini wanprestasi lebih dikenal dengan istilah ingkar janji. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat.

Undang - Undang Pokok Agraria merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menerangkan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara

dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atastanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada atau / tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.³⁶

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan

³⁶ 107 Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan - Peraturan Pelaksananya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 5.

jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukumsertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yangtercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu.³⁷

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2), "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum. Akan tetapi meskipun sudah secara

tegas diatur dalam UUPA, PP No. 24 tahun 1997 dan PP No. 18 tahun 2021, bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi.

Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan

³⁷ Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Universitas Narotama

Surabaya, *Jurnal Al-Qānūn*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hlm. 62-63.

banyaknya alat bukti selain Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijsde*) untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah meskipun telah lebih dari 5 (lima tahun).

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah

Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki perlindungan yang kuat, Perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik berdasar kepada sertipikat tanah itu sendiri, yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Maka pemilik

Sertipikat Tanah di lindungi secara sah dan mutlak berdasar pada Pasal 84 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah isinya: "data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah". dan lebih detail di jelaskan pada Pasal 32 ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang isinya: "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".

Perlindungan hukum bagi pembeli Sertipikat yang salah satu penghadapnya tersebut melakukan penyangkalan tanda tangan terhadap PPJB yang telah dibuat dihadapan Notaris, atas kejadian tersebut pembeli merupakan pihak yang mengalami kerugian atas beralihnya SHM karna adanya penyangkalantanda tangan oleh satu satu penghadap, pembeli mengalami kerugian materil dan juga formil.

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Posisi dan kedudukan seseorang di depan hukum (*the equality of law*) sangat penting dalam mewujudkan tatanan sistem hukum serta rasa keadilan masyarakat. Setiap orang harus memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan perlindungan hukum tersebut melalui proses hukum yang dijalankan oleh penegak hukum, khususnya pelaku kekuasaan kehakiman. Salah satu tugas utama lembaga-lembaga yang berada dalam lingkungan kekuasaan kehakiman adalah memperluas dan mempermudah akses masyarakat untuk memperoleh keadilan (*access to justice*) sebagai bentuk persamaan dihadapan hukum dan untuk memperoleh perlindungan hukum.

Oleh karena itu, salah satu prinsip penyelenggaraan peradilan adalah murah, cepat, dan sederhana. Langkah hukum yang dapat dilakukan salah satu pihak apabila pihak lain wanprestasi atas PPJB telah diatur menurut ketentuan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak jauh berbeda antara ganti rugi yang

disebabkan oleh karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum hanya saja dalam perbuatan melanggar hukum dikenal adanya gugatan immateriil.

Ganti rugi immateriil ini tidak dapat ternilai dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga tidak menentukan mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melanggar hukum. Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "*eigenrichting*". Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan akan perlindungan hukum. Ia berkepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka oleh karena itu ia mengajukan tuntutan hak ke pengadilan.

Oleh sebab itu perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan dikabulkannya permintaan Akta PPJB nomor 12, Kuasa Menjual nomor 13 dan Akta Perjanjian nomor 18 yang telah dibuat dihadapan Jonatan Kusuma Widjaja, S.E., S.H., Notaris di Sidoarjo, adalah sah dan mengikat kepada pihak yang membuatnya. Memberikan izin atau

kuasa kepada para tergugat untuk melakukan peralihan hak dan melanjutkan atau melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana sebagaimana Akta PPJB nomor 12, Kuasa Menjual nomor 13 dan Akta Perjanjian nomor 18 yang telah dibuat dihadapan Jonatan Kusuma Widjaja, S.E., S.H., Notaris di Sidoarjo, atas tanah obyek sengketa tersebut serta melakukan balik nama pemegang hak menjadi atas nama para Tergugat Konvensi.

Oleh karna itu putusan majelis Hakim dalam perkara Nomor 92/Pdt.G / 2021/ PN Sda telah memberikan perlindungan hokum kepada pihak tergugat yaitu mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian, karna penyangkalan tanda tanganyang dilakukan oleh pihak penggugat dan Hakim menyatakan bahwa penggugat telah melakukan perbuatan melawan hokum, karna telah menyangkal tanda tangan penggugat terhadap akta PPJB yang telah penggugat buat di hadapan Notaris.

Pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam pelaksanaannya sebagai perjanjian awal sebelum dilaksanakannya pembuatan akta jual beli, mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat,

karena merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik. Pengikatan jual beli sebagai sarana untuk mengikat keinginan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli namun masih terkendala dengan adanya kekurangan syarat-syarat administratif, dalam hal ini dengan akta pengikatan jual beli tersebut, tanah yang menjadi obyek jual belitelah dapat beralih dari penjual kepada pembeli.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam proses peradilan perdata yaitu terkait dengan akta yang dibuatnya dalam hal Notaris telah menjalankan jabatannya dengan baik, dan dalam pembuatan akta telah dilakukan sesuai dengan standar operasional pembuatan akta, maka akta tersebut memiliki kekuatan hukum, Akta otentik merupakan suatu surat yang bentuknya telah ditentukan oleh Undang-undang yang bisa dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab penuh apabila terjadi permasalahan terkait dengan akta yang dibuatnya.

Notaris dibebankan tanggung jawab atas kebenaran formil, materil akan akta yang ia buat jikalau Notaris memang terbukti dalam pengadilan bahwa Notaris melakukan kecerobohan atau yang disengaja hingga merugikan para pihak. Akta otentik yang disahkan dihadapan Notaris dapat dikatakan batal dalam putusan pengadilan hingga para pemegang akta akan merasa telah dirugikan atas akta tersebut maka Notaris tersebut perlu bertanggung jawab terhadap kesalahannya. Tanggung jawab Notaris terhadap akta otentik yang dibuatnya ketika dinyatakan batal di pengadilan dapat dibagi 4 yakni a) tanggung jawab secara perdata, b) tanggung jawab secara Pidana, c) tanggung jawab didasarkan UUJN, d) Tanggung jawab berdasarkan Kode Etik.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli sertipikat salah satu penghadap tersebut melakukan penyangkalan tanda tangan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dihadapan Notaris, atas kejadian tersebut pembeli merupakan pihak yang mengalami kerugian atas beralihnya Sertipikat Hak Milik tersebut dengan adanya penyangkalan tanda tangan oleh satu satu penghadap,

bentuk perlindungan formil yang diberikan oleh Pengadilan memberikan putusan menghukum Penggugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada para tergugat sebagai ahli waris dari almarhum Kadir Batcha mempunyai hukum tetap. Bentuk perlindungan hukum secara materil yang diberikan oleh Pengadilan dengan dikabulkannya permintaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 12, Kuasa Menjual nomor 13 dan Akta Perjanjian nomor 18 yang telah dibuat dihadapan Jonatan Kusuma Widjaja, S.E., S.H., Notaris di Sidoarjo, adalah sah dan mengikat kepada pihak yang membuatnya. Memberikan izin atau kuasa kepada para tergugat untuk melakukan peralihan hak dan melanjutkan atau melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 12, Kuasa Menjual nomor 13 dan Akta Perjanjian nomor 18 yang telah dibuat dihadapan Jonatan Kusuma Widjaja, S.E., S.H., Notaris di Sidoarjo, atas tanah obyek sengketa tersebut serta melakukan balik nama pemegang hak menjadi atas nama para Tergugat Konvensi. Perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum

tetap dan sah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya seharusnya Notaris pun mempunyai bukti lain seperti menyiapkan lembar sidik jari tersendiri untuk pelekatan sidik jari bagi parapenghadap, selain sidik jari Notaris pun harus mempunyai bukti foto para penghadap pada saat dilakukannya pembubuhan tanda tangan pada minuta, pembubuhan sidik jari dan foto bersama dengan para penghadap dan CCTV (Closed Circuit Television) kantor (jika pada saat akad berada dikantor Notaris/PPAT), agar kasus penyangkalan tanda tangan yang dilakukan oleh salah satu penghadap tidak akan terulang kembali dikemudian hari.
2. Diwajibkan bagi para pihak untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang otentik karena perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang

dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris. Bagi para pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli diharapkan sebaiknya untuk tidak berlama- lama dalam proses pembuatan akta jual beli dan baliknama sertipikat tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (UII Press Yogyakarta, 2009)
- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).
- Abdurrahman, Tebaran Pemikiran Tentang Hukum dan Masyarakat (Bandung: Remadja Karya, 1989)
- Ahmad Miru, Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008)
- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014)
- A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah (Bandung: Alumni, 1990)
- Ayu Ratnawati, Peranan Notaris Untuk Pembuatan

- Akta Pendirian (CV) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli Desember 2015)
- Bachsani Mustafa, Hukum Agraria dalam Perspektif, Remadja Karya Cv, Bandung, 1984)
- Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan - Peraturan Pelaksananya, (Bandung: Alumni, 1993),
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djembatan, 2008).
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka)
- Effendi Perangin, tt, Hukum Agraria Di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994)
- Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah (Cet. V; Jakarta: Visimedia, 2009)
- Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014)
- Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Bandung: Refika Aditama, 2009)
- Irwan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, 2003)
- J. Satrio, Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya), cetakan pertama. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992)
- Koentjaraningrat, Metode-Metode Penelitian Masyarakat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997)
- Komar Andasmita, Notaris Selayang Pandang, (Bandung: Alumni, 1983)
- K. Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia Jakarta, 1982)
- Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006
- Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, Hukum Sebagai Suatu System, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993)
- Liliana Tedjosaputro, Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana, (Semarang: CV. Agung, 1991)
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan

- Antara Regulasi Dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2005)
- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah (Cet.I; Bandung: Refika Aditama, 2007)
- R. Hermanses, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Stensilan, Yogyakarta, 1966)
- Ridwan H.R., Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006)
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Bina Cipta, 1994)
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermedia, 1998)
- R. Soegondo, Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1991)
- Raimon Hartadi, Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, 2010)
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua), Rajawali Pers, Depok, 2017)
- Samun Ismail, Hukum Administrasi Pertanahan, Graha Ilmu, (Yogyakarta 2013)
- Satjipto raharjo, Ilmu Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000)
- Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Universitas Narotama Surabaya, Jurnal Al-Qānūn, Vol. 21, No. 1, Juni 2018)
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung, 2011)
- Soekidjo Notoatmojo, Etika dan Hukum kesehatan, Rineka cipta, Jakarta, 2010)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Perss, Jakarta, 2013)
- Sudarsono, Pengantar Ilmu Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 1995)
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata di Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1998)
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, (Yogyakarta: Liberty, 1993)

- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2006)
- Sulistyo Basuki, *Metode Penelitian, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia*, Jakarta, 2006) Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006)
- Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik, Medan, 2005, hlm. 104.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I* (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 159
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010)
- W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. IX, Balai Pustaka, Jakarta, 1986)
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000),
- Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Cet. I; Bandung : CV Mandar Maju, 2008)

