

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS TERKAIT AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUATNYA
TERDAPAT SENGKETA ANTARA PARA PIHAK
(*NOTARY'S LIABILITY REGARDING THE DEED OF AGREEMENT
FOR SALE AND PURCHASE IN CASES OF DISPUTE
BETWEEN THE PARTIES*)**

**Jessica Ophelia Alini, Rachel Syakina Fadhly, Gaby Lastia Salima,
Nobel Napolyon dan Reska**

Magister Kenotariatan, Universitas Jambi

Korespondensi Penulis : jessicaopheliaa@gmail.com, rachelsykn02@gmail.com,
gabylastia@gmail.com, nobelnapoleon@gmail.com, reskaroselia1410@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Alini, Jessica Ophelia, Rachel Syakina Fadhly, Gaby Lastia Salima, Nobel Napolyon dan Reska.

*Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang
Dibuatnya Terdapat Sengketa antara Para Pihak.* Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex
Generalis. Vol.6. No.9 (2026).

ABSTRAK

Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam praktiknya, akta PPJB kerap menimbulkan sengketa antar para pihak, sehingga menimbulkan persoalan mengenai pertanggungjawaban notaris itu sendiri. Penelitian ini bertujuan menganalisis pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang disengketakan, serta perlindungan hukum bagi para pihak. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris bertanggung jawab apabila terdapat kesalahan atau kelalaian dalam aspek formil maupun prosedural. Tetapi tidak terhadap substansi perjanjian para pihak. Oleh karena itu, notaris wajib bertindak profesional dan menerapkan prinsip kehati-hatian.

Kata Kunci: Akta, Notaris, Pertanggungjawaban, PPJB, Sengketa

ABSTRACT

A notary, as a public official, is authorized to make authentic deeds, including the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). In practice, PPJB deeds often cause disputes between the parties, resulting in issues regarding the notary's own accountability. This study aims to analyze the notary's responsibility for the disputed deed, as well as the legal protection for the parties. The method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach. The research results show that a notary is responsible if there are errors or negligence in formal

or procedural aspects, but not for the substance of the parties' agreement. Therefore, a notary must act professionally and apply the principle of prudence.

Keywords: Deed, Notary Public, Liability, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), Dispute

A. PENDAHULUAN

Perpindahan hak atas tanah dapat dipicu oleh peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.¹ Peristiwa hukum, seperti meninggal dunia pemilik hak, menyebabkan secara beralihnya harta kepada ahli waris. Sementara itu, perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak ialah melalui tindakan hukum oleh pemegang hak dengan cara seperti; jual beli, hibah, tukar-menukar, atau tindakan lain yang bersifat memindahkan hak atas objek tersebut.² Unsur krusial dalam perbuatan hukum ini adalah adanya kehendak sadar untuk menciptakan suatu konsekuensi hukum tertentu.³

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum Indonesia. Keberadaan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN).^{4,5} Sebagai pejabat umum, notaris diangkat oleh menteri, berdasarkan Pasal 2 UUJN, dengan diangkatnya seorang notaris maka ia dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen.⁶

Jabatan notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa ataupun perbuatan hukum.⁷

¹ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, p.1.

² J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, p.65.

³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, p.91.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.117, TLN No.4432.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491.

⁶ Rizki Nurmayanti, *Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4 (Desember 2017), p.609- 623.

⁷ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*, Lex Renaissance, Vol.1, No.2 (Januari 2017), p.147-161.

Notaris berwenang membuat akta otentik yang menjadi alat bukti kuat dalam setiap perbuatan hukum, salah satunya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Akta PPJB sering digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli secara sah menurut hukum, khususnya dalam transaksi jual beli tanah atau bangunan.⁸

Akta PPJB ini umumnya digunakan dalam kondisi tertentu, seperti ketika objek jual beli belum dapat dialihkan secara langsung, misalnya karena masih dalam proses administrasi, pembayaran belum lunas, atau adanya syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Oleh karena itu, PPJB memiliki peran penting sebagai dasar hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya akta jual beli yang sesungguhnya. Meskipun PPJB memiliki fungsi yang penting, dalam praktiknya tidak jarang akta tersebut menjadi objek sengketa antara para pihak. Sengketa dapat timbul akibat berbagai faktor, seperti wanprestasi, adanya cacat kehendak (*misrepresentation*), ketidaksesuaian isi perjanjian, maupun adanya permasalahan hukum terkait objek yang diperjanjikan.⁹

Dalam kondisi demikian, akta yang seharusnya memberikan kepastian hukum justru menjadi sumber konflik. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya, mengingat notaris hanya menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta otentik.¹⁰

Pertanggungjawaban notaris menjadi isu penting karena menyangkut integritas profesi dan kepastian hukum bagi masyarakat, notaris dituntut untuk tidak hanya sekadar menuliskan kehendak para pihak, tetapi juga memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila terjadi sengketa, maka akta yang dibuat oleh notaris akan diuji keabsahannya di hadapan hakim.¹¹

Pertanggungjawaban oleh notaris kemudian menjadi kompleks ketika akta yang dibuatnya tersebut terjadi sengketa dengan para pihak. Sehingga dalam hal ini, perlu dibedakan antara tanggung jawab notaris terhadap aspek formil akta dan tanggung jawab notaris terhadap substansi atau materi perjanjian. Secara prinsip,

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, p.45.

⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2015, p.56.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.23.

¹¹ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, p.87.

notaris bertanggung jawab terhadap kebenaran formil akta, yaitu memastikan bahwa akta dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, memenuhi syarat-syarat sahnya akta, serta mencerminkan kehendak para pihak secara benar.¹² Namun, notaris pada dasarnya tidak bertanggung jawab terhadap isi materiil perjanjian yang merupakan kesepakatan para pihak, sepanjang notaris telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan hukum.

Perlu diperhatikan juga terkait urgensi perlindungan hukum bagi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Meskipun akta autentik idealnya memberikan perlindungan hukum yang maksimal, pada praktiknya kerap muncul kendala ataupun permasalahan yang menghambat fungsi akta tersebut. Hal ini mendasari untuk perlunya analisis komprehensif terkait peran notaris dalam memastikan validitas atau keabsahan akta, serta bagaimana mekanisme dari pertanggungjawaban hukum yang tersedia apabila terjadi sengketa.

Dalam praktik, sengketa yang timbul dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali menempatkan Notaris pada posisi yang turut dipersalahkan oleh para pihak. Sebagai contoh, pada suatu akta disepakati bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap dan Akta Jual Beli (AJB) akan dibuat setelah seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi. Setelah sebagian harga tanah dibayarkan, diketahui bahwa tanah yang menjadi objek PPJB masih dalam status sengketa dengan pihak ketiga dan terdapat catatan blokir pada sertifikat tanah yang tidak diungkapkan sebelumnya. Keadaan tersebut menyebabkan AJB tidak dapat dilaksanakan dan menimbulkan kerugian bagi pembeli. Pembeli kemudian mengajukan gugatan terhadap penjual dan turut menarik notaris sebagai pihak yang dianggap bertanggung jawab karena telah membuat PPJB atas objek tanah yang bermasalah. Di sisi lain, notaris berpendapat bahwa tugasnya hanya menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik berdasarkan dokumen yang disampaikan kepadanya, sehingga sengketa yang timbul merupakan tanggung jawab para pihak sendiri.

¹² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, p.45.

Kasus demikian menimbulkan permasalahan hukum mengenai sejauh mana batas tanggung jawab notaris terhadap akta PPJB yang dibuatnya ketika di kemudian hari terjadi sengketa antara para pihak. Persoalan ini menjadi penting karena notaris sebagai pejabat umum tidak hanya dituntut untuk memenuhi aspek formal pembuatan akta, tetapi juga wajib menjalankan prinsip kehati-hatian guna menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dilihat bahwa permasalahan mengenai pertanggungjawaban notaris terhadap akta PPJB yang disengketakan tidak hanya menyangkut aspek normatif, tetapi juga berkaitan dengan praktik hukum di lapangan. Oleh karena itu, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pertanggungjawaban Notaris Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuatnya Terdapat Sengketa antara Para Pihak”**. Dengan rumusan masalah yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menimbulkan sengketa antara para pihak?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak terhadap akta PPJB yang disengketakan?

Dengan adanya rumusan masalah tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kedudukan notaris dalam menjaga kepastian hukum serta tanggung jawab yang melekat pada profesinya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, terkhusus dalam bidang kenotariatan dan menjadi masukan bagi praktik hukum di masyarakat.¹³

B. PEMBAHASAN

1. Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Menimbulkan Sengketa Antara Para Pihak

Tanggung jawab notaris sendiri didasarkan pada prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*fault liability*). Di dalam pembuatan akta autentik tersebut,

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, p.12.

notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti terdapat unsur kesalahan atau pelanggaran hukum yang dilakukan secara sengaja. Sebaliknya, apabila kesalahan atau pelanggaran tersebut bersumber dari keterangan para pihak penghadap, maka sepanjang notaris telah menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, notaris tidak dapat dibebani tanggung jawab hukum. Hal ini disebabkan karena notaris pada dasarnya hanya menuangkan keterangan dan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, sehingga apabila terdapat keterangan palsu yang diberikan oleh para pihak, tanggung jawab sepenuhnya berada pada pihak yang memberikan keterangan tersebut.

Dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian, notaris dituntut untuk melaksanakan tugas jabatannya dengan beberapa standar utama. Pertama, notaris harus membuat akta secara cermat dan benar, yakni akta yang sesuai dengan ketentuan hukum serta mencerminkan kehendak para pihak yang berkepentingan. Kedua, notaris dituntut untuk menghasilkan akta yang berkualitas, yaitu akta yang disusun sesuai dengan aturan hukum dan maksud para pihak secara nyata, serta disertai dengan penjelasan yang memadai kepada para pihak mengenai isi dan prosedur pembuatan akta. Ketiga, akta yang dihasilkan harus memberikan dampak positif, dalam arti memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan diakui secara hukum oleh siapa pun.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya tersebut. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, di antaranya:¹⁴

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya.

Notaris bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Notaris memiliki wewenang untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat atau orang-orang yang membutuhkan jasanya dalam pembuatan suatu akta, namun pada isi akta mengandung hal-hal yang bertentangan dengan hukum sehingga

¹⁴ M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, p.35-49.

menimbulkan adanya kerugian terhadap orang lain sedangkan para pihak yang hadir dihadapan notaris mengetahui apa yang dituangkan dalam akta sesuai kepentingan para pihak dan dapat dipertanggungjawabkan dikarenakan notaris lalai dalam menuangkan apa yang tidak berdasarkan fakta yang ada. Namun menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa notaris dalam membuat akta harus mencatat apa yang dikemukakan oleh para pihak yang berkepentingan dan tidak diwajibkan untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran isi materiilnya.

Dalam dunia praktis Notaris mungkin dapat berbuat lalai pada isi akta karena informasi yang tidak benar baik sengaja tahu tidak dari para pihak. Sebenarnya kesalahan tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban notaris karena isi akta itu telah dikonfirmasi kepada para pihak dan telah dibenarkan oleh para pihak yang berkepentingan atas isi yang dibacakan dihadapan para pihak.¹⁵

Pendapat tersebut sependapat dengan rumusan penjelasan umum UUDN yang menyatakan bahwa akta otentik hanya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh para pihak kepada notaris. Notaris mempunyai wewenang untuk memasukkan atau menuangkan apa yang termuat dalam akta notaris adalah benar dan sesuai kesepakatan dan keinginan para pihak yaitu dengan cara membacakannya dihadapan para pihak sehingga menjadi bukti benar atas isi akta otentik tersebut, serta memberikan informasi terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Penjelasan UUDN tersebut menunjukkan bahwa notaris memang hanya bertanggung jawab atas formalitas suatu akta otentik dan tidak pada materi akta tersebut. Namun notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu alibi bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata merupakan suatu yang keliru.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, p.149.

Sebenarnya dalam profesi notaris dengan adanya sikap ketidakhati-hatian dan kesungguhan yang dilaksanakan dalam menjalankan tugas dan wewenang notaris maka sesungguhnya notaris telah membawa dirinya pada perbuatan yang diatur undang-undang harus dapat dipertanggungjawabkan. Suatu kesalahan notaris dapat dibuktikan maka seorang notaris dapat dibebankan sanksi yaitu bisa berupa ancaman yang telah ditentukan dalam undang-undang.

Dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum di sini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum di sini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum di sini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian.

b. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya.

Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:

- 1) Perbuatan manusia;
- 2) Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku asas legalitas, *nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam undang-undang);
- 3) Bersifat melawan hukum;
- 4) Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN);

- 5) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hal ini ditegaskan dalam pasal 4 UUJN tentang sumpah jabatan notaris.

Terhadap akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan notaris, akta tersebut tidak mengakibatkan hak secara langsung beralih pada saat itu juga dari tangan penjual kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan akta autentik jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

Adapun persyaratan yang belum terpenuhi, seperti misalnya pajak-pajak jual beli yang belum dibayar masing-masing penjual dan pembeli atau sertifikat yang menjadi alas hak atas tanah masih terdapat catatan pembebanan hak tanggungan, sebelum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya, hanya saja (PPJB) memberi kebebasan kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Prinsip pertanggungjawaban berdasarkan besar dan kecilnya suatu kesalahan dijadikan sebagai landasan untuk menjatuhkan sanksi kepada notaris. Pertanggungjawaban berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) ialah prinsip yang biasa digunakan hukum perdata, khususnya di dalam Pasal 1365, 1366 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Prinsip ini menjelaskan bahwa seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum, jika terdapat kesalahan yang dilakukan olehnya. Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum, di dalam pasal ini mengharuskan adanya empat unsur pokok kesalahan, yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya suatu unsur kesalahan, adanya suatu kerugian yang diderita dan adanya suatu hubungan kausalitas antara kesalahan serta kerugian. Kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum atau pelanggaran hukum.

Pelanggaran hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan.¹⁶

Selain UUJN, notaris memiliki pedoman atau pegangan dalam menjalankan jabatannya, yaitu Kode Etik. Di dalam Kode Etik setiap notaris yang menjalankan jabatannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang telah di buat oleh pihak yang berwenang. Kode etik notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan dan berlaku bagi serta wajib ditaati oleh individu dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris. Di dalam kode etik sangat menjunjung dan memberi penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat notaris pada khususnya. Atas dasar penghormatan tersebut maka profesi notaris memiliki karakter mandiri, tidak memihak, tidak meminta pamrih, rasionalitas maksudnya mengacu kepada kebenaran objektif, spesifitas fungsional serta memiliki rasa kebersamaan yang positif antar sesama rekan notaris.¹⁷

Salah satu yang perlu dilakukan untuk memelihara keluhuran jabatan notaris adalah dengan melakukan pengawasan sekaligus penegakan kode etik terhadap notaris. Pengawasan dapat diartikan secara sempit dan secara luas. Pengawasan dalam artian sempit yang penulis maksudkan di sini adalah bahwa notaris melakukan pengawasan demi upaya pencegahan terhadap pelanggaran kode etik notaris, sedangkan pengawasan secara luas tidak hanya pengawasan dalam rangka pencegahan, namun termasuk di dalamnya upaya-upaya penegakan kode etik, sehingga pengawasan tersebut menjadi suatu kesatuan sistem dalam mewujudkan keluhuran profesi notaris. Pengawasan yang dimaksudkan dalam tulisan ini adalah bentuk pengawasan secara luas yang mencakup upaya pencegahan maupun upaya penegakan hukumnya.¹⁸

¹⁶ Tengku Erwinsyahbana, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir*, Lentera Hukum, Vol.5, No.2 (Juni 2018), p.305-321.

¹⁷ Ariy Yandillah, *Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terkait Pembuatan Akta Notaris yang Merugikan para Pihak Akibat Kelalaiannya*, Jurnal hukum, Vol.5, No.1 (Juli 2015), p.1-22.

¹⁸ Nisaul Hasanah, *Pengawasan Pengurus Ikatan Notaris Indonesia Kota Padang terhadap Pelaku Pelanggaran Kode Etik*, Jurnal Cita Hukum, Vol.6, No.2 (Desember 2018), p.361-386.

Pertanggungjawaban notaris terkait prosedur yang dijalankan ialah dalam proses pembuatan PPJB hingga AJB tersebut selesai. Apabila akta pengikatan jual beli atas tanah yang ditanda tangani dan dibuat oleh Notaris ada kekeliruan, tidak sesuai dengan tata cara pembuatannya, maka notaris memiliki tanggung jawab secara hukum terhadap siapa dan kepada siapa akta perjanjian jual beli dibuatnya, dan apabila notaris terbukti melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja, maka akibat hukum yang timbul dapat dikenakan sanksi sesuai dengan tingkat kesalahan atau kekeliruan terhadap akta pengikatan jual beli yang dibuatkan seorang notaris dapat dikenakan sanksi meliputi sanksi administrasi, sanksi perdata, sanksi pidana maupun kode etik profesi jabatan Notaris.

Pertanggungjawaban notaris sebagai pejabat umum saat pembuatan akta pengikatan jual beli yaitu bertanggung jawab secara hukum administrasi, hukum perdata, hukum pidana dan kode etik profesi notaris. Semuanya, tentu berdasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara PPAT dengan para pihak yang menghadap saat pembuatan akta tersebut. Pertanggungjawaban dari sanksi administrasi yaitu peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat bahkan sampai pemberhentian tidak hormat. Selanjutnya untuk sanksi perdata yaitu berupa penggantian biaya atau ganti rugi dan juga bunga. Sedangkan sanksi pidana yang dapat dipertanggungjawabkan kepada seorang notaris/PPAT adalah apabila penipuan itu bersumber dari notaris/PPAT itu sendiri untuk sanksi pidana bisa diberikan dengan meninjau dahulu apakah notaris/PPAT itu memenuhi isi rumusan dari tindak pidana yang disangkakan.

Selain dari ketiga sanksi diatas, baik dari segi hukum administrasi, perdata hingga pidana notaris/PPAT yang pastinya juga bertanggung jawab penuh secara sadar terhadap kode etik notaris, yang juga membuat notaris/PPAT bertanggung jawab atas sanksi berupa yaitu: teguran, peringatan, skor, hingga pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁹

¹⁹ Ni Kadek Septiarianti, I Nyoman Sumardika dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.1, No.1 (Agustus 2020), p.155.

Mempertanggungjawabkan terhadap akta PPJB yang dibuatnya, notaris dapat dipanggil untuk menghadiri sidang pada Pengadilan Negeri tetapi notaris juga harus merahasiakan terhadap akta yang dibuatnya sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali undang-undang yang menentukan.²⁰ Hal ini ditentukan UUJN, sebagai berikut :

- a. Pasal 16 ayat (1) UUJN menyatakan: Dalam menjalankan jabatannya, notaris antara lain berkewajiban 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.
- b. Pasal 54 UUJN, menyatakan: notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta atau kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Selain diatur dalam UUJN mengenai merahasiakan akta yang dibuat oleh notaris, diatur juga dalam Pasal 1909 ayat (2) huruf 3e KUHPerdara:

“Segala siapa yang karena kedudukannya, pekerjaannya atau jabatannya menurut Undang-Undang, diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sebagai demikian.”

Notaris tentunya memiliki tanggung jawab atas akta yang dibuatnya terutama berdasarkan UUJN Pasal 65 yang memuat bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan protokol notaris. Pemanggilan notaris sebagai saksi ataupun tersangka dalam permasalahan yang timbul dari akta yang dibuat notaris haruslah memperoleh persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris. Hal ini diatur dalam Pasal 66 UUJN yang menyatakan bahwa:

²⁰ Aulia Gumilang Rosadi, *Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya*, JCH (Jurnal Cendekia Hukum), Vol.5, No.2 (Maret 2020).

- a. Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang:
 - 1) mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol notaris dalam penyimpanan notaris dan
 - 2) memanggil notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau protokol notaris yang berada dalam penyimpanan notaris.
- b. Pengambilan fotokopi minuta akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.

Dengan demikian, dasar pertanggungjawaban perdata notaris tidak semata-mata didasarkan pada berubahnya kedudukan atau kekuatan pembuktian akta sebagaimana diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan harus didasarkan pada adanya keterkaitan hukum yang nyata antara notaris dan para penghadap. Di sisi lain, ketentuan mengenai tata cara penyidikan terhadap notaris, baik dalam kapasitas sebagai saksi maupun tersangka, diatur melalui kerja sama antara Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan Ikatan Notaris Indonesia serta Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dituangkan dalam Nota Kesepahaman Nomor 01/MOU/PP-INI/V/2006 tentang pembinaan dan peningkatan profesionalisme dalam penegakan hukum. Nota kesepahaman tersebut mengatur prosedur pemanggilan notaris oleh kepolisian terkait akta yang dibuatnya, dengan penegasan bahwa pemanggilan harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh penyidik, memperoleh persetujuan Majelis Pengawas²¹, serta memuat secara jelas alasan pemanggilan, status notaris, dan keterangan mengenai waktu serta tempat pemeriksaan.

2. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak terhadap Akta PPJB yang Disengketakan

Perlindungan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro ialah berupa bentuk upaya yang diberikan kepada subjek hukum mengenai hal-hal yang dapat dilakukannya guna mempertahankan serta melindungi hak dan kepentingannya.²²

²¹ Laurensius Arliman S., *Pemanggilan Notaris dalam Rangka Penegakan Hukum Paska Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Justitia et Pax, Vol.32, No.1 (Oktober 2016), p.1-15.

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Perdjandjian*, Sumur, Bandung, 1960, p.142.

Perlindungan hukum terhadap para pihak yang terikat dalam perjanjian pengikatan pada umumnya muncul ketika terjadi wanprestasi. Prof. Subekti menjelaskan bahwa wanprestasi adalah keadaan tidak dipenuhinya suatu kewajiban, baik karena kelalaian maupun keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak. Dalam praktiknya, penandatanganan akta jual beli terkadang belum dapat dilaksanakan karena terdapat persyaratan yang belum terpenuhi, misalnya sertifikat tanah yang masih dalam proses pemecahan (*splitsing*). Oleh karena itu, notaris biasanya menyarankan para pihak untuk terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk pengikatan sementara antara kedua belah pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jenis perjanjian *obligatoir* yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian *obligatoir* terletak ketika ada kata sepakat para pihak. PPJB sendiri dibagi menjadi dua jenis yaitu:

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Belum Lunas

PPJB yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual isi klausalnya antara lain tentang jumlah uang muka yang sudah di berikan, termin atau cara pembayaran, kapan dilunasi dan sanksi-sanksi yang di sepakati apabila salah satunya melakukan wanprestasi.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas

PPJB yang dibuat apabila harga jual beli telah di bayarkan lunas ke penjual tetapi belum dapat melakukan penandatanganan akta PJB, karena ada beberapa hal yang belum terpenuhi, biasanya PPJB lunas di sertakan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB walaupun tanpa kehadiran penjual dan di akta PPJB juga ada waktu untuk penandatanganan AJB.²³

Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan notaris, akta tersebut di tandatangani oleh kedua belah pihak yang berarti adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

²³ Cermati.com, *Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Terhindar dari Penipuan*, diakses dari <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses pada tanggal 18 April 2026.

Dimana di dalamnya sudah terdapat kesepakatan harga, waktu pelunasan dan adanya kesepakatan yaitu kedua belah pihak sepakat pada saat selesai proses pemecahan akan langsung diadakan penandatanganan jual beli. Adanya kuasa menjual serta kesepakatan lain seperti apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak yang lain berhak untuk meminta ganti rugi dan dapat mengajukan gugatan di pengadilan negeri setempat. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ada dua jenis perlindungan yang didapat dalam perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif, tindakan pencegahan untuk meminimalisir terjadinya sengketa dengan. Membuat peraturan salah satu contohnya peraturan perundang undangan yang mengatur tentang perjanjian dalam KUHP.
- b. Perlindungan represif, perlindungan akhir berupa sanksi atau ganti kerugian yang di berikan apabila sudah terjadi sengketa atau dilakukan pelanggaran.

Perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Notaris jika terjadi sengketa ialah:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat sah dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna karena di buat oleh pejabat yang berwenang yaitu notaris sesuai dengan PERMEN PURP No.11/PRT/M/2019 tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah sebagai pelengkap ketentuan PPJB sebelumnya ;
- b. Pembeli mendapatkan Hak atas Tanah apabila telah melunasi pembelian yang dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan di bayarkan pelunasannya setelah penandatanganan PPJB. Sehingga secara hukum kepemilikan objek perjanjian telah beralih kepada pembeli;
- c. Pembeli berhak mendaftarkan sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa atas Namanya di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Tindakan preventif lain yang bisa dilakukan dikutip dari wawancara Rengganis dan Totok dalam jurnalnya dengan Notaris senior di Semarang Bapak Junaidi²⁴, beliau mengatakan “ketika membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) walaupun tidak disebutkan dalam UUJN, sebaiknya setelah perjanjian PPJB tersebut ditandatangani sertipikat tetap dipegang oleh notaris. Sehingga yang mengurus *splitsing* tanah baiknya adalah notaris tersebut juga, karena itu merupakan bentuk kewaspadaan dan asas kehati-hatian notaris dalam melindungi kepentingan kliennya dan untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Sehingga ketika selesai proses *splitsing*, sertifikat yang sudah jadi dapat diberikan ke hadapan kedua belah pihak dan dapat langsung menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT”.²⁵

Notaris tersebut juga menyatakan bahwa tidak perlu ragu dalam membuat Akta PPJB sepanjang pembuatannya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat meminimalisir potensi permasalahan di kemudian hari. Selain itu, pemerintah melalui Menteri ATR/BPN dalam upaya mengurangi sengketa pertanahan telah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, khususnya Pasal 127A dan 127B, yang mengatur mengenai pencatatan PPJB atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar di kantor BPN.²⁶ Pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut juga dapat dibatalkan dengan adanya pernyataan dari kedua belah pihak. Dengan diterapkannya asas publikasi ini, diharapkan dapat mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari.

C. PENUTUP

Kesimpulan terhadap permasalahan pada penelitian dirangkum sebagai berikut:

²⁴ Rengganis Febrelinaa dan Totok Tumangkar, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang Obyeknya Dijaminkan oleh Penjual*, Jurnal Akta Notaris, Vol.2, No.1 (Juni 2023).

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permentri ATR/BPN No.16 Tahun 2021, Berita Negara Tahun 2021 Nomor 953.

1. Pertanggungjawaban notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Menimbulkan Sengketa antara Para Pihak

Notaris bertanggung jawab atas pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sejak proses penyusunan hingga terbitnya Akta Jual Beli (AJB). Apabila dalam pembuatan PPJB terdapat kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran terhadap prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menimbulkan kerugian atau sengketa bagi para pihak, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

Pertanggungjawaban tersebut meliputi pertanggungjawaban administrasi, perdata, pidana dan kode etik profesi notaris. Sanksi administrasi dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi perdata berupa kewajiban membayar ganti rugi, biaya, dan bunga. Sementara itu, sanksi pidana dapat dikenakan apabila terbukti terdapat unsur tindak pidana yang dilakukan oleh notaris. Selain itu, notaris juga bertanggung jawab terhadap pelanggaran kode etik profesi yang dapat berakibat pada teguran, peringatan, skorsing, hingga pemberhentian dari keanggotaan organisasi profesi.

2. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak terhadap Akta PPJB yang Disengketakan

Ada dua jenis perlindungan yang didapat dalam perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu; Perlindungan hukum preventif, melakukan pencegahan untuk meminimalisir terjadinya sengketa dengan membuat peraturan salah satu contohnya peraturan perundang undangan yang mengatur tentang perjanjian dalam KUHP dan Perlindungan represif, yaitu perlindungan di akhir berupa sanksi atau ganti kerugian yang di berikan apabila sudah terjadi sengketa atau dilakukan pelanggaran oleh para pihak.

Akta PPJB yang dibuat oleh notaris sepanjang pembuatannya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat meminimalisir potensi permasalahan di kemudian hari. Selain itu, pemerintah melalui Menteri ATR/BPN dalam upaya mengurangi sengketa pertanahan telah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, khususnya ketentuan Pasal 127A dan 127B,

yang mengatur mengenai pencatatan PPJB atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar di kantor BPN. Pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut juga dapat dibatalkan dengan adanya pernyataan dari kedua belah pihak. Dengan diterapkannya asas publikasi ini, diharapkan dapat mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari. Apabila terjadi wanprestasi atau sengketa oleh salah satu pihak, maka pihak yang lain dirugikan berhak untuk meminta ganti rugi dan dapat mengajukan gugatan di pengadilan negeri setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib. 2014. *Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung: Refika Aditama).
- Budiono, Herlien. 2017. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Harahap, Yahya. 2015. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni).
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanah*. (Surabaya: Laksbang Justitia).
- Mertokusumo, Sudikno. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty).
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty).
- Prodjodikoro, Wirjono. 1960. *Asas-asas Perjanjian*. (Bandung: Sumur).
- Rasaid, M. Nur. 2005. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: Pustaka Reka Cipta).
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Tobing, G. H. S. Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*. (Jakarta: Erlangga).

Publikasi

- Afifah, Kunni. *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Secara Perdata terhadap Akta yang Dibuatnya*. Lex Renaissance. Vol.1. No.2 (Januari 2017).
- Erwinsyahbana, Tengku. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir*. Lentera Hukum. Vol.5. No.2 (Juni 2018).
- Febrelinaa, Rengganis dan Totok Tumangkar. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang Obyeknya Dijaminkan oleh Penjual*. Jurnal Akta Notaris. Vol.2. No.1 (Juni 2023).
- Hasanah, Nisaul. *Pengawasan Pengurus Ikatan Notaris Indonesia Kota Padang terhadap Pelaku Pelanggaran Kode Etik*. Jurnal Cita Hukum. Vol.6. No.2 (Desember 2018).
- Nurmayanti, Rizki. *Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi*. Jurnal Akta. Vol.4. No.4 (Desember 2017).
- Rosadi, Aulia Gumilang. *Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya*. JCH (Jurnal Cendekia Hukum). Vol.5. No.2 (Maret 2020).
- S., Laurensius Arliman. *Pemanggilan Notaris dalam Rangka Penegakan Hukum Paska Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*. Justitia et Pax. Vol.32. No.1 (Oktober 2016).
- Septiarianti, Ni Kadek, I Nyoman Sumardika dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli*. Jurnal Interpretasi Hukum. Vol.1. No.1 (Agustus 2020).

Jessica Ophelia Alini, Rachel Syakina Fadhly, Gaby Lastia Salima, Nobel Napolyon dan Reska

Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuatnya Terdapat Sengketa antara Para Pihak

Yandillah, Ariy. *Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terkait Pembuatan Akta Notaris yang Merugikan para Pihak Akibat Kelalaiannya*. Jurnal hukum. Vol.5. No.1 (Juli 2015).

Website

Cermati.com. *Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Terhindar dari Penipuan*. diakses dari <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>. diakses pada tanggal 18 April 2026.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*].

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953.