



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP OBJEK TANAH YANG
TERIKAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG DILAKUKAN
DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/PDT.G/2021)

***TRANSFER OF LAND RIGHTS TO LAND OBJECTS BOUND BY A LEASE
AGREEMENT MADE IN BAD FAITH***

(Case Study of Bangli District Court Decision Number 31/PDT.G/2021)

Muhammad arief muhtadin Purba¹, Hasim Purba², Rosnidar Sembiring³, Suprayitno⁴

Magister Kenotariatan, Hukum, USU

Email: arfprb83@gmail.com¹, hasim.purba@usu.ac.id², oni_usu@yahoo.com³

suprayitno@usu.ac.id⁴

Article Info

Article history :

Received : 27-01-2026

Revised : 28-01-2026

Accepted : 30-01-2026

Published : 02-02-2026

Abstract

The legal responsibility of a notary for a land lease agreement executed in their presence in bad faith. The legal implications of a lease agreement executed in bad faith by a lessee for the leased object, which was also sold and purchased in good faith, are discussed in Bangli District Court Decision Number 31/Pdt.G/2021/PN BLI. The type of research used is normative juridical, analytical descriptive research. The data source in this study is secondary data. Data collection was conducted through library research, with document study as the data collection tool. Data analysis used qualitative methods. The lessee's position regarding the leased object transferred to another party. During this period, the lessee's rights are not lost even if the object is transferred to a third party, unless the agreement is relinquished or cancelled for any reason. Civil law recognizes a principle regulated in Article 1576 of the Civil Code, which states that a sale and purchase does not terminate the lease. This article provides a strong position for the lessee in utilizing the leased object. The notary's legal responsibility for a land lease agreement executed in their presence in bad faith. As a public official authorized to draw up authentic deeds, a notary public is legally responsible for the contents of the deed. If a notary draws up a deed despite knowledge of the existence of bad faith, the notary may be subject to legal sanctions. Legal sanctions applicable to notaries who draw up a deed in bad faith include cancellation of the deed, claims for compensation, and disciplinary action. The legal implications of a lease agreement entered into in bad faith by a lessee for the leased object, which is also a sale and purchase in good faith, are outlined in Bangli District Court Decision Number 31/Pdt.G/2021/PN BLI. If a lessee enters into a lease agreement in bad faith and subsequently commits an act detrimental to the owner of the leased object, the owner of the leased object may file a lawsuit against the lessee for breach of contract.

Keywords: Transfer of Land Rights, Land Object, Lease Agreement

Abstrak

Tanggung jawab hukum notaris terhadap akta perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya atas dasar itikad tidak baik. Implikasi hukum atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan itikad tidak baik oleh penyewa terhadap objek sewa yang juga dilakukan jual beli dengan itikad baik pada putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/PN BLI. Jenis penelitian yang digunakan yuridis normatif, penelitian deskriptif analitis. Sumber data dalam penelitian



yaitu data sekunder. Pengumpulan data dengan cara penelitian kepustakaan, alat pengumpul data studi dokumen. Analisis data menggunakan metode kualitatif. Kedudukan penyewa terhadap objek sewa yang dialihkan kepada pihak lain. Selama itu hak penyewa dimaksud tidak hilang sekalipun objek dialihkan kepada pihak ketiga, kecuali terjadinya pelepasan atau pembatalan perjanjian karena suatu sebab. Hukum perdata dikenal suatu kaedah yang diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdara, yaitu Jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. Pasal ini memberikan kedudukan yang kuat bagi penyewa dalam memanfaatkan objek sewa. Tanggung jawab hukum notaris terhadap akta perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya atas dasar iktikad tidak baik. Sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab hukum terhadap isi dari akta tersebut. Jika notaris membuat akta tersebut meskipun mengetahui adanya iktikad tidak baik, maka notaris dapat terkena sanksi hukum. Sanksi hukum yang dapat diterapkan terhadap notaris yang membuat akta dengan iktikad tidak baik antara lain adalah pembatalan akta, tuntutan ganti rugi, dan sanksi disiplin. Implikasi hukum atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan iktikad tidak baik oleh penyewa terhadap objek sewa yang juga dilakukan jual beli dengan itikad baik pada putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/PN BLI. Jika penyewa melakukan perjanjian sewa menyewa dengan iktikad tidak baik dan kemudian melakukan tindakan yang merugikan pemilik objek sewa, maka pemilik objek sewa dapat mengajukan gugatan terhadap penyewa atas pelanggaran kontrak.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Objek Tanah, Perjanjian Sewa Menyewa

PENDAHULUAN

Pengaturan mengenai UUJN belum sepenuhnya dapat melindungi para pihak maupun notaris itu sendiri. Sebab tidak dijelaskan secara rinci mengenai sanksi yang dapat dijatuhkan kepada Notaris yang telah lalai dalam menjalankan tugasnya. Tentunya sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk menerbitkan bukti yang sempurna, seharusnya mempunyai kepastian hukum yang lebih tegas, melalui adanya sanksi teguran yang diberikan akibat kelalaiannya dalam menjalankan amanah Pasal 16 Ayat (1) huruf m UUJNP ataupun penjelasan yang lebih rinci mengenai bentuk-bentuk sanksi yang disebutkan dalam Pasal 11.

Apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam UUJN, maka pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta dan merasa dirugikan oleh notaris yang membuat akta tersebut dapat meminta ganti kerugian kepada notaris. Praktikanya, seperti yang terjadi di dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/PDT.G/2021/PN BLI dengan kronologi kasusnya perjanjian sewa menyewa.

I Nyoman Guna selaku Penggugat pada tahun 2017 membeli sebidang tanah SHM No.686/Desa Kintamani seluas 2340 M2, GS No. 559/1995 tanggal 24-4- 1995, atas nama I Nyoman Sujindra Alias Nang Jemet selaku Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.186/2017, tertanggal 15-08-2017 dibuat oleh I Made Yoga Gautama, selaku Notaris berkedudukan di Kabupaten Bangli. Saat pembelian tanah tersebut Penggugat melihat ada bangunan di atas tanah yang Penggugat beli, lalu Penggugat menanyakan kepada Tergugat I (Penjual) tentang mengenai bangunan tersebut, selanjutnya di jawab oleh Tergugat I

I Ketut Artawa selaku Tergugat III mengontrak tanah secara lisan kepada Tergugat I seluas 50 M2 (5 Mx10M) selama 10 tahun dimulai tahun 2010 dan berakhir tahun 2020 seharga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) sedangkan bangunan yang ada menjadi milik Tergugat I setelah berakhirnya masa kontrak pada tahun 2020 dan mengenai pembayaran kontraknya telah dibayar oleh Tergugat III kepada Anak Tergugat I yaitu Tergugat II (I Komang Darma dalam dua Tahap, tahap pertama dibayar sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan tahap kedua sebesar



Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)” dan menurut Tergugat II penerimaan uang dalam dua tahap tersebut dibuatkan tanda terima berupa kwitansi serta tanda terimanya dipegang oleh Tergugat III tanpa ada salinan untuk diberikan kepada Tergugat III sebagai penerima uang kontrakan.

Bila dilihat Tergugat I dihubungkan dengan dijemputnya Tergugat I tanpa didampingi anak kandungnya (Tergugat II) dan atau keluarga lainnya oleh Tergugat III dan Tergugat IV diajak ke Kantor Notaris (Tergugat V) dan disuruh mencap jempol Surat/Akta Sewa Menyewa tanpa Tergugat I mengetahui isi sebenarnya dari Surat/ Akta tersebut karena Tergugat I adalah orang yang tidak bisa baca dan tulis dan apalagi setelah mencap jempol Surat/Akta tersebut Tergugat I tidak ada menerima pembayaran uang Kontrakan atau uang sewa dihadapan Notaris (Tergugat V) sebagaimana layaknya suatu transaksi dihadapan Notaris/PPAT, sehingga patut diduga pembuatan Akta Sewa Menyewa Tanah No. 07, tertanggal 17-02-2011 yang dibuat di Kantor Notaris (Tergugat V) dengan rekayasa memanfaatkan Tergugat I yang tidak bisa baca tulis dan dengan itikad tidak baik.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan penyewa terhadap objek sewa yang dialihkan kepada pihak lain?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum notaris terhadap akta perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya atas dasar itikad tidak baik?
3. Bagaimana implikasi hukum atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan itikad tidak baik oleh penyewa terhadap objek sewa yang juga dilakukan jual beli dengan itikad baik pada putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/PN BLI?

METODE PENELITIAN

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah bersifat penelitian deskriptif analitis. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif . Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*librari research*). Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan studi dokumen. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) selanjutnya disusun secara berurutan dan sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Penyewa Terhadap Objek Sewa Yang Dialihkan Kepada Pihak Lain

Perjanjian sewa menyewa, pemilik objek menyewakan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut kepada penyewa. Hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan pemiliknya. Pihak penyewa, sebagai pengguna, wajib membayar uang sewa kepada pemilik sebagai imbalan atas penggunaan benda tersebut. perjanjian sewa menyewa, pemilik objek menyewakan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut kepada penyewa. Hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan pemiliknya. Pihak penyewa, sebagai pengguna, wajib membayar uang sewa kepada pemilik sebagai imbalan atas penggunaan benda tersebut.

Kedudukan pihak penyewa dan yang menyewakan diperkuat dengan adanya dasar hukum yang terdapat di dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi “sewa menyewa adalah



suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan (pemilik objek) memberikan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut kepada pihak penyewa. Namun, hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan pemilik objek. Perjanjian sewa menyewa biasanya berisi ketentuan-ketentuan mengenai objek yang disewakan, lamanya masa sewa, besarnya uang sewa yang harus dibayarkan, hak dan kewajiban penyewa, serta hak dan kewajiban pemilik objek. Ketentuan-ketentuan ini dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, yang dapat dihasilkan melalui notaris atau dalam bentuk perjanjian dibawah tangan (tidak melalui notaris). Hubungan hukum antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dimulai sejak terjadinya kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa. Keduanya memiliki hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut.(Selvia, 2019)

Jika suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah (1320 KUHPerdara) dan ditandatangani oleh para pihak maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut, hal ini sesuai dengan asas dalam perjanjian yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Tindakan atas dialihkannya hak sewa oleh penyewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan/atau persetujuan pemilik merupakan suatu tindakan yang melanggar ketentuan yang tertera dalam perjanjian (kecualikan dikatakan lain dalam klausul perjanjian) yang berlaku, hal ini dikarenakan yang memiliki hak untuk mengalihkan hak sewa atas tanah dan bangunan adalah pemilik. Pengalihan hak sewa oleh penyewa kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik rumah merupakan pelanggaran terhadap perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah, seperti objek sewa (rumah) dan harga sewa yang disepakati antara pemilik dan penyewa.. Praktik sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan.(Abdulkadir, 2014)

Kedudukan penyewa atas objek sewa yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimana objek sewa dialihkan kepada pihak lain perjanjian sewa-menyewa dirancang untuk memberikan hak penggunaan atas properti kepada penyewa, bukan hak kepemilikan. Dengan demikian, penyewa hanya memiliki hak untuk menikmati dan menggunakan rumah tersebut sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian. Pengalihan hak sewa tanpa persetujuan pemilik rumah merupakan pelanggaran atas hak-hak yang telah diberikan kepada penyewa. Dalam situasi di mana penyewa ingin mengalihkan hak sewa kepada pihak lain, disarankan untuk menghubungi pemilik rumah dan meminta persetujuan tertulis. Jika pemilik rumah setuju dengan pengalihan hak sewa, maka dapat dilakukan perubahan dalam perjanjian sewa-menyewa yang melibatkan semua pihak yang terkait.

Namun, jika penyewa mengalihkan hak sewa tanpa persetujuan pemilik rumah, pemilik rumah berhak mengambil tindakan hukum yang sesuai. Hal ini dapat mencakup menghentikan



kontrak sewa-menyewa, menggugat penyewa atas pelanggaran perjanjian, atau mengambil langkah-langkah hukum lainnya yang tersedia sesuai dengan hukum yang berlaku di wilayah tersebut.

Dalam konteks hukum sewa, ketika penyewa mengalihkan objek sewa kepada pihak lain, kedudukan penyewa terhadap objek sewa tersebut biasanya ditentukan oleh perjanjian sewa awal, undang-undang yang berlaku, dan persetujuan antara penyewa, pemilik objek sewa, dan pihak yang menerima objek sewa.

Selama itu hak penyewa dimaksud tidak hilang sekalipun objek dialihkan kepada pihak ketiga, kecuali terjadinya pelepasan atau pembatalan perjanjian karena suatu sebab. Dalam Hukum Perdata dikenal suatu kaedah yang diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdata yang berbunyi “Jual beli tidak memutuskan sewa menyewa”. Pasal ini memberikan kedudukan yang kuat bagi penyewa dalam memanfaatkan objek sewa.

Sebagaimana telah diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu contoh dari perjanjian konsensual, artinya perjanjian yang di mana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Pada perjanjian sewa menyewa ruko memiliki prosedur dalam pembuatan perjanjian yang sedang atau hendak dilaksanakan. (Kurniawan, 2019)

Ketika pemilik melakukan tindakan yang melanggar ketentuan yang berlaku dalam perjanjian sewa, seperti mengalihkan objek sewa kepada pihak lain tanpa persetujuan penyewa lainnya, hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak sewa. Kedudukan penyewa dalam situasi tersebut akan bergantung pada hukum kontrak sewa ketentuan yang terdapat dalam perjanjian sewa yang telah ditandatangani. Pelanggaran serius seperti penyewa atas objek sewa yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan objek mana dialihkan kepada pihak lain. Bagi penyewa, ini dapat berarti kehilangan akses terhadap objek sewa dan tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat tindakan tersebut.

2. tanggung jawab hukum notaris terhadap akta perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya atas dasar iktikad tidak baik

Berkenaan dengan profesi notaris, untuk menjalankan kewenangannya, secara yuridis atau dalam hukum positif telah diatur dalam UUJN. UUJN yang merupakan hukum positif tersebut, telah menentukan mengenai apa saja kewajiban-kewajiban Notaris, berbagai tanggung jawab notaris, dan apa saja yang menjadi larangan atau pantangan seseorang dalam kedudukannya yang berprofesi sebagai Notaris. Jika membahas mengenai hal-hal apa saja sekiranya yang bersinggungan dengan kewajiban-kewajiban seorang yang berprofesi sebagai notaris, semuanya itu dengan sangat jelas dan terang telah dimuat di Pasal 16 UUJN, sedangkan jika bicara mengenai pertanggung jawaban sebagai wujud dari pejabat umum, telah dimuat di Pasal 65A UUJN. (Abdullah, 2020)

Dalam menjalankan jabatannya Notaris dapat saja melakukan suatu kesalahan atau pelanggaran yang secara perdata hal ini dapat dimintakan suatu pertanggungjawabannya, walaupun hal tersebut berkaitan dengan kebenaran materiil dari akta yang dibuat di hadapannya. Apabila Notaris melakukan sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, ataupun apabila notaris diam atau bersikap pasif ketika para pihak yang menghadap sama sekali



tidak mengetahui terdapat suatu klausula yang bertentangan dalam akta atau pengesahan yang dibuatnya sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”. Jika kesalahan yang dilakukan dapat dibuktikan, maka pihak yang mengalami kerugian dalam pembuatan akta autentik yang dibuat oleh maupun di hadapan Notaris, dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan supaya Notaris mengganti kerugian yang ditimbulkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUDN sebagai mana yang terjadi pada kasus ini. Sebaliknya, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya. karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta, sedangkan keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.(Kurnia, 2022)

Klasifikasi asas itikad baik di atas menjadi latar belakang munculnya dua hal yang menjadi dasar penilaian itikad baik dalam melaksanakan suatu perjanjian, yaitu kejujuran para pihak pada saat menegosiasikan hak dan kewajiban yang akan disepakati dalam perjanjian an pelaksanaan perjanjian yang harus sesuai dengan norma kepatutan yang berlaku di masyarakat. Sampai saat ini belum ada patokan untuk menentukan apakah perjanjian telah dilaksanakan atas dasar itikad baik, sehingga pada praktiknya penilaian akhir diserahkan kepada hakim.(Ery, 2017) Itikad baik berkembang dan beradaptasi dengan masyarakat atau lingkungan kelembagaan di mana ia beroperasi.(Geert, 2015)

Pasal 138 ayat (3) KUHPerdara telah dijelaskan dalam bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berlandaskan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.

Konteksnya iktikad tidak baik, seorang notaris bisa saja dituduh melakukan kesalahan atau kelalaian dalam membuat akta. Iktikad tidak baik dapat diartikan sebagai maksud atau niat buruk yang dimiliki oleh salah satu atau kedua belah pihak dalam membuat perjanjian tersebut. Jika notaris mengetahui adanya tindakan iktikad tidak baik dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat di hadapannya, notaris seharusnya menolak untuk membuat akta tersebut. Jika notaris tetap membuat akta tersebut meskipun mengetahui adanya iktikad tidak baik, notaris dapat dituduh melakukan pelanggaran hukum dan dapat dikenai sanksi administratif dan pidana. Berdasarkan Pasal 16 ayat 11 UUDN, otaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan notaris yaitu membuat alat bukti yang



diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta. Sanksi Pidana kepada Notaris dilihat dalam rangka jabatannya sebagai Notaris, artinya dalam perbuatan atau prosedur pembuatan akta harus berdasarkan kepada aturan hukum yang mengatur hal tersebut, dalam hal ini UUJN. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan notaris sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administrasi atau perdata atau kode etik jabatan notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. (Tri Wahyuni, 2021)

Teori Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian, dalam hal ini dikaitkan dengan tanggung jawab Notaris dalam hal pembuatan akta sewa menyewa atas dasar surat kuasa yang cacat hukum dapat mengakibatkan perjanjian menjadi batal dan pembuatan akta sewa menyewa atas dasar *renvoi* yang cacat hukum dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibatnya dapat terjadi kerugian pada salah satu pihak atau kedua pihak dalam akta. Kesalahan notaris sebagai pejabat umum yang membantu negara untuk melayani masyarakat yang mengakibatkan kerugian pada pihak menyewakan dan penyewa dalam akta yang dibuatnya menjadi alasan bagi pihak dalam akta untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Sebagai seorang pejabat yang memiliki kekuasaan untuk membuat akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab hukum terhadap akta yang dibuatnya, termasuk dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya atas dasar iktikad tidak baik. Notaris harus memastikan bahwa setiap transaksi hukum yang terjadi dihadapannya dilakukan secara jujur dan adil. Jika notaris mengetahui bahwa perjanjian tersebut dilakukan atas dasar iktikad tidak baik, misalnya adanya pemalsuan atau penipuan, maka notaris seharusnya menolak membuat akta perjanjian tersebut. Namun, jika notaris tetap membuat akta perjanjian tersebut dan kemudian terbukti bahwa ada kecurangan yang terjadi, notaris dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Notaris dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan, teguran, pencabutan izin, atau bahkan pemberhentian sebagai notaris. Selain itu, notaris juga dapat diproses secara pidana apabila terbukti telah melakukan tindakan melawan hukum.

Berdasarkan pendapat dari Roscoe Pound, pertanggungjawaban terkait dengan suatu kewajiban untuk meminta ganti kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan perugian atau yang merugikan (*injury*), baik oleh orang yang pertama itu sendiri maupun oleh sesuatu yang ada dibawah kekuasaannya

Notaris bertanggung jawab secara hukum terhadap akta perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya. Tanggung jawab ini meliputi memastikan bahwa para pihak telah memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat, bahwa perjanjian dibuat secara sah dan tidak melanggar hukum, serta bahwa semua persyaratan hukum telah terpenuhi sebelum akta dibuat dan disahkan oleh notaris. Jika notaris melakukan perbuatan yang merugikan salah satu pihak dalam perjanjian atau melanggar kewajiban hukumnya, ia dapat



dikenai sanksi disiplin, tuntutan ganti rugi, dan bahkan tuntutan pidana. Dalam kasus di mana perjanjian sewa menyewa tanah dilakukan atas dasar iktikad tidak baik, notaris harus memastikan bahwa ia tidak terlibat dalam penyelesaian perjanjian yang melanggar hukum. Jika notaris mengetahui atau memiliki kecurigaan bahwa salah satu pihak tidak beriktikad baik, notaris harus menolak untuk membuat akta perjanjian dan memberikan penjelasan kepada pihak yang bersangkutan tentang konsekuensi hukum dari perjanjian yang tidak sah.

3. Implikasi Hukum Atas Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilakukan Dengan Iktikad Tidak Baik Dan Adanya Pengalihan Objek Sewa Pada Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G 2021/Pn Bli

Putusan Pengadilan Negeri BLI tanpa memuat dasar dan alasan yang jelas serta tanpa merujuk pada pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan, dapat dianggap tidak memenuhi prinsip-prinsip *ratio decidendi*. *Ratio decidendi* adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa sebuah putusan hakim harus didasarkan pada alasan-alasan yang jelas dan rinci serta mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini, putusan tersebut dapat dikatakan tidak berdasar pada alasan yang memadai dan tidak memberikan penjelasan yang cukup mengenai pertimbangan hukum yang mendasari keputusan tersebut. Ketika suatu putusan tidak memenuhi standar yang ditetapkan oleh *ratio decidendi*, putusan tersebut dapat dibatalkan pada tingkat peradilan yang lebih tinggi, seperti tingkat banding dan kasasi. Penegasan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan kepatutan adalah batal demi hukum juga menjadi pertimbangan penting dalam hal ini. Jika terdapat suatu perjanjian yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip kepatutan, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum berdasarkan ketentuan hukum perdata. Dalam rangka mencapai kepastian hukum, penting untuk menjamin bahwa putusan hakim didasarkan pada pertimbangan yang memadai dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme seorang Notaris akan hilang sama sekali. Khusus bagi para Notaris tentang etika telah diatur dalam UUJN yang termasuk dalam ruang lingkup kode etik pertanggungjawaban dari segi hukum. Mengenai pertanggungjawaban Notaris dari segi hukum tidak lepas dari pertanggungjawaban dari segi hukum pidana, perdata maupun Hukum Administrasi. Hal ini sejalan dengan asas yang berlaku bahwa siapa saja yang dirugikan berhak melakukan tuntutan atau gugatan. Gugatan terhadap Notaris dapat terjadi jika terbitnya akta Notaris tidak sesuai dengan prosedur sehingga menimbulkan kerugian. Pada pihak lain, jika suatu akta sampai dibatalkan, maka Notaris yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan menurut Hukum administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana. (Putu Vera, 2017)

Mengenai sanksi Hukum Administrasi berupa teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat tidak ada penjelasan lebih lanjut dalam keadaan bagaimana Notaris diberikan sanksi dengan kualifikasikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Sanksi Hukum Administrasi terhadap Notaris karena kesalahannya yang membuat akta otentik menurut Pasal 85 UUJN dapat dikenai sanksi berupa: Teguran lisan, Teguran tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, Pemberhentian dengan tidak hormat.



Akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pasal 84 UUDN menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris". Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UUDN, bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam beberapa pasal, maka jika salah satu pasal tersebut dilanggar berarti terjadi perbuatan melanggar hukum, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum sudah terpenuhi.

Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam UU Perubahan atas UUDN namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak (Andi mamminanga, 2008). Dengan kata lain, yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris ialah apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari Notaris sendiri (Notodisoerjo, 1982). UU Perubahan atas UUDN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UU Perubahan atas UUDN sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Demi tegaknya hukum Notaris harus tunduk pada ketentuan pidana sebagaimana di atur dalam KUHP, dan terhadap pelaksanaannya mengingat Notaris melakukan perbuatan dalam kapasitas jabatannya untuk membedakan dengan perbuatan Notaris sebagai subyek hukum orang Pasal 50 KUHP memberikan perlindungan hukum terhadap Notaris yang menyebutkan bahwa : "barangsiapa melakukan perbuatan untuk menjalankan peraturan undang-undang, tidak boleh dihukum". (Soesilo, 1993) Pengertian penerapan Pasal 50 KUHP terhadap Notaris tidaklah sematamata melindungi Notaris untuk membebaskan adanya perbuatan pidana yang dilakukannya tetapi mengingat Notaris mempunyai kewenangan sebagaimana diatur dalam UU Perubahan atas UUDN apakah perbuatan yang telah dilakukannya pada saat membuat akta Notaris sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁴ Dalam praktek ditemukan kenyataan bahwa pelanggaran atas sanksi tersebut kemudian dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris. Aspek tersebut sangat berkaitan erat dengan perbuatan Notaris melakukan pelanggaran terhadap Pasal 15 UU Perubahan atas UUDN, dimana muaranya adalah apabila Notaris tidak menjalankan ketentuan pasal tersebut akan menimbulkan terjadinya perbuatan pemalsuan atau memalsukan akta sebagaimana dimaksud Pasal 263, 264, dan 266 KUHP sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana



tersebut dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UU Perubahan atas UUN dan kode etik jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP. Apabila tindakan pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tetapi jika ternyata berdasarkan UU Perubahan atas UUN suatu pelanggaran. Maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai sebuah akta harus didasarkan pada UU Perubahan atas UUN dan kode etik jabatan Notaris.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kedudukan penyewa terhadap objek sewa yang dialihkan kepada pihak lain. Selama itu hak penyewa dimaksud tidak hilang sekalipun objek dialihkan kepada pihak ketiga, kecuali terjadinya pelepasan atau pembatalan perjanjian karena suatu sebab. Dalam Hukum Perdata dikenal suatu kaedah yang diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdata yang berbunyi “Jual beli tidak memutuskan sewa menyewa“. Pasal ini memberikan kedudukan yang kuat bagi penyewa dalam memanfaatkan objek sewa.
2. Tanggung jawab hukum notaris terhadap akta perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dihadapannya atas dasar iktikad tidak baik. Sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab hukum terhadap isi dari akta tersebut. Dalam hal akta perjanjian sewa menyewa tanah dibuat di hadapannya, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta tersebut dibuat dengan itikad baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jika dalam pembuatan akta tersebut terdapat iktikad tidak baik, seperti adanya unsur penipuan atau kebohongan dalam isi perjanjian, maka notaris tidak boleh membuat akta tersebut. Jika notaris membuat akta tersebut meskipun mengetahui adanya iktikad tidak baik, maka notaris dapat terkena sanksi hukum. Sanksi hukum yang dapat diterapkan terhadap notaris yang membuat akta dengan iktikad tidak baik antara lain adalah pembatalan akta, tuntutan ganti rugi, dan sanksi disiplin. Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti melakukan tindakan pidana dalam pembuatan akta tersebut.
3. Implikasi hukum atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan iktikad tidak baik oleh penyewa terhadap objek sewa yang juga dilakukan jual beli dengan itikad baik pada putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/PN BLI. Jika penyewa melakukan perjanjian sewa menyewa dengan iktikad tidak baik dan kemudian melakukan tindakan yang merugikan pemilik objek sewa, maka pemilik objek sewa dapat mengajukan gugatan terhadap penyewa atas pelanggaran kontrak. Penyewa yang melakukan iktikad tidak baik dalam perjanjian tersebut juga dapat dikenai sanksi atau denda yang ditetapkan dalam kontrak atau berdasarkan hukum yang berlaku. Jika objek sewa tersebut juga dilakukan jual beli dengan itikad baik oleh pemiliknya, maka dalam putusan Pengadilan Negeri dapat diputuskan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan iktikad tidak baik oleh penyewa tidak berlaku dan tidak mengikat pemilik objek sewa. Dalam hal ini, pemilik objek sewa masih berhak atas hak miliknya dan dapat mengambil tindakan hukum terhadap penyewa yang melakukan perbuatan melawan hukum. Gugatan terhadap Notaris dapat terjadi jika terbitnya akta Notaris tidak sesuai dengan prosedur sehingga menimbulkan kerugian. Pada pihak lain, jika suatu akta



sampai dibatalkan, maka Notaris yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan menurut Hukum administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana.

Saran

1. Menghadirkan saksi yang dapat membantu memastikan bahwa akta jual beli telah dibacakan dengan jelas dan benar kepada pihak yang tidak bisa membaca dan menulis. Saksi ini dapat dihadirkan dari pihak keluarga atau teman dekat yang dapat dipercaya.
2. Notaris agar lebih memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris pada saat pembuatan akta autentik, selain itu juga agar notaris lebih memperhatikan ketentuan proses penandatanganan akta autentik. Untuk pengadilan yang memutuskan perkara yang diajukan dalam persidangan agar lebih berhati-hati dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat dan menjatuhkan putusan dengan tepat.
3. Kepada hakim seharusnya dalam melakukan penafsiran terhadap isi suatu perjanjian dilakukan secara objektif dan juga mempertimbangkan asas-asas umum perjanjian yang ada sehingga penafsiran yang dilakukan merupakan cerminan dari keinginan Para Pihak yang sebenarnya, karena apabila penafsiran dilakukan secara tidak seimbang dan hanya menguntungkan salah satu pihak saja maka keadilan bagi masyarakat akan sulit untuk didapatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018
- Abdullah Dian Triwahyuni, Kewajiban Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum, Magister Kenotariatan, Jurnal Ilmiah, Vol 5, No 1, (2020)
- Amelia Noveli Manik, Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Dan Pendaftaran Surat Wasiat Secara *Online* Menurut Undangundang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol. 7 No. 4 Tahun 2020
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2014
- Andriansyah. *Buku Pintar Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2015.
- Anita Afriana, Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol.1, No 2, Mei 2020
- Aulia Gumilang, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya, Jurnal Cendekia Hukum, Vol. 5 No. 2, Maret 2020
- Benita Katri Cinantya, Penandatanganan Akta Jual Beli Dengan Blangko Kosong Yang Pembayaran Harga Objeknya Belum Lunas, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo, Prosiding Nasional 2022
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2019
- Charles Delon Tunas, Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat



- Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016, Jurnal Hukum Adigama, Vol. 2 No 2, Desember 2019
- Devendra Dovianda Priyono, Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasar Putusan Pengadilan (Studi Putusan Perkara Nomor 93/Pdt/2016/PT.Yyk), Officium Notarium No. 1 Vol. 1 April 2021
- Deviana Yunitasari, The Role Of Public Notary in Palembang Legal Protection or Standard Contracts For Indonesia Consumers, *Jurnal Sriwijaya Law Review*. Vol. 1, Issue 2, July 2017
- Donny Hasbullah, *Kewajiban dan Wewenang Jabatan serta Pertanggung Jawaban Hukumnya*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2015
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta, Legality, 2018
- Ery Agus Priyono. *Peranan Asas Itikad Baik dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak)*. Diponegoro Private Law Review. Vol. 1, No. 1. November 2017
- Ferdiansyah Purba, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Atas Penyuluhan Hukum Oleh Notaris”, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 4 No. 2 Agustus 2018
- Geert de Baere dan Timothy Roes. *EU Loyalty as Good Faith*. The International and Comparative Law. Vol. 64, No. 4. Oktober 2015
- Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2015
- Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, Surabaya, IKAPI, 2017
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2018
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2018
- Heriyanti, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Terindikasi Tindak Pidana Pembuatan Akta Autentik, Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016
- I Gede Yudi Arsawan, Akibat Hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Memuat Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 34/Pdt/2016/PT. DPS), *Jurnal Hukum*, Vol 5 / No 1 / Juni 2022
- I Gusti Ayu Ria Rahmawati, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya Terkait Jangka Waktu Pensiun, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, Oktober 2020
- I Ketut Tjukup, Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata, *Jurnal Acta Comunitas*, (2016)
- I Wayan Arya Kurniawan, Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Penghadap, *Acta Comitatus*, Vol. 3 No. 3 Desember 2018.
- Indah sari, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata), Vol II No.1, September 2020
- Ismantoro Dwi Yuwono, *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*, , Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2013
- Karina Alexandra, Implikasi Hukum Tidak Dibacakannya Akta Sewa Menyewa Tanah Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Yang Buta Huruf (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangli



- Nomor 31/PDT.G/2021/PN BLI), *Pakuan Law Review*, Vol. 08, No 01, Januari-Juni 2022
- Karina Alexandra, Implikasi Hukum Tidak Dibacakannya Akta Sewa Menyewa Tanah Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Yang Buta Huruf (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/PDT.G/2021/PN BLI), Vol. 08, No 01, Januari-Juni 2022
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2014
- Khabib Lutfi, *Masyarakat Indonesia dan Tanggungjawab Moralitas, (Analisis, Teori dan Perspektif Perkembangan Moralitas di Masyarakat)*, Jakarta, Guepedia, 2018
- Kurnia Oetama Noviansyah, Keabsahan dan Autentisitas Akta Perjanjian Sewa-Menyewa: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No.26/Pdt.G/2020/Pn RAP. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* Vol. 4 No. 6 Tahun 2022
- Lidya Christina Wardhani, Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan *Lex Renaissance* No. 1 VOL. 2 Januari 2017
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2014
- Luthfan Hadi, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta. UII Press, 2017
- M. Faisal Rahendra Lubis, Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2604 K/Pdt/2019, *JHSK*. Vol.e 17, No. 1, Januari – Juni (2022)
- Mertokusumo, Sudikno, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta:2017
- Miranti Verdiana, Keabsahan Akta Perjanjian Kredit Secara Daring yang Dibuat oleh Notaris Dalam Kondisi Pandemi Covid 19, *Notaire*, Vol. 4 No. 2, Juni 2021.
- Mohammad Hafid Arkan, Peran Notaris Dalam Membuat Akta Wasiat Yang Bertentangan Dengan Kompilasi Hukum Islam (Studi Akta Notaris Nomor 12 Tanggal 27 Oktober 1984 Tentang Wasiat), *Lex Renaissance*. No. 3 Vol. 5 Juli 2020
- Muhammad Viegri, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dalam Perspektif Kepastian Hukum Di Kabupaten Kubu Raya, *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Vol. 1, No. 1, October 2022
- Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015
- Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Edisi Revisi Bandung, Citra Aditya Bakti, 2015
- Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2018
- Nur Aini, Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol. 5 No. 2, Agustus 2019
- Pandoman, Agus. Teknik Pembuatan Akta-akta Notaris, Cetakan Pertama, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017
- Purwoleksono, Didik Endro, *Hukum Pidana (cetakan pertama)*, Surabaya: Airlangga University Press. Pusat Penerbitan dan Percetakan, 2016
- Putu Vera Purnama Diana, Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat Oleh Para Pihak, *Acta Comitatus* (2017)
- Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/PDT.G/2021/PN BLI)



- R Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, Sinar Grafika, 2016
- R. Juli Moertiono. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum, *All Fields of Science J-LAS*, Vol.1, No.3, Sept 2021.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2015
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2018
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 2018
- Rizky Yunian, Keabsahan Akta Notaris Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris Di Depan Para Penghadap Dan Para Saksi Pada Saat Penandatanganan Minuta Akta, *Officium Notarium NO. 2 VOL. 2 Agustus 2022*
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandungm 2014
- Soekanto, Soerjomom *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2018
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2014
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2018
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2017
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum : Suatu Pengantar* Yogyakarta, Liberty, 2018.
- Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta, Rineka Cipta, 2018
- Suratman dan Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung, Alfabeta, 2018
- Tejaningsih, Titik, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Separatis dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016
- Tri Wahyuni Limbong, Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa Yang Direnvoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg), *Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 2 No. 3, Oktober 2021
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Vina Akfa Dyani, Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte, In *Renaissance*, No. 1 Vol. 2 Januari 2017
- Vitto Odie Prananda, “Pelindungan Hukum Terhadap Notaris Ata Pembuatan Akta Oleh Penghadap yang Dinyatakan Palsu Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 385 K/PID/2006”, *Jurnal Lex Journal: Kajian Hukum&Keadilan*, Vol. 1 No. 2, (2019)
- Vivin Pomantow, “Akibat Hukum Terhadap Akte Autentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer”, *Jurnal LexPrivatum*. Vol.VI/No.7/Sept/2018
- Wahyu Untara, *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta, Indonesia Tera, 2014
- Zainal, Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2014