



**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI PPAT YANG MENAKIBATKAN  
PERALIHAN HAK ATAS OBJEK SENGKETA TANAH  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572  
K/Pdt/2023)**

***CANCELLATION OF PPAT SALE PURCHASE DEED RESULTING IN  
TRANSFER OF RIGHTS TO LAND DISPUTED OBJECTS  
(Case Study of Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number  
1572 K/Pdt/2023)***

**Lovita Apriliana Sari Pinem<sup>1</sup>, Hasim Purba<sup>2</sup>, Suprayitno<sup>3</sup>**

Jurusan Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum USU

Email : [aprilianalovita@gmail.com](mailto:aprilianalovita@gmail.com)<sup>1</sup>, [hasimpurba030366@gmail.com](mailto:hasimpurba030366@gmail.com)<sup>2</sup> [suprayit91@gmail.com](mailto:suprayit91@gmail.com)<sup>3</sup>

---

**Article Info****Article history :**

Received : 25-10-2024

Revised : 27-10-2024

Accepted : 29-10-2024

Published : 01-11-2024

**Abstract**

*The Deed of Sale and Purchase (AJB) made by the PPAT is included as an authentic deed. The truth of the PPAT Deed of Sale and Purchase can be denied if the party denying it can prove the error in the contents of the PPAT Deed of Sale and Purchase. The formulation of the problem in this thesis is how is the validity of the deed of sale and purchase made on the basis of a legally defective sale and purchase agreement, What are the legal consequences of cancellation by the judge of the deed of sale and purchase made by the PPAT legally defective, How is the analysis of the basis for the legal considerations of the panel of judges in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1572 K / Pdt / 2023 regarding the cancellation of the PPAT deed of sale and purchase. The research was conducted using legal research, namely normative juridical which is descriptive in nature, analysis is research that aims to describe a condition or symptom or to determine whether or not there is a relationship between one symptom and another. The data collection technique used is literature study. The results of the research and discussion show that the validity of the deed of sale and purchase made on the basis of a legally defective sale and purchase agreement in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1572 K/Pdt/2023 is the failure to fulfill the subjective requirements of the valid conditions of the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code. The legal consequences of the cancellation by the judge of the deed of sale and purchase made by the PPAT are that all conditions must be returned to their original state when there was no legal act in the deed in question so that the other party in the agreement who has received the performance from the other party is obliged to return it and the PPAT who made the deed can be held accountable. The legal basis for the panel of judges' considerations in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1572 K/Pdt/2023 regarding the cancellation of the PPAT sale and purchase deed is the actions of Defendant II (SH. Wesly Pangaribuan) as a buyer with bad intentions because he bought the disputed object belonging to the plaintiffs without meeting and handing over a sum of money to the plaintiffs, and PPAT Nurcahaya Batubara, SH.MKn (Defendant IV) has made a deed of sale and purchase without being in the presence of the plaintiffs and Defendant II and did not read the contents of the deed.*

**Keywords:** *Cancellation, Deed, Land Sale and Purchase.*

---



### Abstrak

Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT termasuk sebagai akta otentik. Akta Jual-Beli PPAT dapat disangkal kebenarannya apabila pihak yang menyangkalnya dapat membuktikan kesalahan pada isi Akta Jual-Beli PPAT tersebut. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana keabsahan akta jual beli yang dibuat dengan dasar perikatan jual beli cacat hukum, Bagaimana akibat hukum pembatalan oleh hakim terhadap akta jual beli yang dibuat PPAT cacat hukum, Bagaimana analisis dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023 terkait pembatalan akta jual beli PPAT. Penelitian dilakukan menggunakan penelitian hukum, yaitu yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis merupakan penelitian yang bertujuan menggambarkan suatu keadaan atau gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain. Teknik pengumpulan data digunakan adalah studi kepustakaan. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Keabsahan akta jual beli yang dibuat dengan dasar perikatan jual beli cacat hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023 adalah tidak terpenuhinya syarat subjektif dari syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata. Akibat hukum pembatalan oleh hakim terhadap akta jual beli yang dibuat PPAT adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya dan PPAT yang membuat akta tersebut dapat diminta pertanggung jawaban. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023 terkait pembatalan akta jual beli PPAT adalah perbuatan Tergugat II (SH. Wesly Pangaribuan) sebagai pembeli beritikad tidak baik sebab membeli objek sengketa milik para penggugat tanpa bertemu dan menyerahkan sejumlah uang kepada para penggugat, dan PPAT Nurcahaya Batubara, SH.MKn (Tergugat IV) telah membuat akta pengikatan jual beli tidak dihadapan para penggugat dan tergugat II dan tidak membacakan isi akta.

**Kata Kunci : Pembatalan, Akta, Jual Beli Tanah.**

### PENDAHULUAN

Salah satu contoh kasus yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menggunakan akta jual beli yang dibuat berdasarkan perikatan jual beli cacat hukum yang menjadi inti dari penelitian ini yaitu terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1572 K/Pdt/2023, dimana Johny Hasudungan Pardede (penggugat I) dan Rehmia Ginting (Penggugat II) melakukan gugatan terhadap Hendry Dapot Lamsihar Marbun (Tergugat I), SH. Wesly Pangaribuan (Tergugat II), Sundari Lisna Wati (Tergugat III), Nurcahaya Batu Bara, S.H., M.Kn., (Tergugat IV), Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai (Turut Tergugat I) dan Andi (Turut Tergugat II) (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023).

Penggugat memiliki sebidang tanah seluas ± 104, M2 (serratus empat meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 dan Surat Ukur Nomor: 270/FIRDAUS/2009 tertanggal 21-12-2009 terletak Jalan Medan - Tebing Tinggi / Jalan Negara Dusun-IX Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara (objek perkara) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasoinal Kabupaten Serdang Bedagai.

Penggugat ada meminjam uang kepada Henry Dapot Lamsihar Marbun (Tergugat-I) sebesar Rp.50.000.000; (lima puluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.1089 tertanggal 28-12-2009 atas nama Jonny Hasudungan Pardede (Penggugat) dengan kesepakatan jikalau tanah Sertifikat Hak Milik No.1089 akan dititipkan di Kantor PPAT Nurcahaya Batubara, SH.MKn.

Penggugat membayar bunga pinjaman perbulan kepada Tergugat-I sebesar Rp.2.500.000;- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat-I berkeinginan untuk membeli tanah dan bangunan



rumah sesuai Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dititipkan di kantor PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKn (Tergugat-IV) kepada Penggugat dengan kesepakatan harga Rp.170.000.000;- (seratus tujuh puluh juta rupiah).

Penggugat dan Hendry Dapot Lamsihar Marbun (Tergugat I) bersama-sama ke kantor PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKn (Tergugat-IV),oleh karena istri Penggugat tidak ikut pada waktu itu, maka ditunda dan seminggu kemudian Tergugat-IV datang ke rumah Penggugat meminta agar istri Penggugat membubuhkan tanda-tangan diatas kertas yang masih di oret-oret dengan pensil,akan tetapi setelah 3 (tiga) hari kedatangan PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKn (Tergugat-IV) kerumah Penggugat untuk tanda tangan istri Penggugat, tiba-tiba Tergugat I melalui Hand Phone memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya Tergugat-I tidak jadi membeli tanah dan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1089 (.tanah terperkara) yang dititipkan Penggugat pada kantor Tergugat-IV dengan alasan Tergugat I belum ada dana( Ibid).

Akibat Tergugat-I telah batal untuk membeli tanah terperkara, maka Penggugat ingin melunasi hutang pokok serta bunga 5% (lima) persen perbulannya kepada Tergugat-I dan sekaligus mengambil Sertifikat Hak Milik No.1089 yang dititipkan pada kantor Tergugat-IV. Penggugat sangat terkejut karena diberikan berupa surat perjanjian pinjaman oleh staff Notaris bernama Ade yang isi dalam surat perjanjian para pihak tertulis Jonny Hasudungan Pardede (Penggugat) sebagai penerima pinjaman dengan seseorang yang bernama SH. Wesly Pangaribuan (Tergugat-II) sebagai pemberi pinjaman sebesar Rp.125.000.000;-(seratus dua puluh lima juta rupiah);- sementara Penggugat sama sekali tidak pernah mengenal dan merasa punya hutang dengan Tergugat-II dan Penggugat juga tidak pernah menanda tangani surat perjanjian tersebut.

Penggugat mendapat informasi ternyata PPAT Nurcahaya Batubara, SH. MKn. (Tergugat-IV) telah membuat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (Penggugat) dengan SH.Wesly Pangaribuan (Tergugat-II), sementara itu antara Penggugat dengan Tergugat-II tidak pernah sama sekali bertemu, tidak saling mengenal dan tidak pernah melakukan transaksi jual beli, membuat kesepakatan, membuat perjanjian hutang piutang maupun membuat perikatan jual-beli dengan Jonny Hasudungan Pardede (Penggugat) atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:1089/Firdaus sebagaimana ternyata pada surat pernyataan tertulis Tergugat-II diatas materai tertanggal 22 Juni 2019.

Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) No.79 tertanggal 21 Oktober 2016 antara Jonny Hasudungan Pardede (Penggugat) dengan SH.Wesly Pangaribuan (Tergugat-II) adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang dijadikan dasar timbulnya Akta Jual-Beli (AJB) No.269/2016 tertanggal 09 Nopember 2016 antara Sundari Lisna Wati (Tergugat-III) dengan Sundari Lisna Wati (Tergugat III) yang secara otomatis juga cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

### **Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang dibuat dengan dasar perikatan jual beli cacat hukum ?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan oleh hakim terhadap akta jual beli cacat hukum yang dibuat oleh PPAT ?



3. Bagaimana analisis dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023 terkait pembatalan akta jual beli PPAT ?

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian ini menggunakan pendekatan ilmu hukum normatif, sistem pendekatannya yaitu tinjauannya dilakukan dengan berpegang pada metode dogmatik. Teknik untuk memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, dilaksanakan dengan menggunakan satu tahap penelitian yaitu studi kepustakaan (*library research*). Analisis data dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif, penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu “menganalisis data yang bersifat umum kemudian mengarah kepada kesimpulan yang bersifat khusus”( Anwar, 2013).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dengan Dasar Perikatan Jual Beli Cacat Hukum**

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat dan dalam hal pembayaran lunas yang dilakukan oleh pembeli ketika akta PPJB yang dibuatnya bersama pembeli dihadapan Notaris, maka penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga dapat digugat terhadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris( Sjaifurrachman Dkk, hlm 93).

Tanggung gugat Notaris dibidang hukum perdata timbul karena Notaris telah melalaikan kewajiban hukum yang seharusnya dilakukan atau telah melakukan perbuatan melawan hukum yang diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerduta, sehingga menyebabkan kerugian kepada pihak klien yang dalam hal ini adalah pihak pembeli karena akta PPJB yang dibuat dihadapannya terdapat cacat hukum yang disebabkan oleh kesalahan dari Notaris dan akta PPJB dinyatakan tidak autentik, tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, maka Notaris yang bersangkutan harus bertanggung gugat atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohannya.

Berdasarkan uraian di atas, maka apabila jual beli tanah dilakukan, namun yang menjual tidak berwenang menjual atau pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli tersebut( Perangin, 2017).

Notaris/PPAT perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya agar terhindar dari permasalahan dikemudian hari( Wanda Dkk, 2017). PPAT harus memperhatikan pengurusan, dokumen yang terkait dengan obyek, identitas para pihak dan permohonan izin. PPAT juga perlu berhati-hati dalam kepengurusan di Kantor Pertanahan dalam hal memperjelas status obyek jual beli agar menghindari kesalahan dalam Akta Jual Beli tanah yang dibuat PPAT dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli dengan perbuatan hukum yang terjadi. Selain itu prinsip kehati-hatian akan menjaga harkat dan martabat PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan Masyarakat( Ibid).



## 2. Akibat Hukum Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Cacat Hukum Yang Dibuat Oleh Ppat

Akta jual beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru”.

Akibat hukum yang timbul terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh Hakim adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdata. Pembatalan tersebut memberikan konsekuensi berdasarkan Pasal 1452 adalah “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.” Berdasarkan ketentuan tersebut maka pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata akan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:

- a. *Noneksistensi* apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian lahir karena adanya suatu cacat kehendak atau ketidakcakapan.
- c. *Nietig* atau batal demi hukum apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya dilarang (Hernoko, 2019).

Secara prinsip, Notaris dan PPAT dalam melayani para pihak yang membuat akta adalah bersifat pasif. Pasif disini memiliki arti bahwa Notaris dan PPAT hanya memasukkan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya (Subekti, 2007).

Selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relatif dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan,



ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta( Harahap, 2012).

Sepanjang PPAT telah melakukan prosedur dan memenuhi syarat-syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli maka PPAT dapat menjamin kebenaran formil dalam akta dan dapat terbebas dari tuntutan karena tugas Notaris dan PPAT hanya menuangkan keinginan para pihak dan bukan memastikan kebenaran materiil dari data yang dibawa oleh para pihak namun PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar menghindari sengketa dikemudian hari.

Terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh hakim maka selanjutnya akan berpengaruh terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah beralih nama menjadi nama pembeli. Ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Kepala Kantor menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) menyatakan bahwa: “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

### **3. Analisis Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/Pdt/2023 Terkait Pembatalan Akta Jual Beli Notaris/PPat**

Dengan demikian akta pihak merupakan akta dihadapan notaris berisi kesepakatan para pihak yang memuat hak dan kewajiban dari para pihak. Berdasarkan proses yang demikian dalam perkara ini, maka sudah tepat dan sesuai menurut hukum Hakim Pengadilan Negeri memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh dengan amarnya putusan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum serta menyatakan peralihan hak kepemilikan yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1089/Firdaus yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang didasarkan kepada Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli Nomor 79 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris dan Akta Jual Beli Nomor 269/2016 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengakibatkan peralihan hak atas objek sengketa tanah dari atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum. Pihak ketiga yang bukan sebagai para pihak, akan tetapi mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dijadikan objek jual beli. Pihak yang dirugikan meliputi para pihak dan pihak ketiga yang bukan para pihak yang termuat dalam akta yang dikeluarkan notaris. Pada konteks lainnya akan terdapat pihak yang dirugikan berupa orang yang bukan para pihak dan bukan pula pihak ketiga yang terkait langsung dengan objek jual beli yang disebutkan dalam akta notaris yang bersangkutan.



Berdasarkan kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1572 K/Pdt/2023, maka Notaris di dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat pembuat akta otentik juga dilindungi oleh undang-undang. Perlindungan hukum terhadap notaris merupakan hal yang tidak dapat dikesampingkan. Terhadap kesalahan yang berkaitan dengan jabatan notaris, perlu diberikan mekanisme perlindungan hukum.

Notaris tidak jarang digugat oleh para pihak atau kliennya karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan sebagai akibat dari akta autentik yang dibuat oleh Notaris sehingga hal ini menjadi salah satu kekhawatiran Notaris dalam membuat akta Notaris sehingga wajar saja apabila Notaris juga ingin memperkuat perlindungan terhadap dirinya sendiri dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tersebut. Notaris yang menjalankan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, menjalankan tugas dan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sudah merupakan perbuatan yang tepat dan juga merupakan tindakan perlindungan diri Notaris.

Merupakan suatu hal yang wajar apabila Notaris ingin memiliki rasa aman dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Seperti halnya yang tersebut diatas, dengan menjalankan tugas jabatan dengan baik dan benar menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris sudah merupakan perlindungan diri yang tepat. Selain daripada itu, akta autentik yang dibuat Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dinilai apa adanya.

Pentingnya perlindungan hukum bagi notaris ialah:

- a. Menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan.
- b. Merahasiakan keterangan akta guna menjaga kepentingan para pihak yang terkait didalam akta tersebut.
- c. Menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta, serta protokol notaris dalam penyimpanannya.

Notaris merupakan pekerjaan yang menuntut dirinya mengedepankan profesionalisme, keluhuran martabat profesi dan mengedepankan kepastian dan pertanggungjawaban hukum di dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum. Notaris dituntut untuk memiliki kemahiran teknis yang mumpuni untuk menjamin akta yang dibuatnya mempunyai mutu tinggi yang bernilai pembuktian yang sempurna, kepastian dan tanggung jawab hukum.

Ada dua hal yang dapat dikatakan notaris mempunyai kualifikasi mutu tinggi yaitu :

1. Notaris menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Notaris menjunjung tinggi dan menjalankan etika profesinya.

Dengan demikian pencapaian kepastian hukum itu terbagi dua unsur utama yaitu :

1. Hukumnya itu sendiri yang harus tegas dan tidak multi interpretative.
2. kekuasaan itu sendiri yang melaksanakan hukum tidak boleh semena-mena di dalam menerapkan hukum dan berpegang teguh kepada asas legalitas( Manulang, 2016).

Kepastian hukum dalam sebuah akta perjanjian merupakan nilai yang substansial, kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan bagi para pihak dan nilai-nilai tanggung jawab notaris sebagai pembuat akta terlaksana dengan baik. Tidak terpenuhinya kepastian hukum akan memberikan lahirnya ketidaknyamanan dan ketidakamanan. Masyarakat yang



mempunyai kepentingan dalam pelayanan akan mempunyai pandangan yang tidak baik kepada notaris sebagai pejabat umum.

Dalam hal ini jabatan notaris pada hakikatnya mempunyai dua tugas inti yang fundamental yaitu :

1. Memberikan pelayanan dan memberikan kepastian hukum terhadap akta-akta yang dibuatnya.
2. Notaris diberikan kewenangan untuk menjaga konsistensi penguatan hukum pada wilayah hukum keperdataan untuk menjamin rasa aman dan ketentraman kepada masyarakat.

Hal tersebut jika di telaah berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang menyatakan keadilan dan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan menjamin keamanan dan ketertiban suatu negara. Hukum positif dijunjung dan ditaati untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri yaitu kepastian hukum dan keadilan.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Keabsahan akta jual beli yang dibuat dengan dasar perikatan jual beli cacat hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023 adalah tidak terpenuhinya syarat subjektif dari syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yakni tidak adanya kesepakatan dalam jual beli atas peralihan hak atas tanah tersebut. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKKn atas dasar Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (APD-JB) yang juga dibuat sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Penggugat maupun Sundari Lisna Wati) dihadapan Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKKn terhadap Sertifikat Hak Milik No.1089 milik Penggugat yang telah dialih namakan oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat-I) adalah merupakan rangkaian peristiwa perbuatan melawan hukum (*on recht matigd daad*).
2. Akibat hukum pembatalan oleh hakim terhadap akta jual beli yang dibuat Notaris/PPAT adalah semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya dan Notaris/ PPAT yang membuat akta tersebut dapat diminta pertanggung jawaban. Tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab secara perdata dan administrasi. Tanggung jawab secara perdata PPAT dapat diminta pertanggung jawab mengembalikan status hak pemilikan dan tanggung jawab administrasi sesuai dengan Kode Etik PPAT dapat dikenakan berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari anggota sebagaimana yang terdapat dalam pasal 7 ayat (1) Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023 terkait pembatalan akta jual beli Notaris/PPAT adalah perbuatan Tergugat II (SH. Wesly Pangaribuan) sebagai pembeli beriktikad tidak baik sebab membeli objek sengketa milik para penggugat tanpa bertemu dan menyerahkan sejumlah uang kepada para penggugat, dan Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKKn (Tergugat IV) telah membuat akta pengikatan jual beli tidak dihadapan para penggugat dan tergugat II dan tidak membacakan isi akta, akibat perbuatan tersebut, maka Notaris/PPAT Nurcahaya Batubara,SH.MKKn telah dijatuhi sanksi pemberhentian sementara oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris, demikian pula Sundari





Lisna Wati (Tergugat III) selaku pegawai notaris telah menerima kuasa dari para penggugat dan Tergugat II sebagaimana dalam Pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli dan menandatangani Akta Jual Beli tanpa hak, kesemuanya perbuatan Tergugat II, III dan IV merupakan perbuatan melawan hukum.

### **Saran**

1. Keabsahan akta jual beli yang dibuat dengan dasar perikatan jual beli cacat maka diharapkan dalam melakukan proses perjanjian sebaiknya kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli bersama-sama menjunjung tinggi itikad baik agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.
2. Akibat hukum pembatalan oleh hakim terhadap akta jual beli yang dibuat Notaris/PPAT, maka notaris terhadap akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapannya dalam hal ini dengan adanya aturan-aturan yang mengatur tentang akta autentik dan akibat hukum apabila tidak sesuai dengan aturan, sebaiknya Notaris harus lebih teliti dalam pembuatan aktanya sehingga mengurangi dampak dari akta dapat dibatalkan ataupun akta batal demi hukum.
3. Hendaknya putusan Pengadilan dapat mencerminkan suatu perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan yang dengan tegas dan rinci memuat hak-hak pihak yang dirugikan dalam putusan pengadilan tersebut agar pihak yang dirugikan dapat mengambil kembali hak-haknya yang telah diabaikan dengan melakukan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap tersebut.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adiwinata, Saleh, 2014, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Adjie, Habib, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- ; 2014, *Menopang Khazanah, Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Andasasmita Komar, 2010, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- Agustining, 2021, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Pasuruan-Jawa Timur: CV. Percetakan Qiara Media.
- ; 2021, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dengan Pola Pre Project Selling*, Pasuruan-Jawa Timur: CV. Percetakan Qiara Media.
- Ali, Achmad, 2005, *Keterpurukan Hukum di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Ali, Achmad, 2012, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta : Gunung Agung.
- Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Al Rasyid, Harun, 2015, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta : UII Press.
- Anwar, Syarifudin, 2013, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.



- Arto, Mukti, 2014, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Belajar
- Ashshofa, Burhan, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Bruggink, J.J. H. 2004, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono Herlen, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Dirdjosisworo, Soedjono, 2018, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dwiyatmi, Sri Harini, 2006, *Pengantar Hukum Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Erwina, Liza, 2012, *Ilmu Hukum*, Medan : Pustaka Bangsa Press.
- Erwin, Muhammad, 2012, *Filsafat Hukum*. Jakarta : Rajawali Press.
- Faisal, 2010, *Menerobos Positivisme Hukum*, Yogyakarta: Rangkang Education.
- Fuady, Munir, 2016, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hadi, Sutrisno, 2009, *Metodologi Riset*, Yogyakarta : Andi Offset.
- Harahap, M. Yahya, 2016, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.
- Harsono, Boedi, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, Andy, 2015, *Problematika Hukum Jual beli tanah belum bersertifikat*, Yogyakarta : Laksbang Mediatama.
- Hidayat, Rahman, 2010, *Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Jakarta : Sinar Grafika.
- HS, Salim, 2013, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2018, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika
- Ibrahim, Johnny, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- ansil, CST, 2019, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- ; 2016, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartono, 2012, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung : Pradnyana Paramita.
- Kelsen, Hans alih bahasa oleh Somardi, 2007, *General Theory of Law and state, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empiris*, Jakarta: Media Indonesia.
- Kie, Tan Thong, 2000, *Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Koentjaraningrat, 2017, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan, 2009, *Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Kohar, A. 2013, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung : Alumni.
- Khairandy Ridwan, 2014, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontak*, Yogyakarta: UII Press.
- ; 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: UII Press.
- Kriekhoff Valerine J.L, 2003, *“Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum”*, Yogyakarta: CDSBL.
- Lubis Suhrawardi K, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.



- Lumban Tobing, G.H.S. 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga.
- Makarao, Moh. Taufik, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Masriani, Yulies Tiena, 2004, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Pranada Media Group.
- Mas, Marwan, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Meliala, A Qirom Syamsudin, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty.
- Mertokusumo, Soedikno, 2014, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty
- Muchsin, 2011, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Mattulesya, Deni, 2011, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta : Raja Grafinso Persada.
- Nasution, Bahder Johan, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Mandar Maju.
- Nico, 2013, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: CDSBL.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 2003, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Patradi, K. 2012, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta : Gamma Press.
- Pitlo, A. 2018, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : Intermasa.
- Purba, Hasim dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba, *Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Putri, Dewi Kurnia & Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017.
- Prodjodikoro R Wirjono, 2015, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju.
- Rachman, Arifin, 2012, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung : Eresco.
- Rachmanto, Munarwan, 2015 *Akta Notaris dan Permasalahan Hukumnya*, Surabaya : Citra Ilmu.
- Rahardjo, Sajtipto, 2016, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Rahdini, Charles, 2015, *Perbuatan Hukum Wanprestasi*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Rasaid, M. Nur, 2013, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika Offset.
- Rasyidi, Lily, 2008, *Filsafat Hukum*, Bandung: Remadja Karya.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ruslan, Muhammad, 2010, *Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Jakarta : Media Ilmu.
- Sarbini, Yulianto, 2010, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* , Malang : Banyu Media Publishing.
- Satrio, J. 2012. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, 2012, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Setyawan, R. 2016, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta : Bina Cipta.
- Setiono, 2014, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.



- Sidharta, Arief, 2011, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soedjendro, Kartini J, 2015, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta : Kanisius.
- Soekanto, Soerjono, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo,
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 2008, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia.
- Subekti, R, 2008, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Pramita.
- ; R, 2010, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- Subekti, R dan R. Tjitrosoedibio, 2010, *Kamus Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Sudarsono, 2015, *Kamus Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Sulhan, 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*, Jakarta: Mitra Wacana.
- Supriadi, 2006, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Snar Grafika.
- Syahmin, 2016, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, Riduan, 2011, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjaifurrachman & Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, Bandung, 2011
- Tedjosaputro, Liliana, 2014, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana*, , Semarang : Universitas Diponegoro.
- Wijaya, Rai, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta : Kanisius.
- Afifah, Kunni, 2017, “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya”, *Jurnal Lex Renaissance* No. 1 Vol. 2.
- Anita Afriana, 2020, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya”, *Jurnal Poros Hukum Padjajaran*, No2 Vol 1.
- Aribowo, Agustiro Nugroho, 2020, “Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi”, *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Volume 11 No.1
- Ashar Sinilele, 2020, “Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Bli Tanah”, *Jurnal Hukum*, Vol 4.
- Budiono, Herlien, 2014, “Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I, No 10.
- Cipta, Rifky Aggati Astar, 2020, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, No. 2, Vol 13.
- Dwitanto, Hendri, 2017, “Pelaksanaan Tanggung Jawab Mutlak Atas Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Menurut Pasal 1367 KUHPerdara”, *Jurnal Bidang Hukum Perdata*, No. 1, Vol. 1.
- Dyani, Vina Akfa, 2017, “Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte”, *Jurnal Lex Renaissance* No. 1 Volume 1.
- Gaol, Selamat Lumban, 2020, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1.



- Haerul, Hadi, 2022, “Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (*Bedrog*)” *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 2.
- Hamdaliah, 2019, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah”, *Jurnal Lambung Mangkurat Law*, Issue 2 Vol 1.
- Kemara, I Made Erwan, 2020, “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”, *Jurnal Hukum*, Vol.1 No.1.
- Latianingsih, Nining, 2018, “Prinsip Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Transaksi Elektronik Menurut Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik”, *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, Vol 11.
- Lestari, Fanny Dwi , 2017, “Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Pembeli Tanah Kavling Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pemilik tanah Utama (Studi Kasus di Kabupaten Deli Serdang)”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*.
- Lubis, M. Solly, 2007, “Diktat Teori Hukum”, disampaikan pada Rangkaian Sari Kuliah Semester II, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Medan : USU.
- Muliady, 2015, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Akta Kuasa”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*.
- Muyassar, 2019, “Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan”, *Law Jurnal*, Vol. 3(1)
- ertiwi, Endah, 2018, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak”, *Jurnal Ius*, Vol VI Nomor 2.
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga, 2017, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS*, Vol. IV No. 1.
- Putri, Tiara Metama, 2017, “Analisis Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Mutlak dalam Akta PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor Perkara 104 K/TUN/2013)”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*.
- Prayogo, R. Tony, 2016, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13 No. 02.
- Ramadipta, R. 2017, “Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012)”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara*.
- Riady, 2019, “Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berhubungan Dengan Pinjam Meminjam yang Dilakukan Dihadapan Notaris (Studi Kasus Putusan No. 26/PDT 2016/PT-MDN)”, *Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara*.
- Romauli, Sibuea Mia Augina, 2021, “Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparisi”, *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 4, No. 1.
- aputra, Imam Surya, 2020, “Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 8 Issue. 2.
- Sari, Ratih Mega Puspa dan Gunarto, 2018, “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli”, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1.



- Siregar, Hendrik Fasco, 2019, “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Geopark Nasional Ciletuh Sebagai Kawasan Geowisata Di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat”, *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Volume 10 Nomor 1.
- Sjaifurrachman, 2020, “Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 Nomor 2.
- Sudjana, 2019, “Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang”, *Jurnal VeJ*, Volume 5 Nomor 2.
- Sukisno, Djoko, 2018, “Pengambilan Fotocopi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 11.
- Supriyadi, 2016. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 9.
- Tanaya, Velliana, 2019, “Rekonstruksi Asas Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Konsumen”, *Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum Asy-Syir’ah* Vol.47 No.1.
- Thendean, Hendryan, 2017, “Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdata”, *Lex Privatum* Vol. V No. 2.
- Wanda, Hendry Dwicahyo, Rusdianto Sesung, 2017, “Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C”, *Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam*, Volume 7, Nomor 2.
- Wulandari, Feni 2017, “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Diagunkan Di Bank”, *Tesis Magister Kenotariatan* Universitas Sumatera Utara
- Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh
- Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 24/Pdt/2022/PT MDN.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1572 K/Pdt/2023
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.