

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI
TESIS**



OLEH:

NAMA MAHASISWA : FELLY FREWELLY

NIM : 22921065

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2026

Registrasi TA Hukum I X SYARAT 1 - ADMINIS... WhatsApp Cara Screenshot (S... UIGateway khs-kumulatif-22921065.p...

ta.law.uui.ac.id/tesis_sidang/bimbingan/14778

		ucapkan terima kasih sebesar-besarnya			
2	2026-07-02 00:52:24	Assalamu'alaikum bunda, ini revisi bimbingan tesis luring pada tanggal 29 Juli 2026 Terima kasih bunda	Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. : Bab II dan Bab III ditambah 15 hlm lagi Bab II A: Notaris: tambah bahasan ttg sejarah notaris; Kewenangan Notaris; kewajiban Notaris; larangan notaris. B. Akta Notaris: apa itu akta notaris; bagaimana syarat agar akta itu autentik, kekuatan pembuktian akta notaris? dst. kalau sdh dibeneri dan ditambah halaman di print besok pagi jumat jam 09:00 di bawa bimb luring di kantor notaris. Perhatikan layout margin kiri, kanan, atas, bawah ya.	Download	Sudah Ditanggapi 02 Jul 2026 11:37
3	2026-07-03 10:43:40		Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. : Silakan segera post di sita hasil bimbingan luring tgl 3 juli 2026	-	Belum ditanggapi
4	2026-07-05 04:11:18	Assalamu'alaikum bunda. Revisi bimbingan luring pada hari jumat, 3 juli 2026 Saya ucapkan terima kasih	Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. : edit daftar isi, judul Bab II dan Bab III diganti agar tidak bertabrakan dengan sub bab nya. Upload segera di sita agar dapat daftar pendadaran	Download	Sudah Ditanggapi 07 Jul 2026 11:38
5	2026-07-07 14:48:38	assalamu'alaikum bundaa. saya sudah memperbaiki revisi pada tanggal 7 juli 2026. Terima Kasih Bunda	Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. : benerin lagi bagian pengantar, daftar isi dan substansi naskah tesisnya segera upload di sita bhari ini.	Download	Sudah Ditanggapi 08 Jul 2026 07:46
6	2026-07-08 09:42:53	Assalamu'alaikum bundaaa. saya sudah memperbaiki revisi yang bunda suruh 8 juli 2026 Terima kasih bunda	Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. : acc daftar pendadaran	Download	Sudah Ditanggapi 08 Jul 2026 14:24

Type here to search 30°C Cerah 15:11 09/07/2026

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING



Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke
depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 23 Juli 2026



Yogyakarta, 23 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Dr. Pandam Nurwulan, Dr.,
S.H., M.H., Not.,

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI



Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada
tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 23 Juli 2026

Tim Penguji

- | | |
|------------|--|
| 1. Ketua | Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H.,
Not., |
| 2. Anggota | Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag., |
| 3. Anggota | Dr. Inda Rahadiyan, S.H., M.H., |

Tanda Tangan



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,

NIK. 934100105

SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **FELLY FREWELLY, S.H.**

No. Mhs : **22921065**

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

"PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI"

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinalitas), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : Juli 2026
Yang Membuat Pernyataan


Felly Frewelly, S.H.

MOTTO PERSEMBAHAN

"Barangsiapa yang menempuh suatu jalan untuk menuntut ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga."

(H.R. Muslim)

"Percayalah kepada TUHAN dengan segenap hatimu, dan janganlah bersandar kepada pengertianmu sendiri"

(Amsal 3:5-6)

"Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia, hikmat, dan penyertaan-Nya, sehingga tesis ini dapat diselesaikan pada waktu-Nya. Karya tulis ini dengan penuh kasih kupersembahkan kepada Ayah dan Ibu tercinta yang telah menjadi pelita, sumber kekuatan, dan pendoa utama dalam setiap langkah hidupku. Serta kepada seluruh keluarga dan rekan-rekan yang senantiasa memberikan dukungan moral maupun spiritual"

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena dengan hikmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan tesis ini. Dan tidak lupa pula Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, sang pemawa kabar gembira dan sebaik-baiknya tauladan bagi yang mengharap Rahmat dan Hidayah-Nya. Selama proses penulisan Tesis ini, begitu banyak bantuan dan dukungan yang diterima penulis dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan ilmu dan kesehatan buat penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan penuh rasa syukur.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng. Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Ibu Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Tesis Penulis yang banyak memberi masukan dan arahan untuk penulis. Terima kasih ibu telah bersedia meluangkan waktu dan membimbing untuk menyelesaikan Tesis.

6. Bapak Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag. Selaku penguji I yang telah memberikan masukan, saran dan arahan sehingga terbuatlah Tesis yang baik.
7. Ibu Dr. Inda Rahadiyan, S.H., M.H. Selaku penguji II yang telah memberikan masukan, saran dan arahan sehingga terbuatlah Tesis yang baik.
8. Ungkapan terima kasih yang tulus dan mendalam penulis sampaikan kepada kedua orang tua tercinta, Heriyanto Sakeus, S.Pd dan Ladin Astuti. Terima kasih telah menjadi teladan iman, pendoa yang gigih, dan pendukung utama dalam setiap langkah kehidupan penulis. Kasih dan pengorbanan yang telah kalian berikan menjadi motivasi terbesar bagi penulis untuk terus melangkah dan menyelesaikan karya ini. Tuhan Yesus membalas dan memberkati setiap jerih payah kalian berdua.
9. Keluarga Besar Penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberi dukungan dalam bentuk apapun itu, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu.
10. Untuk pacar penulis Henni Cheristina Jemmy, terima kasih karena telah memberi penulis semangat, support dan dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis.
11. Terima kasih kepada Pak naftali dan Ibu yuli selaku orang tua rohani penulis di gereja GKII Yogyakarta serta kepada seluruh BPJ, Jemaat dan Pemuda/Pemudi yang selalu mendoakan penulis dalam menyelesaikan Tesis.
12. Kepada sahabat, teman dan rekan penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu menghibur dan memberikan dukungan kepada penulis. Semoga kelak semuanya sukses dan berguna bagi nusa, bangsa dan agama.

13. Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Angkatan 18, terimakasih telah memberikan cerita dalam hidup saya dan motivasi untuk menempuh Pendidikan setinggi-tingginya.

14. Seluruh Dosen, Staff, Karyawan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan membantu penulis Akhir kata, Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan Tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Wassalamua'alaikum Warahmatullahi. Wabarakatuh.

Yogyakarta, -- Juni 2026

Penyusun

Felly Frewelly, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
MOTTO PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	14
F. Kerangka Teori.....	27
1. Teori Kewenangan	27
2. Teori Kontrak	29
G. Metode Penelitian.....	31
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI KEWENANGAN NOTARIS DAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
A. Notaris.....	37
B. Akta Notaris	44
C. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB	47
D. Prinsip Kehati-Hatian Notaris	49
E. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	52
F. Asas-Asas Hukum yang Berkaitan dengan PPJB	54
BAB III PRINSIP KEHATI-HATIAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PPJB	
A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB ..	62
B. Akibat Hukum Terhadap Akta PPJB Tidak Prinsip Kehati-Hatian	68

C. Bentuk Pertanggungjawaban Notaris Atas Tidak Diterapkan Prinsip Kehati- Hatian	84
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	90
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	93

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis: *pertama* akibat hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; dan *kedua* bentuk pertanggungjawaban notaris atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan narasumber. Peneliti menggunakan Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara narasumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama* akibat hukum terhadap PPJB apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian adalah bahwa akta tersebut dapat kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, bahkan dalam keadaan tertentu dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan sesuai dengan jenis pelanggaran yang terjadi; dan *kedua* bentuk pertanggungjawaban notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta PPJB dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, pidana, maupun tanggung jawab etik sesuai dengan bentuk pelanggaran yang dilakukan. Peneliti menyarankan agar notaris senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian; pemerintah dan majelis pengawas notaris perlu meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris; dan bagi masyarakat, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah melalui PPJB, memastikan keabsahan identitas para pihak dan kelengkapan seluruh dokumen.

Kata-Kata Kunci: Akta Autentik, Notaris, Prinsip Kehati-Hatian, PPJB, Pertanggungjawaban Notaris.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang berlandaskan pada nilai-nilai Pancasila serta Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi tertinggi. Penyelenggaraan kehidupan bernegara, negara menjamin terwujudnya kepastian hukum, ketertiban, serta perlindungan hukum yang berpijak pada prinsip kebenaran dan keadilan. Hukum memiliki peranan yang sangat strategis dalam kehidupan bermasyarakat karena berfungsi sebagai pedoman yang secara tegas mengatur hak dan kewajiban setiap subjek hukum, termasuk notaris.¹

Negara memiliki kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat sebagai bentuk pemenuhan hak-hak warga negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk melaksanakan fungsi tersebut, negara tidak hanya membentuk berbagai lembaga, tetapi juga memberikan kewenangan kepada profesi tertentu untuk menjalankan sebagian tugas negara, salah satunya adalah Notaris. Sebagai pejabat umum, Notaris memperoleh mandat dari negara untuk melaksanakan kewenangan di bidang hukum perdata, khususnya dalam pembuatan akta autentik dan pelayanan hukum kepada masyarakat. Keberadaan Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian, perlindungan, dan jaminan

¹ James Yoseph Palenewen, *Tugas dan Tanggung jawab Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, Bandung: Widina Media Utama, 2024, Hlm 1.

hukum melalui pelayanan yang bersifat independen, objektif, serta tidak memihak, sehingga kepentingan hukum para pihak dapat terlindungi secara optimal.²

Jabatan notaris merupakan jabatan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik dalam berbagai hubungan hukum keperdataan. Kehadiran notaris berfungsi memberikan kepastian, perlindungan, dan jaminan hukum melalui akta autentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selama sistem hukum di Indonesia masih mengakui dan memerlukan alat bukti autentik sebagai sarana pembuktian yang memiliki kekuatan hukum sempurna, keberadaan jabatan notaris tetap memiliki peran yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat.³

Notaris memiliki kedudukan yang strategis sebagai pihak yang memastikan bahwa setiap perbuatan dan transaksi hukum masyarakat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kedudukannya sebagai pejabat umum tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mengandung dimensi sosial, yaitu memberikan jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat, terutama bagi mereka yang belum memahami secara komprehensif peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris berasal dari atribusi negara, sehingga setiap akta autentik yang

²Aulia Gumilang Rosadi, *Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuatnya*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol 5, No 2, 2020, Hlm 244.

³ Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal Lex Renaissance: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Volume 3, Nomor 2, 2018, Hlm 424.

dibuatnya mengandung legitimasi publik serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.⁴

Ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris, khususnya Pasal 1 ayat (1), menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik serta melaksanakan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, dalam Pasal 16 ayat (1) ditegaskan bahwa notaris wajib:⁵

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak.
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
- c. Membacakan akta dihadapan penghadap dan saksi.
- d. Memastikan identitas dan kapasitas para pihak.

Perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, perjanjian pengikatan jual beli dibuat secara autentik atau dibuat dihadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan. Baik perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara autentik yang berbentuk

⁴ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 2012, Hlm 73.

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

akta maupun yang dibuat dibawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani perjanjian pengikatan jual beli.⁶

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang memiliki kedudukan mengikat antara penjual dan pembeli yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak serta prinsip konsensualisme. Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, para pihak menentukan berbagai syarat transaksi, mekanisme pembayaran, penyerahan objek, hingga konsekuensi hukum yang timbul apabila terjadi wanprestasi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi sebagai instrumen pengaturan hubungan hukum yang memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dalam proses peralihan hak atas properti.⁷

Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan tersebut merupakan kewenangan atribusi yang secara langsung diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada Notaris untuk menyusun akta autentik. Pemberian kewenangan tersebut menimbulkan akibat hukum berupa tanggung jawab Notaris dalam memastikan bahwa PPJB dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, dalam menjalankan kewenangannya, Notaris

⁶ Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, Hlm 624.

⁷ Gunawan Widjaja dan Samsuto, *Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Riset Ilmiah, Volume 1 No. 4 2024, Hlm 252-260.

berkewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan para pihak serta menjamin terwujudnya kepastian hukum melalui akta yang dibuatnya.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kerap digunakan apabila pelaksanaan jual beli belum dapat dilakukan secara langsung karena masih terdapat beberapa persyaratan yang belum terpenuhi. Keadaan tersebut dapat berupa pembayaran harga tanah yang masih dilakukan secara bertahap, sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses penerbitan atau pengurusan, maupun persyaratan administratif lainnya yang belum selesai. Kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB menjadi penting untuk dibahas, mengingat Notaris memiliki peran dalam mewujudkan perlindungan hukum serta memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Kehadiran PPJB merupakan hasil perkembangan hukum perjanjian yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam transaksi jual beli tanah atau tanah beserta bangunan yang belum memenuhi persyaratan. Oleh karena itu, PPJB digunakan sebagai instrumen hukum pendahuluan yang mengikat para pihak sampai seluruh syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli dapat dipenuhi. Ketentuan hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya mengenai asas kebebasan berkontrak. Asas tersebut memberikan kewenangan

⁸ Utari Andani Putri Darmawangsa, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bagi Pejabat Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah DiLuar Wilayah Jabatan*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022, Hlm 2.

⁹ Chintia Ayala Brigasy dkk, *Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Of Law and Justice, Volume 2, Nomor 2, November 2025, Hlm 296.

kepada para pihak untuk menentukan sendiri isi, bentuk, dan ketentuan dalam perjanjian.¹⁰

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk kesepakatan yang lahir atas dasar persetujuan para pihak dengan berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak. Asas tersebut memberikan kewenangan kepada setiap orang maupun badan hukum untuk membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Oleh karena itu, para pihak diperbolehkan menyusun perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), selama tetap memenuhi syarat sah perjanjian dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.¹¹

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris pada dasarnya ditujukan untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan tetap berada dalam koridor hukum yang benar. Pelaksanaan prinsip ini diharapkan mampu mempertahankan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap jasa notaris. Prinsip kehati-hatian merupakan kewajiban mendasar yang harus senantiasa dijunjung tinggi oleh notaris dalam menjalankan profesinya. Notaris dituntut untuk mengutamakan sikap cermat, teliti, dan penuh tanggung jawab, sehingga setiap pelaksanaan tugas jabatan

¹⁰ Ni Made Trisna Dewi & Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris*, Jurnal Komunikasi Hukum, Universitas Pendidikan Ganesha, Volume 6, Nomor 2, 2020, Hlm 437.

¹¹ Rahmat Ramadhani, *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli PPJB dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Kajian Hukum: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Volume 3, Nomor 1, 2022, Hlm 46.

dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang mempercayakan kepentingannya kepada notaris.¹²

Prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli meliputi beberapa tahapan. Pertama, melakukan verifikasi terhadap identitas dan kapasitas hukum para pihak, termasuk memastikan kecakapan bertindak serta kewenangan untuk bertindak atas nama pribadi maupun badan hukum. Kedua, melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan objek perjanjian, seperti status hak atas tanah, kesesuaian sertifikat, serta memastikan bahwa objek tersebut tidak berada dalam sengketa atau tidak dibebani hak tanggungan. Ketiga, merumuskan klausul perjanjian secara jelas, tidak menimbulkan multitafsir, serta memuat pengaturan mengenai pembayaran, penyerahan, sanksi wanprestasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Notaris berkewajiban memastikan bahwa syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, serta causa yang halal. Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, kehati-hatian notaris menjadi faktor yang menentukan dalam menjaga kekuatan pembuktian akta sekaligus meminimalisir risiko timbulnya pertanggungjawaban perdata, administratif, maupun etik.¹³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu kesepakatan pokok yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya pembuatan akta

¹² Agus Dwi Haryanto, *Prinsip Kehatiahatian Notaris Dalam Mmembuat Akta Kuasa Menjual*, Jurnal Bevingding: Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Indonesia, Volume 1, Nomor 1, 2023, Hlm 105.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata- Pasal 1320.

jual beli. Pasal 1313 KUHPdata diatur mengenai pengertian perjanjian. Pada umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perjanjian yang dibuat secara autentik atau dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan tanpa dibuat di hadapan notaris, yaitu hanya antara para pihak yang bersangkutan.¹⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris termasuk dalam kategori akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagai akta autentik, PPJB memiliki nilai pembuktian yang kuat dan sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPdata. Kedudukan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian, khususnya bagi pembeli yang telah melunasi seluruh pembayaran harga objek yang diperjanjikan. Akta notaris berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum yang menjamin hak-hak pembeli atas transaksi yang telah dilakukan.¹⁵

Perjanjian dalam hukum perdata berlandaskan pada beberapa asas fundamental yang menjadi dasar dalam pembentukan serta pelaksanaannya. Asas-asas tersebut pada umumnya dibagi menjadi empat asas, yaitu:¹⁶

- a. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, menentukan isi, bentuk,

¹⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian TPA DUA*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017, Hlm 5.

¹⁵ Gusti Bagus Gilang Prawira dkk, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Jurnal Education and Development, Volume 11, Nomor 1 Edisi Januari 2023, Hlm 272.

¹⁶ Hilman Hadikusuman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2003, Hlm 23.

serta pihak- pihak yang terlibat, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

- b. Asas konsensualisme menegaskan bahwa suatu perjanjian pada dasarnya telah terbentuk sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Dengan demikian, adanya persesuaian kehendak merupakan unsur utama dalam pembentukan kontrak.
- c. Asas kepribadian mengandung arti bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut tidak serta-merta berlaku bagi pihak ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
- d. Asas kepastian hukum menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah harus memberikan jaminan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Selain itu, asas moral menghendaki agar pelaksanaan perjanjian dilaksanakan berdasarkan itikad baik serta nilai-nilai etis yang hidup dalam masyarakat.

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris mengharuskan notaris memastikan bahwa isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata tidak merugikan salah satu pihak serta tidak memuat klausul yang bertentangan dengan hukum. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan inti dari integritas profesi notaris karena berhubungan langsung dengan perlindungan hak-hak masyarakat. Tanpa adanya sikap kehati-hatian, notaris berpotensi melakukan kesalahan yang dapat berdampak serius, yang pada akhirnya dapat mengurangi legitimasi profesinya sekaligus melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum.¹⁷

¹⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, Bandung: Mandar Maju, 2021, Hlm 66.

Prinsip kehati-hatian merupakan pedoman yang menekankan pentingnya sikap cermat, teliti, dan penuh kewaspadaan dalam setiap tindakan yang dilakukan, baik terhadap kepentingan diri sendiri maupun pihak lain. Setiap keputusan harus mempertimbangkan dampak atau akibat hukum yang dapat timbul, tidak hanya pada saat tindakan tersebut dilakukan, tetapi juga di masa yang akan datang.¹⁸

Prinsip kehati-hatian diterapkan sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan masyarakat yang mempercayakan urusan hukumnya kepada notaris. Penerapan prinsip tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan notaris senantiasa sesuai dengan kewenangan, tugas, dan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, prinsip kehati-hatian diharapkan mampu menjaga integritas dan profesionalitas notaris sehingga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris tetap terpelihara. Dengan demikian, masyarakat akan merasa aman dan memiliki keyakinan untuk terus menggunakan jasa notaris dalam setiap perbuatan hukum yang memerlukan akta autentik.¹⁹

Perjanjian dalam hukum perdata mensyaratkan bahwa setiap perjanjian yang sah harus memenuhi unsur objektif maupun subjektif. Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memverifikasi terpenuhinya syarat-syarat tersebut berpotensi menghasilkan akta yang batal demi hukum. Hal ini

¹⁸ Arsiendy Aulia, *Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum*, Jurnal Recital Review, Volume 4, Nomor 3, 2022, Hlm 253.

¹⁹ Aldhi Rahmadi Muhammad & Habib Adjie, *Penerapan Asas Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik Untuk Meminimalisir Terjadinya Keterangan Palsu Hak Waris Sesuai dengan Kewenangannya*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, Volume 5, Nomor 5, 2025, Hlm 4132.

menunjukkan bahwa fungsi notaris tidak sekadar menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga memastikan bahwa syarat-syarat hukum yang mendasarinya benar-benar terpenuhi. Prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai penyaring untuk mencegah terbentuknya perjanjian yang mengandung cacat hukum.²⁰

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk menangani berbagai urusan hukum perdata masyarakat. Oleh karena itu, notaris dituntut untuk mampu menyesuaikan pelayanan hukumnya dengan kebutuhan masyarakat dalam menyelesaikan berbagai persoalan melalui perjanjian tertulis yang dituangkan dalam bentuk akta autentik. Upaya tersebut bertujuan untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak yang terlibat sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi notaris dalam proses pembuatan akta.²¹ Apabila permasalahan terjadi karena notaris tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, maka akta yang dibuat dapat kehilangan sifat keotentikannya sehingga hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.²²

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penelitian ini memfokuskan kajian pada penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli. Oleh karena itu, rumusan masalah yang dikaji dan dijawab melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014, Hlm 45.

²¹ Iman Abdi Utama, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Demi Kepentingan Masyarakat di Lihat Dari Sudut Pandang Hukum Progresif*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021, Hlm. 67.

²² Masfufah, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Tesis, Universitas Narotama, Surabaya, 2019, Hlm 7.

1. Apa akibat hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban notaris atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Mengkaji dan menganalisis bentuk pertanggung jawaban notaris atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis, di antaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran serta memperkaya pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Manfaat Praktis

Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi media untuk mengembangkan kemampuan akademik serta memperluas pemahaman dalam penyusunan karya ilmiah yang berkaitan dengan bidang kenotariatan. Selain itu, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan menjadi bahan masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam kajian hukum kenotariatan:

a. Notaris

Bagi notaris, hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman agar lebih berhati-hati dan profesional dalam menjalankan kewenangan membuat akta autentik.

b. Aparat Penegak Hukum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai parameter penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, yang selanjutnya dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam penyelesaian perkara yang berkaitan dengan akta autentik.

c. Majelis Pengawas Daerah

Menambah pemahaman mengenai akta yang dibuat oleh notaris sehingga dapat memperkaya literatur bagi anggota pengawas maupun MPD dalam mempermudah penyelesaian berbagai permasalahan yang muncul.

d. Masyarakat

Penelitian ini memberikan pemahaman mengenai pentingnya peran notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, sehingga masyarakat dapat lebih

bijaksana dalam membuat perjanjian maupun dalam menggunakan jasa notaris sebagai pejabat umum.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan kajian terhadap berbagai penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini. Penelaahan tersebut bertujuan untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian sebelumnya, sehingga dapat menunjukkan kebaruan (novelty) dari penelitian ini. Selain itu, hasil penelitian terdahulu dijadikan sebagai landasan dan referensi ilmiah dalam penyusunan penelitian, guna mengembangkan gagasan yang belum pernah dikaji atau masih memerlukan pengembangan lebih lanjut. Berdasarkan hasil penelusuran terhadap berbagai sumber literatur, penelitian-penelitian yang relevan dengan objek penelitian ini disajikan dalam tabel orisinalitas penelitian sebagai berikut:

Tabel Orisinalitas:

Nomor	Nama Penelitian Terdahulu	Perbandingan
1	Masfufah ²³	Judul Penelitian: Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Atas Tanah. Rumusan Masalah: 1. Apa bentuk prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli hak atas tanah; 2. Apa bentuk tanggung gugat notaris kepada para pihak yang dirugikan dalam akta pengikatan jual beli hak atas tanah.

²³ Masfufah, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Atas Tanah*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama, Jawa Timur, Surabaya, 2019.

		Metode Penelitian: Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada kajian bahan hukum melalui studi kepustakaan. Data yang dianalisis terutama berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan yang berlaku) dan bahan hukum sekunder seperti literatur, jurnal, dan pendapat para ahli. Pendekatan masalah ditempuh melalui pendekatan perundang-undangan (statute approach), yakni menelaah ketentuan hukum positif yang relevan, serta pendekatan konseptual (conceptual approach), yang memanfaatkan teori, asas, dan doktrin hukum untuk menafsirkan serta mengembangkan argumentasi hukum secara mendalam. Hasil Penelitian: Sengketa pertanahan dapat mencakup perselisihan mengenai batas bidang tanah maupun status kepemilikannya. Apabila terjadi transaksi jual beli atas tanah yang masih berada dalam proses sengketa, notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Salah satu bentuk penerapannya ialah dengan memasukkan klausula khusus dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menyatakan bahwa, apabila dalam jangka waktu tertentu perselisihan tersebut tidak terselesaikan, para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan keadaan seperti semula, serta memberikan pembebasan tanggung jawab kepada notaris dari tuntutan perdata maupun pidana. Meskipun demikian, pihak yang mengalami kerugian akibat pembuatan PPJB atas tanah yang masih disengketakan tetap memiliki
--	--	---

		hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi beserta bunga sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
2	I Wayan Parsa ²⁴	Judul Penelitian: Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik. Rumusan Masalah: 1. Bagaimana bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian notaris dalam proses pembuatan akta autentik; 2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta notaris yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu. Metode Penelitian: Penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang

²⁴ I Wayan Parsa, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, Jurnal, Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Bali, 2018.

		dilaksanakan secara terencana dan sistematis, berlandaskan metode serta kerangka pemikiran tertentu, dengan tujuan mengkaji dan menganalisis suatu gejala sosial. Dalam konteks ilmu-ilmu sosial, proses penelitian dirancang untuk menemukan pemecahan masalah secara logis dan menghasilkan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan serta bebas dari keraguan. Hasil Penelitian: Bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (prudential principle) yang wajib dilaksanakan oleh notaris dalam proses pembuatan akta antara lain: melakukan identifikasi dan verifikasi menyeluruh terhadap identitas para penghadap, memeriksa secara teliti data subjek maupun objek yang menjadi dasar akta, memberikan tenggang waktu yang memadai dalam penyusunan akta, serta bekerja dengan cermat dan penuh ketelitian pada setiap tahap penyusunan. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya
--	--	--

		yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
3	Fia Kadariah ²⁵	Judul Penelitian: Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Badan Hukum Perkumpulan. Rumusan Masalah: 1. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian Notaris dalam pembuatan akta perkumpulan; 2. Bagaimana akibat hukum atas akta perkumpulan yang dibuat oleh Notaris karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Metode Penelitian: Merupakan suatu proses identifikasi masalah di lapangan sesuai kondisi faktual, dengan memanfaatkan berbagai sumber informasi guna menemukan keterkaitan atau benang merah dari persoalan yang muncul. Fakta-fakta yang diperoleh kemudian dikaji dan dianalisis secara sistematis untuk memperoleh jawaban yang tepat, sehingga dapat menjadi dasar pengambilan keputusan bersama secara cepat, tepat, dan bertanggung jawab dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Hasil Penelitian: Menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan kewajiban fundamental bagi notaris dalam setiap pelaksanaan tugasnya. Namun, praktik di lapangan masih sering dijumpai akta yang memuat keterangan atau dokumen palsu. Untuk meminimalkan potensi

²⁵ Fia Kadariah, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Badan Hukum Perkumpulan*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Yasri, Jakarta, 2022.

		pelanggaran tersebut, notaris perlu meningkatkan ketelitian dan kecermatan, khususnya dalam memverifikasi identitas para penghadap beserta seluruh dokumen pendukung dan keterangan yang disampaikan. Di samping itu, pengawasan yang ketat dan berkesinambungan oleh Majelis Pengawas Notaris memiliki peran strategis dalam menjamin pelaksanaan tugas notaris agar tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
4	Fanny Dwi Mutia ²⁶	Judul Penelitian: Analisis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta (Studi Kasus Putusan MA No 2750 K/Pdt/2018).

²⁶ Fanny Dwi Mutia, *Analisis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta (Studi Kasus Putusan MA No 2750 K/Pdt/2018)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Padang, 2021.

		Rumusan Masalah: 1. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian seorang notaris dalam pembuatan akta yang dikaitkan dengan pelaksanaan asas praduga sah; 2. Bagaimana Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Kepada Penghadap Akibat Kelalaiannya dalam Membuat Akta yang timbul pada Akta Notaris yang Tidak Melaksanakan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta. Metode Penelitian: Memastikan tujuan dan manfaat penelitian tercapai sesuai dengan rencana, diperlukan metode yang berperan sebagai pedoman dalam proses penyusunan karya ilmiah ini. Oleh karena itu, metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini dirancang secara terstruktur agar dapat memberikan arah yang jelas dalam setiap tahapan kajian. Hasil Penelitian: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami akibat hukum yang timbul terhadap akta notaris apabila prinsip kehati-hatian tidak dilaksanakan dalam proses pembuatannya. Fokus kajian meliputi identifikasi konsekuensi hukum atas akta yang cacat prosedur serta tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk
--	--	---

		pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
5	Agus Dwi Haryanto ²⁷	Judul Penelitian: Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual Rumusan Masalah: 1. Bagaimana implementasi dari prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual. Metode Penelitian: Penelitian ini merupakan upaya sistematis untuk menelusuri dan menguji kebenaran informasi. Metode yang digunakan berlandaskan kaidah penelitian ilmiah, disusun berdasarkan kerangka sistematika dan pemikiran tertentu, dengan tujuan mengkaji satu atau lebih fenomena hukum melalui proses analisis yang terstruktur. Hasil Penelitian: Secara umum dapat ditegaskan bahwa notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap pelaksanaan tugas jabatannya. Apabila notaris mengabaikan prinsip tersebut dan terbukti melakukan perbuatan yang

²⁷ Agus Dwi Haryanto, *Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, Surakarta, 2023.

		bertentangan dengan hukum, maka ia dapat dikenakan sanksi hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
6	Putu Arya Bagus Utama ²⁸	Judul Penelitian: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Rumusan Masalah: 1. Apakah dasar dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh para pihak? 2. Apakah PPAT berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak?

²⁸ Putu Arya Bagus Utama, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT*, Jurnal Preferensi Hukum Vol. 2, No. 1, 2021.

		Metode Penelitian: metode penelitian hukum normatif dengan studi kepustakaan dari bahan hukum primer dan sekunder. Hasil Penelitian: Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak karena perjanjian yang mengikat penjual kepada pembeli agar tidak menawarkan objek yang diperjualbelikan kepada pembeli lainnya, serta harga objek yang diperjualbelikan sudah pasti harganya dan tidak ada kenaikan harga. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang dalam membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak itu tercantum dalam pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini diharapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli sesuai dengan Undang – Undang yang berlaku. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan
--	--	---

		penelitian-penelitian sebelumnya yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
7	Widya Wahyu Savitri ²⁹	Judul Penelitian: Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil. Rumusan Masalah: 1. Bagaimana pengaturan syarat sah perjanjian dan syarat materiil dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan? 2. Bagaimana bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang dapat diberikan kepada para pihak dalam hal Akta PPJB tidak memenuhi syarat materiil? Metode Penelitian: Penelitian yuridis normatif, pendekatan penelitian dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis dan kasus serta teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Hasil Penelitian: Menunjukkan bahwa akibat hukum akta perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil, maka perjanjian tersebut adalah “Batal Demi Hukum”.

²⁹ Widya Wahyu Savitri, *Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil*, Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2023.

		Perbedaan Dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai terkaitnya prinsip kehati-hatian notaris dalam melaksanakan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli. Serta memberikan rekomendasi praktis agar notaris dapat menerapkan prinsip kehati-hatian secara konsisten, sehingga akta yang dibuat benar-benar memberikan kepastian hukum.
8	Sisca Anindya Rachmawati ³⁰	Judul Penelitian: Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak (Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs). Rumusan Masalah: 1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta PPJB dengan kuasa mutlak. 2. Apakah kuasa menjual yang melekat pada perikatan jual beli dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak. Metode Penelitian: Ialah penelitian normatif yang didukung keterangan dari narasumber, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil Penelitian: Penerapan kuasa mutlak jika itu dilarang maka itu unsur compliance tidak dilakukan oleh notaris lebih condong kepada diskresinya karena Notaris dalam membuat kuasa mutlak tergantung

³⁰ Sisca Anindya Rachmawati, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak (Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)* Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2024.

		pada klausul yang diinginkan. Bahwa kuasa mutlak yang melekat pada PPJB yaitu ditegaskan melalui klausul dalam PPJB dalam kasus ini terdapat pada Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 tergolong kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Saran dari penelitian ini adalah Notaris harus selalu bersikap atau berprinsip kehati-hatian atau saksama dalam segala hal terutama saat menjalankan jabatannya di tengah kehidupan masyarakat dan Notaris harus mematuhi segala hukum yang berlaku di Indonesia. Perbedaan Dengan Penulis: Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang tidak hanya membahas penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, tetapi juga mengintegrasikan analisis mengenai akibat hukum terhadap status Akta PPJB dan bentuk pertanggungjawaban notaris apabila prinsip tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini juga merumuskan parameter penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dengan menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak sebagai pisau analisis, sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya yang umumnya hanya membahas salah satu aspek, baik penerapan prinsip kehati-hatian, studi kasus tertentu, maupun tanggung jawab notaris.
--	--	---

Berdasarkan tabel diatas menunjukan Orisinalitas penelitian penulis dengan para peneliti terdahulu.

F. Kerangka Teori

Penelitian ini untuk menganalisis hasil penelitian menggunakan teori kewenangan dan teori kontrak dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Teori Kewenangan

Teori Kewenangan menjelaskan bahwa pejabat publik hanya dapat melakukan tindakan apabila didasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut H.D. Stout, kewenangan merupakan kekuasaan formal yang bersumber dari hukum publik yang memberikan dasar bagi dilakukannya tindakan hukum tertentu. Kewenangan notaris telah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan notaris digolongkan menjadi beberapa macam, yaitu:³¹

- a. Akta autentik
- b. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta
- c. Menyimpan akta
- d. Memberikan grosse
- e. Salinan akta
- f. Kutipan akta
- g. Legalisasi akta di bawah tangan
- h. Waarmerking
- i. Membuat copy dari asli surat di bawah tangan

³¹ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021, Hlm 1.

Menurut M. Hadjon, setiap tindakan yang dilakukan oleh pemerintah harus didasarkan pada kewenangan yang sah secara hukum. Kewenangan tersebut bersumber dari tiga bentuk, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Atribusi merupakan kewenangan yang diperoleh langsung melalui pembagian kekuasaan negara yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari suatu organ kepada organ lain yang disertai dengan peralihan tanggung jawab. Sementara itu, mandat tidak mengakibatkan perpindahan kewenangan, melainkan hanya pelaksanaan kewenangan oleh pihak lain atas nama pemberi mandat.³² Kewenangan ini menjadi dasar legal bagi notaris untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Menurut Soerjono Soekanto, terdapat perbedaan mendasar antara konsep kekuasaan dan wewenang. Kekuasaan dipahami sebagai kemampuan seseorang atau suatu kelompok untuk memengaruhi pihak lain. Adapun wewenang merupakan bentuk kekuasaan yang memperoleh legitimasi atau pengakuan dari masyarakat sehingga pelaksanaannya memiliki dasar yang dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dapat dikategorikan sebagai wewenang. Setiap tindakan yang dilakukan oleh penyelenggara negara harus berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai wujud pelaksanaan prinsip negara hukum. Oleh karena itu, setiap bentuk penggunaan kekuasaan tidak dapat dijalankan secara sewenang-wenang, melainkan harus didasarkan pada kewenangan yang sah

³² I Gusti Agung Dhenita Sari dkk, Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitatus 2018, Hlm 44.

menurut hukum. Istilah kewenangan dan wewenang sering digunakan secara berdampingan, meskipun keduanya memiliki makna yang berbeda. Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang bersumber dari peraturan perundang-undangan atau pelimpahan kekuasaan oleh lembaga yang berwenang, sehingga mencakup ruang lingkup kekuasaan secara menyeluruh dalam bidang pemerintahan tertentu. Sebaliknya, wewenang hanya merupakan bagian tertentu dari kewenangan yang memberikan hak kepada pejabat untuk mengambil tindakan, mengeluarkan perintah, serta menuntut kepatuhan sesuai dengan batas-batas yang telah ditentukan oleh hukum.³³

2. Teori Kontrak

Kontrak pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum yang lahir karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak mengikatkan diri untuk memenuhi suatu janji kepada pihak lainnya, atau para pihak saling bersepakat untuk melaksanakan kewajiban tertentu. Berdasarkan bentuk prestasi yang menjadi objek perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).³⁴

Menurut Erman Radjagukguk berpendapat bahwa kontrak pada hakikatnya merupakan suatu dokumen tertulis yang memuat kesepakatan para pihak dalam rangka mewujudkan tujuan komersial yang ingin dicapai. Dokumen tersebut juga mengatur mengenai hak, keuntungan, perlindungan hukum, serta pembatasan tanggung jawab masing-masing pihak selama pelaksanaan kontrak. Adanya

³³ Denico Doly, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah*, Jurnal Negara Hukumn, Volume 2, Nomor 2, 2011, Hlm 274.

³⁴ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak*, Jawa Barat: Cv. Elvaretta Buana, 2019, Hlm 2.

kontrak, terbentuk suatu hubungan hukum berupa perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik bagi para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya.³⁵

Menurut Soedjono Dirdjosisworo, kontrak adalah perjanjian atau kesepakatan antara dua pihak yang menimbulkan pengikatan antara keduanya untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Sedangkan menurut Johannes Ibrahim, suatu kontrak atau perjanjian merupakan suatu tulisan yang membuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban.³⁶

Hukum kontrak merupakan instrumen hukum yang berfungsi memberikan perlindungan terhadap harapan atau kepentingan para pihak yang lahir dari suatu kesepakatan untuk dilaksanakan pada waktu yang akan datang. Pelaksanaannya dapat mencakup berbagai bentuk prestasi, seperti pengalihan harta benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, pemberian jasa, maupun pembayaran sejumlah uang. Hukum perdata, kontrak atau perjanjian menjadi salah satu dasar lahirnya suatu perikatan. Adapun adanya kesepakatan para pihak merupakan syarat esensial bagi sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).³⁷

Hukum kontrak merupakan sistem terbuka dimana setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang telah diatur maupun yang belum diatur di

³⁵ Ibid, Dwi Ratna Kartikawati, Hlm 3.

³⁶ Endro Martono & Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, Solo: Pustaka Iltizam, 2016, Hlm 54.

³⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Hlm 4.

dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang berbunyi:”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”³⁸

Setiap subjek hukum membuat suatu perjanjian atau kontrak, setiap subjek hukum wajib memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh hukum agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat. Bagi subjek hukum berupa orang perseorangan, syarat yang harus dipenuhi antara lain memiliki kecakapan hukum, seperti telah mencapai usia dewasa sesuai ketentuan yang berlaku. Sementara itu, subjek hukum berbentuk badan hukum harus memenuhi persyaratan formal mengenai pendirian dan keberadaan badan hukum tersebut. Baik orang perseorangan maupun badan hukum pada dasarnya mempunyai kedudukan hukum yang sama dalam suatu perjanjian, termasuk hak untuk mengajukan gugatan, menjadi pihak yang digugat, serta bertindak di hadapan pengadilan. Perbedaanannya, badan hukum menjalankan hak dan kewajibannya melalui organ-organ yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan anggaran dasarnya.³⁹

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan-keterangan narasumber. Penelitian normatif

³⁸ Ibid, Salim H.S, Hlm 7.

³⁹ Joni Emirzon & Muhamad Sadi, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021, Hlm 23.

yaitu penelitian yang menganalisis permasalahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Melalui kedua pendekatan tersebut, penelitian ini mengkaji bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta wawancara bersama narasumber untuk memperkuat analisis hukum yang dilakukan.⁴⁰

2. Narasumber

Penelitian tesis ini, penulis melakukan wawancara dengan notaris yang masih aktif menjalankan jabatannya di wilayah penelitian. Kegiatan wawancara tersebut dimaksudkan untuk memperoleh pendapat dari narasumber sebagai bahan hukum dan informasi mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual sebagai berikut:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁴¹

⁴⁰ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, Hlm 25.

⁴¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020, Hlm 56.

b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan ini berangkat dari pandangan serta doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan penelitian ini dipilih dengan tujuan untuk menemukan jawaban atas berbagai isu hukum yang menjadi fokus dalam suatu penelitian hukum.⁴²

4. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer⁴³

Bahan hukum yang mengatur tentang peraturan perundang-undangan. Bahan hukum ini meliputi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kode Etik Notari (INI).

b. Bahan Hukum Sekunder⁴⁴

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan, uraian, serta analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum ini terdiri atas berbagai literatur, seperti buku-buku yang membahas ketentuan mengenai jabatan Notaris, artikel ilmiah, jurnal hukum, hasil penelitian, serta sumber informasi dari internet yang

⁴² Ibid, Muhaimin, Hlm 57.

⁴³ Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009, Hlm 13.

⁴⁴ Gunardi, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta Selatan: Damera Press, 2022, Hlm 23.

memiliki relevansi dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier⁴⁵

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang berfungsi memberikan petunjuk, penjelasan, serta melengkapi pemahaman terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum ini antara lain berupa ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, serta berbagai sumber referensi lain yang mendukung penafsiran istilah dan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan cara:

a. Studi Dokumenter dan Kepustakaan

Studi dokumentasi dilakukan dengan menelaah, mengkaji, dan menganalisis berbagai dokumen yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian. Dokumen tersebut meliputi peraturan perundang-undangan, akta notaris, perjanjian, putusan pengadilan, serta dokumen resmi lainnya yang berhubungan dengan penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Melalui teknik ini, peneliti memperoleh data hukum primer yang bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan memiliki kekuatan mengikat. Selain itu, penelitian juga memanfaatkan

⁴⁵ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Publika Global Media 2024, Hlm 127.

bahan hukum sekunder berupa buku, artikel ilmiah, jurnal, hasil penelitian, dan pendapat para ahli sebagai landasan teoritis. Keseluruhan bahan hukum tersebut dianalisis secara sistematis untuk memperkuat pembahasan serta mendukung penyusunan argumentasi hukum dalam penelitian ini.⁴⁶

b. Wawancara Terhadap Narasumber

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan pendapat sebagai bahan hukum primer yang dilakukan melalui tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber. Metode ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang sedang dikaji dalam penelitian. Pada penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan notaris yang masih aktif menjalankan jabatannya di wilayah penelitian. Informasi yang diperoleh dari hasil wawancara kemudian digunakan sebagai data pendukung dalam menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

6. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dilakukan secara sistematis terhadap bahan hukum primer berupa Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Bahan hukum

⁴⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif dan R&D*, Alfabeta: Bandung, 2002, Hlm. 85.

sekunder berupa buku, jurnal, hasil penelitian, dan pendapat para ahli digunakan untuk memperkuat penafsiran terhadap norma hukum yang berlaku. Selanjutnya, bahan hukum tersier dimanfaatkan sebagai penunjang dalam memahami konsep dan istilah hukum yang relevan. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memperoleh jawaban atas rumusan masalah penelitian. Analisis difokuskan pada penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta PPJB, akibat hukum apabila prinsip tersebut tidak diterapkan, serta bentuk pertanggungjawaban notaris berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI KEWENANGAN NOTARIS DAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Notaris

Notaris di Indonesia sudah ada sejak abad ke 17, tepatnya pada tanggal 27 Agustus 1620, Melchior Kerchen, sekretaris dan Collage Van Schepeben di Jakarta diangkat menjadi notariat pertama di Indonesia. Adapun tugas dan pekerjaan yang dilakukan sesuai dengan sumpah setia yang diucapkan Melchior Kerchen pada waktu pengangkatan di hadapan *Baljuw* di Kasteel Batavia yaitu mendaftarkan semua dokumen dan akta yang dibuatnya. Sementara itu, lembaga notariat di Indonesia juga boleh dibilang bukanlah lembaga baru di kalangan masyarakat. Mengingat, umurnya yang kurang lebih sudah 145 tahun sejak berdirinya pada tahun 1860. Setelah Indonesia merdeka, 17 Agustus 1945, keberadaan notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, yaitu:⁴⁷

“Segala peraturan perundang-undangan yang masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini”

Kemudian, sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman, berdasarkan Peraturan Pemerintahan (PP) tahun 1948 nomor 60, tanggal 30 Oktober 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan, dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman.

⁴⁷ Muhamad Iqbal, <https://lindungihutan.com/blog/pengertian-notaris-adalah/>

Undang-Undang No 2 tahun 2014 pasal 1 ayat 1 yang berbunyi bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang terkait. Akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menyatakan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang pada tempat akta tersebut dibuat. Notaris ditugaskan untuk melayani kepentingan masyarakat yang melakukan perbuatan hukum dengan memberikan kepastian mengenai kehendak para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam suatu akta autentik. Sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, Notaris memiliki kewenangan sekaligus tanggung jawab untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, khususnya dalam pembuatan, pengesahan, dan pengesahan tanda tangan terhadap berbagai perjanjian maupun akta sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.⁴⁸

Sebagai pejabat umum notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjami kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan akta dan kutipan akta, semuanya itu

⁴⁸ Jozan Adolf dkk, *Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan*, Jurnal Notarius, Univeristas Diponegoro, Volume 13, Nomor 1, 2020, Hlm 182.

sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁴⁹

Posisi notaris dalam sistem hukum Indonesia memiliki peranan yang sangat strategis karena berfungsi menjamin kepastian hukum, menjaga ketertiban, serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam berbagai hubungan hukum perdata. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta menjalankan kewenangan lain sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagai berikut:⁵⁰

1. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, 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.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

⁴⁹ Supriyadi & Widhi Handoko, *Tinjaun Yuridis Terhadap Notaris Selaku Pejabat Formal*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Notarius Volume 16 Nomor 1, 2023, Hlm 130-131.

⁵⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011, Hlm 40.

- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan seluruh informasi yang diperoleh dari para pihak, termasuk keterangan yang tidak dicantumkan dalam akta. Kewajiban tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab jabatan yang harus dipatuhi demi menjaga kepercayaan para pihak serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Ketentuan mengenai kewajiban merahasiakan isi akta dan seluruh informasi yang diperoleh dalam proses pembuatannya diatur dalam Pasal 4 ayat (2) juncto Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mewajibkan Notaris untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat serta seluruh keterangan yang diperoleh dalam rangka pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali apabila peraturan perundang-undangan menentukan lain. Bukan hanya wewenang, dalam Pasal 16 notaris adalah profesi yang memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut:⁵¹

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

⁵¹ Qonitah Annur Aziza dkk, *Kewajiban Notaris Dalam Melaksanakan Peraturan Menteri Hukum dan HAM tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris*, Jurnal Notaire, Volume 5, Nomor 2, Juni 2022, Hlm 298.

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang membuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Menyerahkan daftar Akta yang telah dibuat atau daftar nihil (jika tidak ada Akta yang dibuat) terkait wasiat kepada Kementerian Hukum dan HAM (kementerian yang mengurus bidang hukum) dalam jangka waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Kewajiban lain seorang notaris adalah mendokumentasikan tanggal penyerahan daftar wasiat di reportorium pada akhir bulan;
- l. Memiliki stempel resmi yang menampilkan lambang negara Republik Indonesia, dilengkapi dengan nama, jabatan, dan kedudukan pemilik stempel tersebut pada bagian lingkaran di sekitar lambing;

- m. Membacakan isi Akta di hadapan pembuat Akta yang disaksikan oleh minimal dua orang saksi atau empat orang saksi khusus jika Akta tersebut adalah surat wasiat yang dibuat di bawah tangan;
 - n. Kewajiban terakhir notaris adalah memberikan kesempatan magang bagi calon Notaris.
2. Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
3. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - a. Akta penawaran pembayaran tunai;
 - b. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - c. Akta kuasa;
 - d. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - e. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- Larangan bagi Notaris diatur secara tegas dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan perubahannya dalam UU Nomor 2 Tahun 2014. Pelanggaran atas larangan ini dapat mengakibatkan akta tidak sah atau sanksi administratif hingga pemberhentian dari jabatan. Berikut adalah poin-poin utama larangan tersebut:⁵²

- 1. Notaris dilarang:
 - a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c. merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
 - e. merangkap jabatan sebagai advokat;

⁵² Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan perubahannya dalam UU Nomor 2 Tahun 2014.

- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
 - h. menjadi Notaris Pengganti; atau
 - i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
2. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. Selanjutnya, ketentuan mengenai persyaratan untuk dapat diangkat sebagai notaris dijelaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa seorang harus memenuhi jumlah syarat tertentu untuk dapat menduduki jabatan notaris sebagai berikut:⁵³

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Bertakwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berusia paling sedikit 27 tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan magister kenotariatan

⁵³ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- f. Telah menjalani magang pada kantor notaris
- g. Tidak merangkap jabatan yang dilarang
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara 5 tahun atau lebih.

Notaris merupakan pejabat umum yang mengemban jabatan kepercayaan (*officium nobile*) dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dalam berbagai hubungan hukum keperdataan. Sebagai wujud dari kepercayaan tersebut, negara melalui Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan kewenangan atribusi kepada Notaris untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Pemberian kewenangan tersebut tidak hanya memberikan hak untuk menjalankan jabatan, tetapi juga disertai kewajiban untuk bertindak secara jujur, cermat, mandiri, tidak memihak, serta senantiasa melindungi kepentingan para pihak yang menggunakan jasanya. Perspektif teori kewenangan, setiap kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan selalu diiringi dengan tanggung jawab hukum atas pelaksanaannya. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan kewenangan notaris. Apabila prinsip tersebut diabaikan, akibat yang timbul tidak hanya dapat memengaruhi keabsahan akta autentik yang dibuat, tetapi juga berpotensi menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi notaris sebagai pejabat umum.⁵⁴

B. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan

⁵⁴ <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/notaris-adalah>

pembuktian mutlak dan mengikat. Akta notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting. Akta-akta yang boleh dibuat oleh Notaris: ⁵⁵

- a. Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga Risalah Rapat Umum Pemegang Saham.
- b. Pendirian Yayasan dan Organisasi Lembaga Pendirian lainnya.
- c. Pendirian Badan Usaha - Badan Usaha lainnya
- d. Kuasa untuk Menjual
- e. Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Jual Beli
- f. Keterangan Hak Waris
- g. Wasiat
- h. Pendirian CV termasuk perubahannya
- i. Pengakuan Utang, Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan Perjanjian Kerja sama, Kontrak Kerja
- j. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain.

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak mengenai segala hal yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, isi akta autentik harus dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang berlaku. Agar suatu akta memperoleh kedudukan sebagai akta autentik, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu: ⁵⁶

⁵⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris

⁵⁶ Putri Ayu Trisnawati, <https://pdb-lawfirm.id/kekuatan-pembuktian-akta-otentik/>

- a. Akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
- b. Akta disusun dalam bentuk dan tata cara sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan; dan
- c. Pejabat umum yang membuat atau mengesahkan akta tersebut harus memiliki kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Pemenuhan ketiga unsur tersebut merupakan syarat esensial yang menentukan keautentikan suatu akta beserta kekuatan pembuktiannya.

Akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kedudukan sebagai alat bukti dengan kekuatan pembuktian sempurna serta mengikat para pihak. Sistem hukum Indonesia, akta notaris dipandang sebagai alat bukti tertulis yang mempunyai nilai pembuktian paling tinggi mengenai adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan di hadapan notaris. Oleh karena itu, isi dan kebenaran formal yang tercantum dalam akta tersebut harus dianggap benar sampai terdapat pembuktian lain yang mampu membantahnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta notaris mencakup tiga unsur:⁵⁷

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah, artinya adalah kemampuan dari kata akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Menurut Pasal 1875 KUHPdata, kekuatan pembuktian lahiriah itu tidak ada pada akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan hanya berlaku sah terhadap siapa akta itu dpergunakan, apabila pihak yang disebutkan dalam akta mengakui kebenaran tanda tangan miliknya.
- b. Kekuatan Pembuktian Formal, merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal berarti terjaminnya kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir dan juga tempat dimana akta dibuat.
- c. Kekuatan Pembuktian Material akta autentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada

notaris akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam akta.

Pada dasarnya, akta autentik merupakan sarana perlindungan hukum yang berfungsi memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam suatu hubungan hukum. Kekuatan pembuktiannya tidak semata-mata bergantung pada bentuknya sebagai akta autentik, melainkan juga pada terpenuhinya seluruh ketentuan hukum yang harus dilaksanakan oleh notaris selama proses pembuatannya. Oleh karena itu, keautentikan suatu akta mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan secara menyeluruh, mulai dari verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan keabsahan dokumen pendukung, perumusan isi akta yang sesuai dengan kehendak para pihak, hingga pelaksanaan penandatanganan sesuai prosedur yang ditetapkan. Apabila salah satu tahapan tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, akta dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya sebagai akta autentik atau bahkan tidak lagi memenuhi syarat keautentikan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, mutu dan keabsahan suatu akta sangat bergantung pada profesionalitas serta kecermatan notaris dalam menjalankan kewenangannya selama proses pembuatan akta.⁵⁸

C. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli timbul karena adanya kebutuhan dalam masyarakat, yang disebabkan oleh persyaratan-persyaratan tertentu sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang maupun berdasarkan kesepakatan para pihak,

⁵⁸ Asri Diamitri Lestari, *Kekuatan Alat Bukti Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014, Hlm 11-12.

sehingga pelaksanaan jual beli belum dapat dilakukan. Untuk menjamin agar transaksi jual beli tersebut tetap dapat terlaksana sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi, para pihak kemudian membuat suatu perjanjian pendahuluan yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Menurut Subekti dalam buku Hukum Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum pelaksanaan jual beli dilakukan, karena masih terdapat syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam transaksi tersebut, seperti harga yang belum dibayarkan secara lunas atau sertifikat yang belum tersedia karena masih dalam proses.⁵⁹

Praktik jual beli tanah di Indonesia, sering dijumpai adanya perbuatan hukum yang secara materiil sebenarnya telah terpenuhi, seperti telah dilakukannya pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual, namun karena alasan-alasan tertentu jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan. Oleh sebab itu, para pihak kemudian membuat suatu perjanjian pendahuluan yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Menurut Herlien Budiono, sebagai perjanjian pendahuluan atau perjanjian bantuan, PPJB berfungsi untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, dalam hal ini hubungan hukum jual beli yang akan dilaksanakan di kemudian hari. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, setelah dibuatnya PPJB melekat suatu perbuatan hukum lanjutan, yaitu perbuatan hukum jual beli. PPJB juga digolongkan sebagai perjanjian *obligatoir*, karena di dalamnya para pihak

⁵⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, Hlm 75.

sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lainnya.⁶⁰

Kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kewenangan atribusi yang secara langsung diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Pemberian kewenangan tersebut tidak hanya menjadi dasar hukum bagi Notaris untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik, tetapi juga membebankan tanggung jawab agar setiap tindakan hukum yang dilakukan memenuhi ketentuan formil dan materiil sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan kewenangan Notaris tidak dapat dipahami sebatas sebagai tindakan administratif, melainkan sebagai kewajiban aktif untuk melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap identitas dan kecakapan hukum para pihak, kewenangan bertindak, keabsahan objek yang diperjanjikan, serta kelengkapan dokumen yang menjadi dasar penyusunan PPJB. Apabila kewajiban tersebut diabaikan, pelaksanaan kewenangan notaris tidak lagi sejalan dengan tujuan pemberian kewenangan oleh undang-undang dan dapat menimbulkan konsekuensi hukum, baik terhadap keabsahan akta yang dibuat maupun terhadap pertanggungjawaban hukum notaris sebagai pejabat umum.⁶¹

D. Prinsip Kehati-Hatian Notaris

Pada suatu perjanjian yang dituangkan ke dalam akta Notaris, Notaris memiliki peran penting dalam merumuskan dan mengesahkan kesepakatan para pihak ke

⁶⁰ Dheandy Dwisaptono dkk, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat Secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps*, Indonesia Notary Volume 2, 30-12-2020, Hlm 148.

⁶¹ Yudistira Bayu Budjang, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta PPJB Terkait Salah Satu Pihak Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran*, Riaw Law Jurnal, Universitas Lambung Mangkurat, Volume 1, Nomor 2, 2025, Hlm 511.

dalam bentuk akta autentik. Oleh sebab itu, setiap pelaksanaan kewenangan dalam pembuatan akta harus dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian guna menjamin terpenuhinya ketentuan peraturan perundang-undangan serta meminimalkan potensi timbulnya sengketa maupun kriminalisasi terhadap Notaris. Penerapan prinsip tersebut juga merupakan wujud tanggung jawab profesional Notaris yang mencakup aspek perdata, administrasi, kepatuhan terhadap Kode Etik Notaris, serta pertanggungjawaban pidana apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku.⁶²

Prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta autentik merupakan aspek yang sangat penting. Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa apabila suatu akta autentik diduga palsu, pelaksanaannya dapat ditangguhkan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku. Oleh karena itu, setiap Notaris wajib melaksanakan jabatannya secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, karena kelalaian dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dapat menghambat terpenuhinya hak dan kepentingan hukum para pihak yang tercantum dalam akta tersebut.⁶³

Prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatan notaris mengharuskan notaris untuk senantiasa memperhatikan asas kehati-hatian agar hak para pihak maupun ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dilanggar. Seorang Notaris

⁶² Denny Saputra & Sri Endah Wahyuningsih, *Prinsip Kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode etik*, Jurnal Akta, Universitas Unissula, Volume 4, Nomor 3, September 2017, Hlm 351.

⁶³ Bella Okladea Amanda, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Di dalam Pembuatan Akta Yang Sempurna*, Jurnal Recital Review, Vol 4, No 1, Tahun 2022, Hlm 222.

memiliki peranan yang sangat penting dalam menerapkan prinsip kehati-hatian pada pelaksanaan tugas, jabatan, serta dalam pembuatan akta autentik, mengingat kerap timbul permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuat oleh notaris akibat adanya pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, seperti menyerahkan surat palsu maupun memberikan keterangan yang tidak benar ke dalam akta yang dibuat oleh notaris. Samping itu, dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib selalu berpedoman pada keahlian, kode etik profesi, serta menaati ketentuan Undang-Undang yang berlaku, sehingga harus tetap dapat dipercaya, amanah, dan menghasilkan produk hukum yang akurat. Selain bersikap profesional, notaris juga harus mampu memberikan penyuluhan atau arahan hukum yang tepat kepada para penghadap.⁶⁴

Prinsip kehati-hatian merupakan standar profesional yang harus dijadikan pedoman oleh notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum. Penerapan prinsip ini tidak hanya terbatas pada kehati-hatian dalam memenuhi persyaratan administratif, tetapi juga mencakup kewajiban untuk melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap setiap aspek yang berkaitan dengan pembuatan akta, termasuk identifikasi para pihak, verifikasi dan validasi dokumen, serta konfirmasi atas fakta-fakta hukum yang mendasari perbuatan hukum tersebut. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian harus diterapkan secara konsisten sejak tahap awal penerimaan penghadap, proses penyusunan dan pembacaan akta, hingga penyimpanan minuta akta sebagai bagian dari protokol notaris. Penelitian ini,

⁶⁴ Eka Fortuna Oktavia Herawati & Ali Abdullah, *Penerapan Prinsip Kehati-Kehati Dalam Pembuatan Akta Oleh Notaris Sebagai Wujud Pertanggungjawaban*, Jurnal Kemahasiswaan & Kenotariantan, Vol 3, No 01, Desember 2023, Hlm 51.

penerapan prinsip kehati-hatian digunakan sebagai tolak ukur untuk menilai apakah kewenangan notaris telah dijalankan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Semakin optimal penerapan prinsip tersebut, semakin besar pula jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak, sehingga risiko timbulnya sengketa hukum di kemudian hari dapat diminimalkan.⁶⁵

E. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu perangkat hukum yang lazim dipergunakan dalam praktik transaksi jual beli properti di Indonesia. PPJB berfungsi sebagai landasan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pihak penjual dan pihak pembeli, sekaligus menetapkan hak serta kewajiban masing-masing pihak dalam pelaksanaan transaksi tersebut. Kajian mengenai keabsahan PPJB menjadi hal yang sangat mendasar untuk memastikan validitas dan daya berlakunya perjanjian tersebut secara hukum. Keberlakuan suatu kontrak pada prinsipnya sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur sah perjanjian, antara lain adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Penelitian terhadap ketentuan PPJB yang dikaitkan dengan aspek keabsahan menjadi penting dilakukan guna menjamin bahwa perjanjian tersebut memiliki dasar hukum yang kokoh serta dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.⁶⁶

⁶⁵ Denny Saputra & Sri Endah Wahyuningsih, *Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*, Jurnal Akta, Fakultas Hukum Unissula, Volume 4, Nomor 3, 2017, Hlm 353.

⁶⁶ Gunawan Widjaja & Samsuto, *Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata; Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Riset Ilmiah, Volume 1, Nomor 4, 2024, Hlm 254.

Pengaturan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah memperoleh landasan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai bagian dari hukum perjanjian. Ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata memberikan dasar mengenai syarat sah, kekuatan mengikat, serta nilai pembuktian dari suatu perjanjian yang menjadi acuan dalam penyusunan PPJB. Beberapa pasal yang menjadi dasar hukum penyelenggaraan PPJB antara lain sebagai berikut:⁶⁷

1. Pasal 1320 KUHPerdata

Undang-undang menetapkan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri, kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian, adanya objek tertentu yang diperjanjikan, serta adanya sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Ketentuan tersebut juga berlaku dalam perjanjian yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

2. Pasal 1868 KUHPerdata

Ketentuan dalam undang-undang menyatakan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan serta disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuatnya.

3. Pasal 1870 KUHPerdata

Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 1870 KUHPerdata mengatur bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak beserta ahli waris maupun pihak yang memperoleh hak daripadanya mengenai segala hal yang tercantum di dalam akta tersebut. Akta autentik memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan

⁶⁷https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/?utm_source=chatgpt.com

bagi para pihak, termasuk memastikan terpenuhinya hak-hak pembeli sebagaimana telah diperjanjikan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebagai sarana untuk mengakomodasi kepentingan hukum para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Meskipun PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak atas objek yang diperjanjikan, perjanjian tersebut tetap menimbulkan hubungan hukum yang mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, sehingga para pihak wajib melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana telah disepakati. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan sahnya perjanjian, baik syarat subjektif maupun syarat objektif, telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi aspek yang sangat penting karena berpengaruh terhadap keabsahan PPJB serta menjadi tolok ukur dalam menilai konsekuensi hukum yang dapat timbul apabila terdapat pelanggaran terhadap persyaratan formil maupun materiil dalam penyusunan akta tersebut.

F. Asas-Asas Hukum yang Berkaitan dengan PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang pada hakikatnya termasuk dalam kategori perjanjian pada umumnya, wajib berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus berlandaskan asas-asas yang semestinya melekat dalam setiap perjanjian. Asas yang perlu diterapkan dalam penyusunan PPJB meliputi beberapa asas sebagai berikut:⁶⁸

⁶⁸ Jennis Kristina, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan*, Jurnal Sapientia Et Virtus, Volume 4 No 2, 2019, Hlm 180.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berarti setiap orang memiliki keleluasaan untuk membuat suatu perjanjian serta menentukan berbagai syarat dalam bentuk apapun, sepanjang perjanjian tersebut dibuat secara sah, dilandasi itikad baik, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan. Kebebasan tersebut merupakan manifestasi dari kehendak bebas sebagai pancaran dari hak dan hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang penting dalam hukum perjanjian, namun baik dalam KUHPerdara maupun peraturan perundang-undangan lainnya tidak terdapat satu pun pasal yang secara tegas menyatakan berlakunya asas tersebut.⁶⁹

Kebebasan berkontrak bukan berarti boleh membuat kontrak (perjanjian) secara bebas, tetapi kontrak (perjanjian) harus tetap dibuat dengan mengindahkan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian, baik syarat umum sebagaimana disebut Pasal 1320 BW maupun syarat khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu.⁷⁰ Mengenai dengan hal tersebut, negara ikut campur tangan guna memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah maupun untuk mewujudkan tujuan kepentingan umum yang lebih luas, kepatutan, serta

⁶⁹ Dedi Harianto, *Asas Kebebasan Berkontrak Problematika Penerapannya dalam Kontrak Baku Antara Konsumen dengan Pelaku Usaha*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Volume 11, Nomor 2, Juli-Desember 2016, Hlm 149.

⁷⁰ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Jakarta Timur: Raga Utama Kreasi, 2017, Hlm 31.

kesusilaan. KUHPerdara, asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338

KUHPerdara yang menentukan bahwa:⁷¹

- a. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:⁷²

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk memilih kausa perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

2. Asas Itikad Baik

Pengertian itikad baik adalah sikap atau niat tulus dari para pihak dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan hak dan kewajiban secara adil, tidak menyalahgunakan keadaan hukum dan tidak merugikan pihak lain demi keuntungan salah satu pihak. Itikad baik merupakan prinsip penting dalam hukum perdata, khususnya hukum kontrak. Prinsip ini menjadi ukuran apakah

⁷¹ Joni Emirzon & Muhamad Sadi Is, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021, Hlm 25-26.

⁷² Ibid, Joni Emirzon & Muhamad Sadi Is, Hlm 27.

para pihak bertindak secara jujur, adil dan tidak merugikan pihak lain dalam melaksanakan isi perjanjian.⁷³

Menurut R. Subekti, asas itikad baik dalam suatu perjanjian merupakan perwujudan dari prinsip kejujuran, yaitu para pihak wajib mengungkapkan segala hal yang relevan serta tidak menyembunyikan keadaan yang berpotensi menimbulkan kerugian atau persoalan hukum di kemudian hari terhadap keberlangsungan perjanjian. Dalam pengertian yang lebih sederhana, asas itikad baik menghendaki agar setiap perjanjian dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan penuh tanggung jawab, sehingga nilai kepastian hukum serta keadilan dapat terjamin bagi seluruh pihak yang terlibat. Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa asas itikad baik mencakup beberapa unsur penting, yaitu kejujuran (*honesty*), kepatutan (*reasonableness*), dan larangan bertindak sewenang-wenang (*fairness*).⁷⁴

3. Asas Kepatutan

Asas kepatutan dalam hukum perdata, khususnya dalam ranah perjanjian, mengandung makna bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas dicantumkan oleh para pihak, tetapi juga mencakup segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian tersebut dituntut oleh kepatutan. Ketentuan ini secara normatif tercermin dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menegaskan bahwa perjanjian tidak hanya berlaku terhadap apa yang secara

⁷³https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-iktikad-baik-dalam-perjanjian-lt68936a6d44200/#_ftn1

⁷⁴ Muzdalifah Karsa Prima & Helena Primadianti Sulistyaningrum, *Asas Itikad Baik Dalam Memorandum Of Understandi Tinjauan Terhadap Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Sriwijaya Journal Of Private Law, Vol. 2, No. 1, April 2025, Hlm 89.

eksplisit diperjanjikan, melainkan juga meliputi hal-hal yang berdasarkan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang dianggap melekat pada perjanjian tersebut.⁷⁵

4. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata, khususnya dalam suatu perjanjian. Prinsip ini menekankan pada perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang terlibat dan tertuang dalam pokok perjanjian. Asas ini begitu penting dalam berbagai jenis perjanjian, termasuk jual beli dan sewa menyewa. Secara prinsip sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁷⁶

Asas konsensualisme dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dimana suatu kontrak dianggap sah saat terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli terkait barang dan harga termasuk risiko serta ketentuan lain dalam perjanjian. Karena sudah terjadi kesepakatan, maka kedua belah pihak sudah saling mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian, tak perlu formalitas tambahan untuk membuat kontrak menjadi sah. Asas ini menegaskan bahwa suatu perjanjian telah dinilai sah serta memiliki kekuatan mengikat sejak para pihak mencapai kesepakatan. Keberlakuan perjanjian tidak bergantung pada adanya tindakan formal, seperti penandatanganan dokumen maupun pelaksanaan

96. ⁷⁵ Lathifah Hanim, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Padang: CV. Gita Lentera, 2025, Hlm

⁷⁶ <https://siplawfirm.id/asas-konsensualisme/?lang=id>

pembayaran. Inti dari lahirnya perjanjian terletak pada adanya konsensus atau persesuaian kehendak para pihak, bukan pada pemenuhan formalitas tertentu.⁷⁷

5. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah prinsip dasar sistem hukum yang mengharuskan hukum bersifat pasti, jelas, tidak ambigu, dan dapat dipahami oleh masyarakat untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan mencegah kesewenang-wenangan dalam pengambilan keputusan.⁷⁸

Menurut Radbruch, kepastian hukum dipahami sebagai keadaan ketika hukum mampu berfungsi sebagai seperangkat aturan yang wajib dipatuhi oleh setiap subjek hukum. Hukum memiliki peran utama untuk mewujudkan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat melalui adanya aturan yang jelas, tetap, dan dapat diterapkan secara konsisten. Kepastian hukum menjadi karakteristik yang melekat erat pada hukum, khususnya terhadap norma hukum tertulis, karena melalui hukum tertulis masyarakat memperoleh pedoman yang tegas mengenai hak, kewajiban, serta akibat hukum dari setiap perbuatan.⁷⁹

6. Asas Perlindungan Hukum

Asas ini mengharuskan hukum untuk melindungi pihak yang lemah atau rentan dalam suatu hubungan hukum, baik itu perlindungan terhadap hak asasi manusia, hak anak, hak konsumen, atau hak-hak yang lain.⁸⁰

⁷⁷ Santy Fitnawati dkk, *Asas-Asas utama dalam Perjanjian Perspektif Hukum Perdata Indonesia*, Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi, Volume 2, Nomor 1, Tahun 2025, Hlm 293.

⁷⁸ Jarot Digo Ismoyo dkk, *Buku Ajar Hukum Perancangan Kontrak*, Kota Jambi: Sonpedia, 2023, Hlm 35.

⁷⁹ Siti Halilah & Mhd. Fakhurrahman Arif, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Jurnal Hukum Tata Negara, Volume 4, No. 2, Desember 2021, Hlm 60.

⁸⁰ <https://www.lawyer-ahdanramdani.com/asas-asas-hukum-perdata-di-indonesia/>

- a. Perlindungan terhadap pihak yang tidak mampu atau berada dalam posisi inferior.
- b. Menghindari penyalahgunaan kekuatan ekonomi atau sosial.
- c. Mendorong kesetaraan dalam perlakuan hukum.

Asas perlindungan hukum dalam perjanjian mengandung pengertian bahwa setiap pihak yang terikat dalam suatu hubungan kontraktual berhak memperoleh jaminan atas perlindungan kepentingan hukumnya, baik pada tahap pembentukan maupun pada saat pelaksanaan perjanjian. Asas ini diarahkan untuk menjamin agar perjanjian tidak digunakan sebagai alat penekanan atau bentuk eksploitasi, terutama terhadap pihak yang memiliki kedudukan tawar yang lebih lemah. Perlindungan hukum dalam perjanjian tidak semata-mata diwujudkan melalui ketentuan tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga tercermin melalui asas-asas hukum yang berfungsi menjaga nilai keadilan, keseimbangan, dan kepatutan dalam hubungan kontraktual.⁸¹

Pada prinsipnya, asas-asas hukum perjanjian berfungsi sebagai landasan yang mengarahkan sekaligus membatasi kebebasan para pihak dalam menyusun dan melaksanakan suatu perjanjian. Meskipun hukum memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak karena harus dijalankan berdasarkan itikad baik, kepatutan, ketertiban umum, serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap klausula dalam Akta Perjanjian

⁸¹ Aria Roby Putra, *Hukum Perjanjian*, Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2026, Hlm 33.

Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah disusun dengan berpedoman pada asas-asas hukum perjanjian tersebut. Oleh sebab itu, penerapan prinsip kehati-hatian menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tugas notaris, karena prinsip tersebut berfungsi menjamin bahwa kebebasan para pihak dalam berkontrak tetap berada dalam koridor hukum sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh pihak.⁸²

⁸² Marisa Humaira & Anang Shophan Tornado, *Asas Keseimbangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*, Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia Vol. 3 Nomor 4, 2025, Hlm 3551.

BAB III

PRINSIP KEHATI-HATIAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS

DALAM PEMBUATAN PPJB

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perwujudan pelaksanaan kewenangan notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (1) UUNJN, notaris diberi kewenangan untuk membuat akta autentik atas setiap perbuatan hukum, perjanjian, maupun penetapan yang dikehendaki oleh para pihak atau yang diwajibkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut tidak hanya dimaksudkan sebagai wewenang formal untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik, tetapi juga mengandung tanggung jawab hukum yang harus dijalankan secara profesional. Oleh karena itu, notaris berkewajiban memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi persyaratan formil dan materiil sehingga mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak.⁸³

Hasil wawancara narasumber, pelaksanaan jabatan notaris dalam praktik telah menunjukkan penerapan prinsip kehati-hatian melalui berbagai tindakan, antara lain memverifikasi identitas para pihak, melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat kepada instansi yang berwenang, meneliti kelengkapan dokumen pendukung, serta memberikan penjelasan mengenai isi dan akibat hukum akta

⁸³ Teresia Amelia Claresta, *Penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)*, Fakultas Hukum, Tesis, Universitas Pelita Harapan, Jakarta 2024, Hlm 34.

sebelum dilakukan penandatanganan. Langkah-langkah tersebut mencerminkan pelaksanaan kewajiban jabatan notaris sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun demikian, temuan penelitian menunjukkan bahwa kualitas penerapan prinsip kehati-hatian masih dipengaruhi oleh tingkat profesionalisme dan ketelitian masing-masing notaris. Apabila proses pemeriksaan terhadap dokumen maupun verifikasi data tidak dilakukan secara cermat, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum serta mengurangi kepastian hukum yang seharusnya diwujudkan melalui keberadaan akta autentik.”⁸⁴

Kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mengharuskan notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta senantiasa melindungi kepentingan para pihak yang terkait dengan perbuatan hukum yang dilakukannya. Ketentuan mengenai kewajiban untuk bertindak saksama menjadi landasan yuridis bagi penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta. Oleh karena itu, pelaksanaan pemeriksaan identitas para penghadap, verifikasi keabsahan dokumen, penilaian terhadap kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum, pengecekan status kepemilikan objek yang menjadi dasar perjanjian, serta pemberian penjelasan mengenai isi dan konsekuensi hukum akta merupakan wujud pelaksanaan kewajiban jabatan yang diamanatkan oleh undang-undang.⁸⁵ Tindakan-tindakan tersebut tidak dapat

⁸⁴ Kantor Notaris-PPAT Rio Kustianto Wironegoro, Wilayah Yogyakarta.

⁸⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dipandang hanya sebagai tahapan administratif, melainkan sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keabsahan akta autentik yang dibuat oleh notaris. Penerapan prinsip ini sangat penting terutama dalam kondisi yang mengandung ketidakpastian dan potensi risiko yang tinggi. Melalui sikap yang bijaksana, objektif, dan terukur, setiap tindakan yang diambil diharapkan mampu menghasilkan keputusan yang tepat serta meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian atau dampak negatif di kemudian hari.⁸⁶

Berdasarkan uraian dan hasil analisis, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan notaris tidak hanya dipandang sebagai kewajiban etik profesi, tetapi juga merupakan konsekuensi hukum atas kewenangan atribusi yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewenangan yang melekat pada notaris harus dijalankan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 dan Pasal 16 UUNJN agar setiap akta yang dibuat memenuhi syarat keautentikan serta mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Pelaksanaan kewenangan notaris berbanding lurus dengan tingkat perlindungan hukum yang dihasilkan melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebaliknya, apabila prinsip kehati-hatian diabaikan, notaris tidak melaksanakan kewenangan jabatannya sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Kondisi tersebut berpotensi mengurangi nilai keautentikan akta, menimbulkan sengketa hukum, serta menghambat terwujudnya

⁸⁶ Merah Darwin dkk, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid.B/2022/Pn Jkt Brt)*, Jurnal Hukum, Volume 6, Nomor 4, 2024, Hlm 7.

tujuan utama pembuatan akta autentik sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum kepada para pihak.

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan PPJB dilakukan melalui serangkaian tindakan yang bertujuan memastikan keabsahan data, identitas para pihak, objek perjanjian, serta dokumen pendukung lainnya. Untuk mencegah notaris terjerat dalam permasalahan hukum, adapun bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dapat dilaksanakan notaris dalam proses pembuatan akta meliputi:⁸⁷

1. Notaris wajib melakukan verifikasi terhadap identitas setiap penghadap yang melakukan perbuatan hukum melalui akta autentik. Sebelum mencantumkan data identitas para pihak ke dalam akta, notaris perlu memeriksa dokumen identitas yang sah, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), maupun paspor. Selain itu, notaris juga harus memastikan kesesuaian antara identitas yang ditunjukkan dengan orang yang hadir secara langsung, termasuk mencocokkan foto pada dokumen identitas. Langkah tersebut merupakan bentuk penerapan prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk mencegah terjadinya penggunaan identitas palsu maupun tindakan pemalsuan yang dapat memengaruhi keabsahan akta yang dibuat.
2. Notaris wajib melakukan pemeriksaan dan verifikasi secara teliti terhadap data diri serta objek yang berkaitan dengan para pihak yang menghadap. Proses tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang melakukan

⁸⁷ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba dkk, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mmehuat Akta Autentik*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2018, Hlm 68-69.

perbuatan hukum memiliki kewenangan dan kecakapan hukum sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan. Notaris perlu meneliti dokumen pendukung guna memastikan bahwa penghadap telah memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang cakap, yaitu telah berusia sekurang-kurangnya 18 tahun atau telah menikah. Ketentuan mengenai kecakapan penghadap tersebut diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga pemenuhannya menjadi bagian penting dalam penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris.

3. Memberikan proses pembuatan akta autentik, notaris perlu menyediakan waktu yang memadai untuk melakukan pemeriksaan dan penyusunan akta secara menyeluruh. Pemberian tenggang waktu tersebut penting agar notaris tidak bekerja secara tergesa-gesa, sehingga setiap data, dokumen, dan keterangan yang diberikan oleh para pihak dapat diteliti dengan cermat dan teliti. Dengan demikian, kemungkinan terjadinya kekeliruan atau kesalahan dalam penyusunan akta dapat diminimalkan, sehingga akta yang dihasilkan memiliki kualitas yang baik serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.
4. Notaris harus bersikap hati-hati, cermat, dan teliti dalam merumuskan setiap klausul serta penggunaan kata-kata yang dicantumkan dalam akta. Ketelitian tersebut sangat penting karena redaksi akta yang kurang jelas atau mengandung makna ganda dapat menimbulkan perbedaan penafsiran di kemudian hari. Notaris harus memastikan bahwa setiap ketentuan yang dituangkan dalam akta disusun secara jelas, sistematis, dan mudah dipahami oleh para pihak guna

menghindari timbulnya sengketa maupun permasalahan hukum terkait isi akta yang dibuat.

5. Notaris wajib memenuhi seluruh ketentuan teknis yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan agar akta yang dibuat memiliki keabsahan hukum. Pemenuhan tersebut mencakup syarat formal dan syarat materiil. Syarat formal berkaitan dengan bentuk akta yang harus disusun sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Syarat materiil berhubungan dengan sahnya perjanjian yang menjadi dasar pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa kedua syarat tersebut telah terpenuhi agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
6. Melaporkan kepada pihak yang berwajib apabila terjadi indikasi pencucian uang dalam transaksi di notaris.

Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik, notaris wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa substansi atau isi akta yang dibuat harus mencerminkan secara tepat kehendak, kesepakatan, serta pernyataan para pihak yang berkepentingan. Notaris berperan untuk menuangkan keinginan para pihak ke

dalam bentuk akta autentik tanpa mengubah atau menambahkan hal-hal yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah disepakati oleh para pihak.⁸⁸

Narasumber mengatakan “Penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris didasarkan pada berbagai ketentuan hukum yang saling berkaitan. Landasan utamanya adalah Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang mengatur kewenangan, kewajiban, dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, notaris juga harus berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian sebagai dasar dalam pembuatan akta. Menjalankan profesinya, notaris wajib menaati Kode Etik Notaris guna menjaga integritas dan profesionalisme jabatan. Untuk transaksi yang berkaitan dengan tanah, notaris harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang berlaku. Peraturan mengenai pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang juga menjadi pedoman penting agar setiap transaksi yang dilakukan tidak bertentangan dengan hukum. Keseluruhan ketentuan tersebut merupakan dasar hukum yang menjadi acuan bagi notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya.”⁸⁹

B. Akibat Hukum Terhadap Akta PPJB Tidak Prinsip Kehati-Hatian

Notaris menempati posisi yang sangat penting dalam sistem hukum di Indonesia sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik serta melaksanakan kewenangan lain sebagaimana ditentukan dalam

⁸⁸ Agus Dwi Haryanto, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual*, Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta: Jurnal Bevinding, Volume 1, Nomor 1 Tahun 2023, Hlm 103.

⁸⁹ Kantor Notaris-PPAT Rio Kustianto Wironegoro, Wilayah Yogyakarta.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pelaksanaan kewenangannya tersebut, notaris dituntut untuk senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian guna menjamin keabsahan, kebenaran, dan sifat autentik dari setiap dokumen yang dibuat. Apabila prinsip kehati-hatian tersebut diabaikan atau dilanggar, hal itu dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius bagi notaris.⁹⁰

Akibat hukum yang muncul karena notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak hanya berpengaruh terhadap kedudukan akta sebagai alat bukti autentik, tetapi juga dapat memengaruhi keabsahan hubungan hukum yang terbentuk antara para pihak. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian merupakan unsur yang sangat penting untuk menjaga keabsahan akta autentik sekaligus memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.⁹¹ Berdasarkan teori kontrak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian yang pelaksanaannya mengacu pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat, PPJB wajib memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek perjanjian yang jelas, serta causa yang tidak bertentangan dengan hukum. Pemenuhan keempat unsur tersebut menjadi dasar utama bagi lahirnya hubungan

⁹⁰ Elisabeth Novena, Yurisa Martanti, & Maryono, *Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik oleh Pengadilan Negeri*, Jurnal Sainmikum, Volume 2 Nomor 1, 2025, Hlm 23.

⁹¹ Athifa Isro Aini, Iskandar Muda & Chandra Yusuf, *Implikasi Akta Notaris Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/PDT/2018)*, Jurnal Syntax Idea, Universitas Yarsi Jakarta, Volume 6, Nomor 10, Oktober 2024, Hlm 6247.

hukum yang sah antara para pihak. Oleh sebab itu, sebelum menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik, notaris berkewajiban melakukan pemeriksaan secara cermat untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan tersebut telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁹²

Apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan PPJB, seperti mengabaikan verifikasi identitas para pihak, tidak memastikan kewenangan pihak yang bertindak atas nama badan hukum, maupun tidak meneliti status hukum objek yang menjadi objek perjanjian, maka terdapat risiko tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum perdata. Keadaan tersebut dapat menyebabkan PPJB mengandung cacat hukum yang berimplikasi pada kemungkinan perjanjian dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, bergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi. Maka dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian memiliki hubungan yang erat dengan keabsahan suatu kontrak karena ketelitian notaris dalam melakukan pemeriksaan akan menentukan kualitas yuridis dan keabsahan akta autentik yang dibuatnya.⁹³ Di samping berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian, pengabaian prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan PPJB juga dapat berdampak pada kedudukan akta sebagai akta autentik. Pada dasarnya, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

⁹² Dheanda Chairunnisa dkk, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Menjalankan Kewenangan*, Jurnal Law Sakato, Volume 1, Nomor 1, Januari 2023, Hlm 63.

⁹³ Azwardi & Meysita Arum, *Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Kewarganegaraan, Volume 6, Nomor 3, Oktober 2022, Hlm 6437.

Akan tetapi, apabila dalam proses pembuatannya terdapat pelanggaran terhadap persyaratan formil maupun materiil yang ditetapkan oleh hukum, maka akta tersebut dapat kehilangan sifat keotentikannya sehingga kekuatan pembuktiannya menurun dan dalam keadaan tertentu.

Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa apabila ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, maka akta yang dibuat oleh Notaris hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibat hukum tersebut dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga kepada Notaris secara perdata. Undang-Undang Jabatan Notaris lebih menitikberatkan pada sanksi administratif dan tanggung jawab perdata, ketentuan mengenai pidana pada dasarnya tidak diatur secara khusus dalam pasal ini. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris dapat diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri apabila dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atas tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.⁹⁴

Prinsip kehati-hatian merupakan salah satu pedoman utama yang wajib diterapkan oleh notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya sebagai pejabat umum. Narasumber mengatakan "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, baik terhadap akta maupun

⁹⁴ Agung Iriantoro, *Akibat Hukum yang Timbul Terhadap Kelalaian Notaris Berkaitan dengan Tanggung Jawab dan Kewenangannya (Studi Putusan Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps)*, Jurnal Ilmiah Advokasi, Volume 13, Nomor 02, July 2025, Hlm 383.

terhadap Notaris yang membuatnya. Notaris, setiap akta wajib dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 16 ayat (1) huruf a yang mewajibkan Notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, akta PPJB berpotensi kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, bahkan dalam kondisi tertentu dapat dinyatakan batal atau dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat hukum. Selain itu, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, maupun berdasarkan Kode Etik Notaris apabila kelalaiannya mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan dalam setiap proses pembuatan akta guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keabsahan akta yang dibuat”.⁹⁵

Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, baik terhadap keabsahan akta yang dibuat maupun terhadap tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum. Apabila dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, maka dapat timbulnya beberapa akibat hukum sebagai berikut:⁹⁶

⁹⁵ Kantor Notaris-PPAT Rio Kustianto Wironegoro, Wilayah Yogyakarta.

⁹⁶ Syifa Aisyah dkk, *Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Volumen 10, Nomor 2 November 2021, Hlm 147.

1. Akta PPJB Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*)

Pada prinsipnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki karakteristik yang sama dengan perjanjian pada umumnya. Hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun norma kesusilaan. PPJB dibentuk sebagai instrumen hukum yang memberikan jalan keluar terhadap berbagai kendala yang menghambat terlaksananya jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Kehadiran perjanjian ini memungkinkan para pihak untuk terlebih dahulu mengikatkan diri sebelum seluruh persyaratan yang diperlukan dalam proses jual beli dapat dipenuhi, sehingga penyelesaian transaksi tetap dapat dipersiapkan secara bertahap. Dalam pelaksanaannya, PPJB melibatkan penjual dan pembeli sebagai para pihak yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sebelum Akta Jual Beli dapat dibuat dan proses peralihan hak dilaksanakan. Penggunaan PPJB umumnya didasarkan pada kondisi bahwa masih terdapat beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, sehingga transaksi jual beli belum dapat dilakukan secara sempurna. Persyaratan tersebut antara lain meliputi belum lengkapnya dokumen pendukung, belum terpenuhinya kewajiban administratif, maupun adanya kewajiban lain yang harus diselesaikan terlebih dahulu oleh para pihak.⁹⁷

⁹⁷ Riskava Zahra Nafisha dkk, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kerugian Yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB Yang Tidak Sesuai UUJN*, Jurnal Of Social Science Research, Universitas Padjajaran Bandung, Volume 4, Nomor 5, 2024, Hlm 7.

Kelalaian notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian yang dapat mengakibatkan terjadinya cacat kehendak, kekeliruan mengenai identitas para pihak, maupun ketidaksesuaian antara isi akta dengan fakta hukum yang sebenarnya dapat menjadi dasar bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan pembatalan akta melalui pengadilan. Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, setiap perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan harus dipatuhi sebagaimana halnya suatu undang-undang. Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata menegaskan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali apabila terdapat alasan yang dibenarkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan atau berdasarkan kesepakatan para pihak.⁹⁸

2. Akta PPJB Dapat Menjadi Batal Demi Hukum (*Nietig*)

Kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik dan melaksanakan kewenangan lainnya diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 15 UU Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta autentik, mengesahkan kesesuaian fotokopi dengan surat asli, memberikan penyuluhan hukum, khususnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan, serta membuat akta risalah lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris juga memiliki kewajiban untuk bertindak

⁹⁸ Emir Dhia Isad, <https://www.ilslawfirm.co.id/apakah-ppjb-dapat-dibatalkan-sepihak/>

jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta senantiasa melindungi kepentingan para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat harus mampu memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain itu, Notaris wajib melakukan verifikasi terhadap identitas para penghadap dengan memastikan bahwa dokumen identitas yang digunakan adalah sah, asli, dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sebelum akta ditandatangani.⁹⁹

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam ketentuan mengenai syarat sah perjanjian. Perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir secara hukum sejak awal pembentukannya, sehingga tidak menimbulkan hak maupun kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Akibatnya, segala akibat hukum yang seharusnya timbul dari perjanjian tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan mengikat.¹⁰⁰

Pengaturan mengenai kebatalan dan pembatalan suatu perikatan diatur dalam Buku III Bab IV Bagian Kedelapan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pada Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456. Ketentuan tersebut pada dasarnya hanya mengatur sebagian bentuk kebatalan perjanjian, terutama yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang tidak memiliki kecakapan hukum, seperti mereka yang masih di bawah umur, berada di bawah pengampuan, maupun pihak yang memberikan persetujuan karena adanya cacat kehendak.

⁹⁹ Elis Yesika Br Rajagukguk & Deobra, *Kekuatan Alat Bukti Akta Autentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata*, Jurnal Teknik Mesin UDA, Volume 7, Nomor 2, 2025, Hlm 202.

¹⁰⁰ Vanya Putri Ratna Zackia, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 09/PDT.G/2016/PN.MAM JUNCTO Putusan Nomor 1544/PID.B/2019/PN.MKS)*, Indonesia Notary, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Volume 3, Nomor 4, 2021, Hlm 206.

Cacat kehendak dapat timbul akibat adanya paksaan, kekhilafan, penipuan, ataupun penyalahgunaan keadaan yang memengaruhi lahirnya kesepakatan para pihak. Menurut Herlin Budiono, apabila pembentuk undang-undang bermaksud menegaskan bahwa suatu perbuatan hukum tidak menimbulkan akibat hukum, maka umumnya digunakan istilah "batal". Namun demikian, dalam beberapa ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan istilah lain yang memiliki makna serupa, seperti "batal dan tidak berharga" sebagaimana tercantum dalam Pasal 879 KUHPerdata atau "tidak mempunyai kekuatan" sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata. Perbedaan penggunaan istilah tersebut pada hakikatnya menunjukkan bahwa perbuatan hukum yang dimaksud tidak memiliki kekuatan atau akibat hukum sebagaimana mestinya.¹⁰¹

Perjanjian atau perikatan adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang memiliki niat dan kesanggupan untuk membuat komitmen hukum. Komitmen hukum tersebut ditujukan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam rangka mencapai tujuan tertentu. Tujuan dari perjanjian sendiri adalah untuk melahirkan perikatan hukum dengan mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian terbagi menjadi syarat subjektif dan objektif. Perjanjian pengikatan jual beli menjadi batal demi hukum apabila melanggar syarat objektif yang meliputi:¹⁰²

¹⁰¹ Christin Sasauw, *Tinjaun Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, Volume III, Nomor 1, 2015, Hlm 103.

¹⁰² <https://bplawyers.co.id/2023/11/22/pahami-perbedaan-batal-demi-hukum-dan-dapat-dibatalkan-dalam-perjanjian/>

- a. Objek perjanjian tidak jelas atau tidak sah yaitu karena objek properti tanah/bangunan dalam PPJB tidak disebutkan secara spesifik ukurannya, alamatnya, atau status kepemilikannya.
- b. Objek bermasalah secara hukum yaitu objek PPJB sedang dalam sengketa, berstatus sita jaminan, atau merupakan hasil dari tindak pidana.
- c. Sebab yang terlarang isi atau tujuan PPJB melanggar undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan misalnya PPJB dibuat untuk menghindari/menggelapkan pajak atau menggunakan kuasa mutlak yang dilarang.

Syarat subjektif perjanjian, seperti salah satu pihak tidak memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum atau memberikan persetujuan karena adanya unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak serta-merta menjadi batal demi hukum. Perjanjian tetap dianggap sah dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang menyatakan pembatalannya. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan gugatan pembatalan terlebih dahulu agar perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak berlaku.

3. Akta Kehilangan Kekuatan Pembuktian Yang Sempurna

Akta autentik dapat kehilangan kekuatan pembuktian sempurna apabila tidak lagi memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), termasuk persyaratan formil dan materiil dalam proses pembuatannya. Ketidak patuhan terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta kehilangan sifat keautentikannya. Hal ini sejalan dengan

Pasal 1869 KUHPerdato yang mengatur bahwa suatu akta yang tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, baik karena pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang, tidak cakap, maupun karena terdapat cacat bentuk dalam pembuatannya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik. Namun demikian, apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.¹⁰³

Suatu perjanjian dapat kehilangan sifat autentiknya sehingga kekuatan pembuktiannya berubah menjadi setara dengan akta di bawah tangan apabila tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1869 KUHPerdato. Ketentuan tersebut mengatur keadaan ketika suatu akta tidak lagi memenuhi syarat untuk dikualifikasikan sebagai akta autentik. Oleh karena itu, apabila suatu perbuatan hukum menurut peraturan perundang-undangan tidak diwajibkan dibuat dalam bentuk akta autentik, tetapi akta yang dibuat ternyata tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdato juncto Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).¹⁰⁴

Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdato, terdapat tiga keadaan yang menyebabkan suatu akta kehilangan kedudukannya sebagai akta autentik sehingga kekuatan pembuktiannya turun menjadi akta di bawah tangan. Keadaan tersebut meliputi:¹⁰⁵

¹⁰³ Vivien Pomantow, *Akibat Hukum Terhadap Akta Autentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdato*, Jurnal Lex Privatum, Volume VI, Nomor 7, 2018, Hlm 93.

¹⁰⁴ Ling Fransiska, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2377K/PDT/2016)*, Jurnal Indonesia Notary, Volume 3, Nomor 2, 2021, Hlm 341.

¹⁰⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1869.

1. Akta dibuat oleh pejabat umum yang tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut;
2. Akta dibuat oleh pejabat umum yang tidak cakap atau tidak memenuhi syarat untuk menjalankan jabatannya; dan
3. Terdapat cacat atau ketidaksesuaian dalam bentuk akta sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila salah satu dari keadaan tersebut terjadi, maka akta yang bersangkutan tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sepanjang ditandatangani oleh para pihak.

4. Timbul Tanggung Jawab Perdata Bagi Notaris

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik serta melaksanakan kewenangan lain sebagaimana ditentukan dalam undang-undang tersebut. Ketentuan ini menegaskan bahwa kedudukan notaris tidak hanya sebagai pejabat umum, tetapi juga sebagai pihak yang memiliki otoritas untuk memberikan kepastian hukum melalui pembuatan akta autentik. Selain itu, notaris dapat menjalankan kewenangan lain sepanjang telah diatur dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁰⁶

Tanggung jawab perdata notaris atas akta yang dibuat berkaitan dengan pertanggungjawaban terhadap kebenaran materiil apabila tindakannya memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tersebut dapat dilakukan secara aktif maupun pasif. Perbuatan aktif terjadi ketika notaris

¹⁰⁶ Moh.Saleh & Rinda Aveyuana Djami, *Pertanggungjawaban Notaris Akibat Tidak Kehati-Hatian*, Jurnal Sosial dan Budaya Syari, Universitas Narotama Surabaya, Volume 10, Nomor 1, 2023, Hlm 63.

melakukan tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, sedangkan perbuatan pasif terjadi apabila notaris mengabaikan kewajiban hukum yang seharusnya dilaksanakan sehingga menimbulkan kerugian. Pertanggungjawaban perdata mensyaratkan adanya unsur perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, serta timbulnya kerugian yang memiliki hubungan sebab akibat dengan perbuatan tersebut. Pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan norma kesusilaan, maupun tidak sesuai dengan asas kepatutan yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat. Suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:¹⁰⁷

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan aturan hukum;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Hal akta yang dibuat notaris menjadi tidak sah, dibatalkan, atau kehilangan kekuatan hukumnya sehingga merugikan para pihak, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi. Pertanggungjawaban tersebut bertumpu pada konsep perbuatan melawan hukum yang dapat berbentuk tindakan aktif maupun pasif. Tindakan aktif berupa perbuatan yang secara langsung menimbulkan kerugian, sedangkan tindakan pasif berupa tidak dilaksanakannya

¹⁰⁷ Budiawan & Rusdianto Sesung, *Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Mengandung Kesalahan dalam Penulisan Komparasi*, Jurnal Al-Qanun, Universitas Narotama Surabaya, Volume 20, Nomor 2, Desember 2017, Hlm 444.

kewajiban tertentu yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Unsur pokoknya meliputi adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, dan kerugian yang ditimbulkan.¹⁰⁸

Berdasarkan ketentuan Peraturan Jabatan Notaris, pelanggaran terhadap Pasal 24 juncto Pasal 28 dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi Notaris. Selain dapat dikenai sanksi berupa denda, akta yang dibuat juga kehilangan kedudukannya sebagai akta autentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan. Ketentuan Pasal 28 ayat (1) mewajibkan Notaris untuk membacakan isi akta di hadapan para penghadap sebelum penandatanganan dilakukan. Selanjutnya, Pasal 28 ayat (6) menegaskan bahwa apabila satu atau lebih ketentuan dalam pasal tersebut dilanggar, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sepanjang akta tersebut telah ditandatangani oleh para penghadap.¹⁰⁹

5. Timbul Tanggung Jawab Administratif dan Kode Etik

Pertanggungjawaban administratif dan etik notaris muncul apabila dalam pelaksanaan jabatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan maupun Kode Etik Notaris. Tanggung jawab administratif, Notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Beragam bentuk

¹⁰⁸ Febrihadi Suparidho & Allan Mustafa Umami, *Tanggungjawab Perdata Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Universitas Mataram: Jurnal Kolaboratif Sains, Volume 8, Nomor 6, Juni 2025, Hlm 2729.

¹⁰⁹ Dedy Pranomo, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Lex Jurnalica, Universitas Esa Unggul, Jakarta, Vol 12, No 3, Desember 2015, Hlm 255.

pertanggungjawaban tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan jabatan Notaris tidak hanya diukur dari kepatuhan terhadap norma hukum, tetapi juga terhadap standar etika profesi. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang komprehensif mengenai keterkaitan antara pelanggaran Kode Etik Notaris dengan konsekuensi hukum yang dapat timbul, khususnya dalam menentukan unsur kelalaian dan pembuktiannya.¹¹⁰

Tanggung jawab kode etik timbul apabila notaris bertindak tidak sesuai dengan nilai-nilai profesional, norma moral, dan standar perilaku yang telah ditetapkan dalam kode etik profesi. Atas pelanggaran tersebut, organisasi profesi berwenang menjatuhkan sanksi berupa peringatan, teguran, penangguhan keanggotaan, atau pemberhentian dari keanggotaan organisasi. Oleh karena itu, penerapan tanggung jawab administratif dan etik memiliki peran penting dalam menjaga profesionalisme, integritas, serta kehormatan jabatan notaris dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat.¹¹¹

Larangan bagi Notaris untuk melakukan promosi jabatan diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Kode Etik Notaris. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa Notaris tidak diperkenankan melakukan publikasi atau promosi atas dirinya sendiri, baik secara perseorangan maupun bersama pihak lain, dengan mencantumkan nama beserta jabatannya melalui media cetak maupun media elektronik. Ruang lingkup larangan tersebut mencakup pemasangan iklan, penyampaian ucapan selamat,

¹¹⁰ Irene Kusuma & Indratirini, *Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Atas Pelanggaran Kode Etik Analisis Yuridis Normatif*, Jurnal Evidence Of Law, Volume 4, Nomor 2, Mei-Agustus 2025, Hlm 776.

¹¹¹ Merry Kusunawati, *Degradasi Akta Autentik Menjadi Akta Di Bawah Tangan: Analisis Cacat Formil dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Hukum Indonesia*, Univerisitas Islam Indonesia: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 3 Mei 2026, Hlm 256.

ucapan belasungkawa, ucapan terima kasih, kegiatan pemasaran, serta pemberian sponsor dalam berbagai kegiatan sosial, keagamaan, maupun olahraga. Pasal 5 Kode Etik Notaris memberikan pengecualian dengan memperbolehkan penyampaian ucapan selamat atau belasungkawa melalui kartu, surat, karangan bunga, atau media lainnya sepanjang hanya mencantumkan nama pribadi tanpa menyebutkan jabatan sebagai Notaris. Selain itu, Notaris juga diperbolehkan memperkenalkan dirinya selama tindakan tersebut tidak bertujuan untuk mempromosikan jabatannya.¹¹²

Pembahasan di atas menunjukkan bahwa pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang saling berkaitan. Dampak tersebut tidak hanya menyangkut sah atau tidaknya perjanjian, tetapi juga memengaruhi kedudukan akta sebagai alat bukti autentik, perlindungan hukum bagi para pihak, serta pertanggungjawaban yang dapat dibebankan kepada notaris. Bahwa akibat hukum yang muncul tidak semata-mata bersumber dari akta autentik sebagai produk hukum, melainkan dari adanya kelalaian notaris dalam menjalankan kewajiban kehati-hatian yang melekat pada kewenangan jabatannya. Ketidak cermatan dalam memenuhi standar kehati-hatian tersebut berpotensi menimbulkan cacat hukum terhadap akta, mengurangi kekuatan pembuktiannya, bahkan menimbulkan tanggung jawab hukum bagi notaris. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian merupakan unsur yang sangat penting dalam menjamin

¹¹² Muhammad Raja Mulia Darmawan Kasau dkk, *Pertanggungjawab Hukum Atas Pelanggaran Kode Etik Melalui Promosi Oleh Notaris*, „Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik, Volume 3, Nomor 4, Oktober 2025, Hlm 6.

keabsahan akta autentik serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

C. Bentuk Pertanggungjawaban Notaris Atas Tidak Diterapkan Prinsip Kehati-Hatian

Kewenangan yang diberikan negara kepada notaris sebagai pejabat umum tidak hanya melahirkan hak untuk menjalankan jabatan, tetapi juga menimbulkan kewajiban untuk mempertanggungjawabkan setiap pelaksanaan kewenangan tersebut. Apabila dalam pelaksanaan tugasnya notaris melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum atau lalai memenuhi kewajiban jabatannya, maka yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan bentuk dan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Pertanggungjawaban notaris dapat diklasifikasikan ke dalam pertanggungjawaban administratif, perdata, pidana, dan etik. Pertanggungjawaban administratif timbul apabila notaris melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan lain yang mengatur pelaksanaan jabatannya. Pertanggungjawaban perdata muncul ketika kelalaian atau kesalahan notaris mengakibatkan kerugian bagi para pihak, sehingga pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sementara itu, pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan apabila perbuatan notaris memenuhi unsur tindak pidana, baik karena adanya kesengajaan maupun kelalaian yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Di samping itu, notaris juga dapat dikenai pertanggungjawaban etik apabila terbukti melanggar Kode Etik

Notaris, yang pelaksanaan penegakannya dilakukan oleh organisasi profesi sesuai dengan mekanisme yang telah ditetapkan.¹¹³

Ditinjau dari Teori Kewenangan, setiap kewenangan yang diberikan oleh negara kepada pejabat publik selalu disertai dengan kewajiban untuk mempertanggungjawabkan pelaksanaannya. Kewenangan yang dimiliki notaris sebagai pejabat umum tidak hanya memberikan hak untuk membuat akta autentik, tetapi juga menuntut penggunaan kewenangan tersebut secara profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, apabila notaris menyalahgunakan kewenangannya atau lalai dalam menjalankan kewajiban jabatannya, maka yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan bentuk pelanggaran yang dilakukan. Semakin luas kewenangan yang diberikan kepada notaris, semakin besar pula tanggung jawab hukum yang melekat atas setiap tindakan yang diambil dalam menjalankan jabatan tersebut.¹¹⁴ Berdasarkan Teori Kontrak, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris bertujuan untuk memberikan kepastian, perlindungan, dan jaminan hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu hubungan perjanjian. Peran notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik, tetapi juga memastikan bahwa seluruh syarat sah perjanjian serta aspek legalitas objek dan para pihak telah terpenuhi.

¹¹³ Mochammad Ibrahim Syam Rizki, *Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Proses Pembentukan Perseroan Terbatas*, Jurnal Hukum, Politik & Ilmu Sosial, Volume 4, Nomor 3, 2025, Hlm 29.

¹¹⁴ Ezara Dereina Januarfitri & Budi Santoso, *Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Peningkatan Akta*, Jurnal Darma Agung, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 31, Nomor 3, Juni 2023, Hlm 426.

Apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya, tujuan pembentukan kontrak untuk memberikan kepastian hukum berpotensi tidak tercapai, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Oleh karena kondisi tersebut, pertanggungjawaban notaris menjadi instrumen hukum untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan sekaligus menjaga integritas jabatan notaris serta mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.¹¹⁵

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam praktik kenotariatan memiliki peran yang sangat penting, khususnya dalam proses penyusunan akta autentik oleh notaris. Prinsip tersebut didasarkan pada adanya berbagai permasalahan hukum yang sering muncul berkaitan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris. Permasalahan tersebut umumnya timbul akibat tindakan pihak tertentu yang melakukan perbuatan melawan hukum, seperti penggunaan dokumen palsu maupun pemberian keterangan yang tidak benar untuk dicantumkan dalam akta autentik. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif dalam Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai pedoman serta standar kehati-hatian yang wajib diterapkan oleh notaris.¹¹⁶

Narasumber mengatakan “Bentuk pertanggungjawaban Notaris atas tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat berupa pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan tingkat

¹¹⁵ Fathur Rohman dkk, *Kajian Yuridis Terhadap Proses Perancangan Kontrak Menjadi Akta Autentik Dalam Praktik Kenotariatan*, Jurnal Intelek Insan Cendikia, Universitas Negeri Semarang, Volume 2, Nomor 11, November 2025, Hlm 18067.

¹¹⁶ Moh. Saleh & Rinda Aveuyuana Djami, *Pertanggungjawaban Notaris Akibat Ketidakhati-Hatian*, Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I, Volume 10, Nomor 1, 2023, Hlm 65.

pelanggaran yang dilakukan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 16 ayat (1), Notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak dalam setiap pembuatan akta. Dalam wawancara penelitian, salah seorang Notaris menyatakan:¹¹⁷

"Dalam menjalankan jabatan, saya selalu berpedoman pada ketentuan UU Jabatan Notaris dan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memeriksa identitas para pihak, keabsahan dokumen, serta memastikan seluruh persyaratan telah terpenuhi sebelum akta di tandatangani. Apabila prinsip tersebut diabaikan hingga mengakibatkan kerugian atau sengketa, Notaris harus bersedia mempertanggung jawabkan perbuatannya sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku, baik melalui sanksi administratif, gugatan perdata, maupun proses pidana apabila terbukti terdapat unsur kesengajaan atau pelanggaran hukum."

Notaris sebagai pejabat publik yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik bertanggung jawab atas setiap pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Bentuk pertanggungjawaban yang dapat dikenakan kepada notaris meliputi pertanggungjawaban perdata, pidana, serta administratif dan etik. Pertanggungjawaban perdata muncul apabila notaris melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdata atau melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan apabila notaris melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, baik secara sengaja maupun karena kelalaian, yang menimbulkan akibat merugikan. Selain itu, notaris juga

¹¹⁷ Kantor Notaris-PPAT Rio Kustianto Wironegoro, Wilayah Yogyakarta.

dapat dimintai pertanggungjawaban administratif dan etik apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan jabatan maupun kode etik profesi yang berlaku.¹¹⁸

Notaris pada dasarnya berkewajiban memastikan setiap akta disusun secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar terhindar dari cacat hukum maupun kesalahan. Meskipun demikian, dalam praktik tidak tertutup kemungkinan timbul sengketa yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh notaris. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan notaris dalam membuat akta autentik secara dan harus melakukan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan kewenangan tersebut. Oleh karena itu, apabila notaris terbukti melakukan kelalaian atau tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya sehingga menimbulkan kerugian, maka notaris wajib mempertanggungjawabkan akibat hukum yang timbul dari perbuatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bentuk-bentuk pertanggungjawaban Notaris tersebut meliputi:¹¹⁹

a. Pertanggungjawaban Perdata (Pasal 1365 KUHPerdata)

Notaris wajib membayar ganti rugi, bunga, dan biaya kepada pihak yang dirugikan akibat akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat tidak sah dapat diturunkan statusnya menjadi akta di bawah tangan atau dibatalkan.

b. Pertanggungjawaban Administratif

Undang-Undang Jabatan Notaris dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat oleh Majelis Pengawas Notaris.

¹¹⁸ Kerina Maulidya dkk, *Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama*, Notary Law Jurnal, Volume 1 Issue 2 april 2022, Hlm 172.

¹¹⁹ Jacelyn Febianto dkk, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Kekeliruan Pembuatan Akta Wasiat Yang Didasarkan Pada Resume Rapat Keluarga Pewaris*, Lex Jurnalica, Universitas Sriwijaya, Palembang, Volume 22, Nomor, Agustus 2025, Hlm 86.

c. Pertanggungjawaban Pidana

Jika kelalaian tersebut merupakan unsur kesengajaan atau pembiaran (misalnya turut serta dalam pemalsuan identitas), Notaris dapat diproses secara hukum pidana.

d. Sanksi Pelanggaran Kode Etik

Organisasi profesi Notaris berwenang menjatuhkan sanksi moral hingga pemecatan dari keanggotaan berdasarkan Kode Etik.

Bahwa pertanggungjawaban notaris memiliki fungsi yang lebih luas daripada sekadar menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran jabatan. Pertanggungjawaban tersebut merupakan mekanisme hukum yang bertujuan memastikan setiap kewenangan dijalankan secara akuntabel, menjaga kehormatan dan martabat notaris, serta mewujudkan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembuatan akta autentik. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian menjadi faktor yang sangat menentukan dalam mencegah timbulnya sengketa dan mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap notaris.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian adalah bahwa akta tersebut dapat kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, bahkan dalam keadaan tertentu dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan sesuai dengan jenis pelanggaran yang terjadi. Apabila pelanggaran berkaitan dengan syarat formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Sementara itu, apabila tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya syarat objektif, maka PPJB dapat dinyatakan batal demi hukum, sedangkan apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektif, perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian merupakan faktor yang sangat menentukan dalam menjamin keabsahan, kekuatan pembuktian, serta kepastian hukum dari Akta PPJB.
2. Bentuk pertanggungjawaban notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta PPJB dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, pidana, maupun tanggung jawab etik sesuai dengan

bentuk pelanggaran yang dilakukan. Tanggung jawab administratif timbul apabila notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan dapat dikenai sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan hormat atau tidak hormat. Tanggung jawab perdata muncul apabila kelalaian notaris mengakibatkan kerugian bagi para pihak sehingga dapat dimintakan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Kondisi tertentu, apabila notaris secara sengaja turut serta melakukan perbuatan melawan hukum atau pemalsuan dokumen, maka dapat dimintai pertanggungjawaban pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, notaris juga dapat dikenai sanksi etik oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia apabila terbukti melanggar Kode Etik Notaris. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian merupakan bentuk perlindungan hukum, tidak hanya bagi para pihak yang menggunakan jasa notaris, tetapi juga bagi notaris sendiri dalam menjalankan kewenangan jabatannya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Notaris, hendaknya senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian secara optimal dalam setiap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap identitas para pihak, keabsahan dokumen, status objek tanah, kecakapan hukum para pihak, serta memastikan seluruh syarat formil dan materiil telah terpenuhi sebelum akta ditandatangani. Sikap profesional, independen, dan cermat menjadi kunci

dalam mewujudkan akta autentik yang memberikan kepastian, kemanfaatan, dan perlindungan hukum.

2. Bagi Pemerintah dan Majelis Pengawas Notaris, perlu meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris melalui evaluasi berkala, sosialisasi mengenai perkembangan peraturan perundang-undangan, serta penegakan sanksi yang konsisten terhadap pelanggaran prinsip kehati-hatian. Upaya tersebut diharapkan mampu meningkatkan kualitas pelayanan kenotariatan sekaligus menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris.
3. Bagi Masyarakat, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebaiknya memastikan keabsahan identitas para pihak, status hukum objek tanah, serta kelengkapan seluruh dokumen pendukung. Masyarakat juga perlu memberikan informasi yang benar dan jujur kepada notaris agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- James Yoseph Palenewen, *Tugas dan Tanggung jawab Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, Bandung: Widina Media Utama, 2024.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 2012.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian TPA DUA*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017.
- Hilman Hadikusuman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2003.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, Bandung: Mandar Maju, 2021.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021.
- Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak*, Jawa Barat: Cv. Elvaretta Buana, 2019.
- Endro Martono & Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, Solo: Pustaka Iltizam, 2016.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Joni Emirzon & Muhamad Sadi, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Nanda Dwi Rizkia & Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Bandung: Widina Media Utama, 2023.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020.
- Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009.
- Gunardi, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta Selatan: Damera Press, 2022.

Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Publika Global Media 2024.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif dan R&D*, Alfabeta: Bandung, 2002.

Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.

Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Jakarta Timur: Raga Utama Kreasi, 2017.

Joni Emirzon & Muhamad Sadi Is, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021.

Jarot Digdo Ismoyo dkk, *Buku Ajar Hukum Perancangan Kontrak*, Kota Jambi: Sonpedia, 2023.

Aria Roby Putra, *Hukum Perjanjian*, Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2026.

Lathifah Hanim, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Padang: CV. Gita Lentera, 2025.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1869

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata- Pasal 1320.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

C. Jurnal/Tesis

Aulia Gumilang Rosadi, *Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuatnya*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol 5, No 2, 2020.

Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal Lex Renaissance: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Volume 3, Nomor 2, 2018

- Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017.
- Gunawan Widjaja dan Samsuto, *Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Riset Ilmiah, Volume 1 No. 4 2024.
- Utari Andani Putri Darmawangsa, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bagi Pejabat Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah DiLuar Wilayah Jabatan*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022.
- Chintia Ayala Brigasy dkk, *Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Of Law and Justice, Volume 2, Nomor 2, November 2025.
- Ni Made Trisna Dewi & Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris*, Jurnal Komunikasi Hukum, Universitas Pendidikan Ganesha, Volume 6, Nomor 2, 2020.
- Rahmat Ramadhani, *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli PPJB dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Kajian Hukum: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Volume 3, Nomor 1, 2022.
- Agus Dwi Haryanto, *Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mmembuat Akta Kuasa Menjual*, Jurnal Bevinding: Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Indonesia, Volume 1, Nomor 1, 2023.
- Gusti Bagus Gilang Prawira dkk, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Jurnal Education and Development, Volume 11, Nomor 1 Edisi Januari 2023.

- Arsiendy Aulia, Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum, Jurnal Recital Review, Volume 4, Nomor 3, 2022.
- Aldhi Rahmadi Muhammad & Habib Adjie, Penerapan Asas Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik Untuk Meminimalisir Terjadinya Keterangan Palsu Hak Waris Sesuai dengan Kewenangannya. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, Volume 5, Nomor 5, 2025.
- Iman Abdi Utama, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Demi Kepentingan Masyarakat di Lihat Dari Sudut Pandang Hukum Progresif, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021.
- Masfufah, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Atas Tanah, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama, Jawa Timur, Surabaya, 2019.
- I Wayan Parsa, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik, Jurnal, Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Bali, 2018.
- Fia Kadariah, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Badan Hukum Perkumpulan, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Yasri, Jakarta, 2022.
- Fanny Dwi Mutia, Analisis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta (Studi Kasus Putusan MA No 2750 K/Pdt/2018), Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Padang, 2021.
- Agus Dwi Haryanto, Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, Surakarta, 2023.
- Putu Arya Bagus Utama, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, Jurnal Preferensi Hukum Vol. 2, No. 1, 2021.
- Widya Wahyu Savitri, Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil, Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2023.

- Sisca Anindya Rachmawati, Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak (Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs) Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2024.
- Mochammad Ibrahim Syam Rizki, *Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Proses Pembentukan Perseroan Terbatas*, Jurnal Hukum, Politik & Ilmu Sosial, Volume 4, Nomor 3, 2025.
- I Gusti Agung Dhenita Sari dkk, Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitatus 2018.
- Denico Doly, Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah, Jurnal Negara Hukumn, Volume 2, Nomor 2, 2011.
- Athifa Isro Aini, Iskandar Muda & Chandra Yusuf, *Implikasi Akta Notaris Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/PDT/2018)*, Jurnal Syntax Idea, Universitas Yarsi Jakarta, Volume 6, Nomor 10, Oktober 2024.
- Jozan Adolf dkk, Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan, Jurnal Notarius, Univeristas Diponegoro, Volume 13, Nomor 1, 2020.
- Supriyadi & Widhi Handoko, Tinjauan Yuridis Terhadap Notaris Selaku Pejabat Formal, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Notarius Volume 16 Nomor 1, 2023.
- Qonitah Annur Aziza dkk, Kewajiban Notaris Dalam Melaksanakan Peraturan Menteri Hukum dan Ham tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris, Jurnal Notaire, Volume 5, Nomor 2, Juni 2022.
- Dheandy Dwisaptono dkk, Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat Secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps, Indonesia Notary Volume 2, 30-12-2020.

- Yudistira Bayu Budjang, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta PPJB Terkait Salah Satu Pihak Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran*, Riaw Law Jurnal, Universitas Lambung Mangkurat, Volume 1, Nomor 2, 2025.
- Denny Saputra & Sri Endah Wahyuningsih, Prinsip Kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode etik, Jurnal Akta, Universitas Unissula, Volume 4, Nomor 3, September 2017.
- Bella Okladea Amanda, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Di dalam Pembuatan Akta Yang Sempurna, Jurnal Recital Review, Vol 4, No 1, Tahun 2022.
- Eka Fortuna Oktavia Herawati & Ali Abdullah, Penerapan Prinsip Kehati-Kehati Dalam Pembuatan Akta Oleh Notaris Sebagai Wujud Pertanggungjawaban, Jurnal Kemahasiswaan & Kenotariantan, Vol 3, No 01, Desember 2023.
- Marisa Humaira & Anang Shophan Tornado, *Asas Keseimbangan Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*, Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia Vol. 3 Nomor 4, 2025.
- Jennis Kristina, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan, Jurnal Sapientia Et Virtus, Volume 4 No 2, 2019.
- Dedi Harianto, Asas Kebebasan Berkontrak Problematika Penerapannya dalam Kontrak Baku Antara Konsumen dengan Pelaku Usaha, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Volume 11, Nomor 2, Juli-Desember 2016.
- Santy Fitnawati dkk, Asas-Asas utama dalam Perjanjian Perspektif Hukum Perdata Indonesia, Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi, Volume 2, Nomor 1, Tahun 2025.
- Muzdalifah Karsa Prima & Helena Primadianti Sulistyaningrum, Asas Itikad Baik Dalam Memorandum Of Understandi Tinjauan Terhadap Hukum Perjanjian Di Indonesia, Sriwijaya Journal Of Private Law, Vol. 2, No. 1, April 2025.

- Siti Halilah & Mhd. Fakhurrahman Arif, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, Jurnal Hukum Tata Negara, Volume 4, No. 2, Desember 2021.
- Elisabeth Novena, Yurisa Martanti, & Maryono, Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik oleh Pengadilan Negeri, Jurnal Sainmikum, Volume 2 Nomor 1, 2025.
- Dheanda Chairunnisa dkk, Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Menjalankan Kewenangan, Jurnal Law Sakato, Volume 1, Nomor 1, Januari 2023.
- Azwardi & Meysita Arum, Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Kewarganegaraan, Volume 6, Nomor 3, Oktober 2022.
- Agung Iriantoro, Akibat Hukum yang Timbul Terhadap Kelalaian Notaris Berkaitan dengan Tanggung Jawab dan Kewenangannya (Studi Putusan Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps), Jurnal Ilmiah Advokasi, Volume 13, Nomor 02, July 2025.
- Merah Darwin dkk, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid.B/2022/Pn Jkt Brt), Jurnal Hukum, Volume 6, Nomor 4, 2024.
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba dkk, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mmembuat Akta Autentik, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2018.
- Asri Diamitri Lestari, *Kekuatan Alat Bukti Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014.
- Agus Dwi Haryanto, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual, Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta: Jurnal Bevinding, Volume 1, Nomor 1 Tahun 2023.
- Syifa Aisyah dkk, Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta Hukum, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Volumen 10, Nomor 2 November 2021.

- Riskava Zahra Nafisha dkk, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kerugian Yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB Yang Tidak Sesuai UUJN, Jurnal Of Social Science Research, Universitas Padjajaran Bandung, Volume 4, Nomor 5, 2024.
- Elis Yesika Br Rajagukguk & Deobra, Kekuatan Alat Bukti Akta Autentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata, Jurnal Teknik Mesin UDA, Volume 7, Nomor 2, 2025.
- Vanya Putri Ratna Zackia, Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Batal Demi Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 09/PDT.G/2016/PN.MAM JUNCTO Putusan Nomor 1544/PID.B/2019/PN.MKS), Indonesia Notary, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Volume 3, Nomor 4, 2021.
- Christin Sasauw, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, Jurnal Lex Privatum, Volume III, Nomor 1, 2015.
- Vivien Pomantow, Akibat Hukum Terhadap Akta Autentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata, Jurnal Lex Privatum, Volume VI, Nomor 7, 2018.
- Ling Fransiska, Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2377K/PDT/2016), Jurnal Indonesia Notary, Volume 3, Nomor 2, 2021.
- Fathur Rohman dkk, *Kajian Yuridis Terhadap Proses Perancangan Kontrak Menjadi Akta Autentik Dalam Praktik Kenotariatan*, Jurnal Intelek Insan Cendikia, Universitas Negeri Semarang, Volume 2, Nomor 11, November 2025.
- Moh. Saleh & Rinda Aveuyana Djami, Pertanggungjawaban Notaris Akibat Ketidak Hati-Hatian, Jurnal Sosial dan Budaya Syar-I, Volume 10, Nomor 1, 2023.
- Budiawan & Rusdianto Sesung, Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Mengandung Kesalahan dalam Penulisan Komparisi, Jurnal Al-Qanun, Universitas Narotama Surabaya, Volume 20, Nomor 2, Desember 2017.

- Febrihadi Suparidho & Allan Mustafa Umami, Tanggungjawab Perdata Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya, Universitas Mataram: Jurnal Kolaboratif Sains, Volume 8, Nomor 6, Juni 2025.
- Dedy Pranomo, Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia, Lex Jurnalica, Universitas Esa Unggul, Jakarta, Vol 12, No 3, Desember 2015.
- Irene Kusuma & Indratirini, Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Notaris Atas Pelanggaran Kode Etik Analisis Yuridis Normatif, Jurnal Evidence Of Law, Volume 4, Nomor 2, Mei-Agustus 2025.
- Merry Kusunawati, Degradasi Akta Autentik Menjadi Akta Di Bawah Tangan: Analisis Cacat Formil dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Hukum Indonesia, Universitas Islam Indonesia: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 3 Mei 2026.
- Muhammad Raja Mulia Darmawan Kasau dkk, Pertanggungjawab Hukum Atas Pelanggaran Kode Etik Melalui Promosi Oleh Notaris, Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik, Volume 3, Nomor 4, Oktober 2025.
- Kerina Maulidya dkk, Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak Secara Bersama-Sama, Notary Law Jurnal, Volume 1 Issue 2 april 2022.
- Jacelyn Febianto dkk, Tanggungjawab Notaris Terhadap Kekeliruan Pembuatan Akta Wasiat Yang Didasarkan Pada Resume Rapat Keluarga Pewaris, Lex Jurnalica, Universitas Sriwijaya, Palembang, Volume 22, Nomor, Agustus 2025.

D. Internet

- <https://siplawfirm.id/asas-konsensualisme/?lang=id>
- <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/notaris-adalah>
- Muhamad Iqbal, <https://lindungihutan.com/blog/pengertian-notaris-adalah/>
- https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-iktikad-baik-dalam-perjanjian-lt68936a6d44200/#_ftn1

Putri Ayu Trisnawati, <https://pdb-lawfirm.id/kekuatan-pembuktian-akta-otentik/>

https://id.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris

<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/notaris-adalah>

<https://www.lawyer-ahdanramdani.com/asas-asas-hukum-perdata-di-indonesia/>

Emir Dhia Isad, <https://www.ilslawfirm.co.id/apakah-ppjb-dapat-dibatalkan-sepihak/>

<https://bplawyers.co.id/2023/11/22/pahami-perbedaan-batal-demi-hukum-dan-dapat-dibatalkan-dalam-perjanjian/>

https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/?utm_source=chatgpt.com

Wilson Pompana, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/>