

KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI BENDA TETAP MENURUT UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

Chikal Naomi Curhayanti Harianja*)

chikalnaomi5@gmail.com

Merry Elisabeth Kalalo**)

merryelkalalo@gmail.com

Susan Lawotjo**)

Susanlawotjo@unsrat.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kewenangan notaris atas perjanjian jual beli benda tetap menurut Undang-Undang jabatan Notaris serta akibat hukum terhadap notaris jika terjadinya sengketa dalam perjanjian jual beli benda tetap. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan melakukan pendekatan perundang-undangan untuk mendapatkan pengaturan hukum, landasan-landasan hukum yang berkaitan penelitian ini. Notaris berwenang membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Pengikatan tersebut lahir disebabkan belum dipenuhinya unsur-unsur untuk menjual atau untuk membeli tanah sehingga diselesaikannya tersendat.

*) Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi

***) Dosen Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi

Keywords : Notaris, Kewenangan, Jual Beli, Benda Tetap

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisikan “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Berdasarkan pasal tersebut berarti Indonesia merupakan Negara Hukum (*rechtstaat*) yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip negara hukum, yaitu prinsip menjamin kepastian, ketertiban, dan

perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran dan keadilan.¹

Kehidupan manusia tidak terlepas dari interaksi satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melakukan hubungan antar sesama, baik itu perbuatan hukum maupun bukan perbuatan hukum. Salah satu bentuk hubungan hukum yang sering terjadi ditengah masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya adalah dengan melakukan suatu perjanjian, baik perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar dan lain sebagainya. Di era globalisasi ekonomi yang sangat pesat saat ini masyarakat

¹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.29.

semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga menimbulkan perjanjian. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dinyatakan dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”. Dengan adanya suatu perikatan dan perjanjian maka terjadinya hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya.²

Perjanjian jual beli benda tidak bergerak sangat memerlukan jasa Notaris, karena dalam cara transaksinya sangat berbeda dengan benda bergerak yang hanya dengan uang saja, tapi benda tidak bergerak ini membutuhkan akta atau bukti autentik.

Penjelasan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipanannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³

Akta autentik secara jelas menyebutkan hak dan kewajiban dan menjamin kepastian hukum sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis lengkap

memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Notaris dalam menjalankan kewenangannya yaitu seperti hal membuat suatu akta, harus sesuai dengan ketentuan UUJN, apabila tidak memenuhi salah satu atau beberapa unsur tersebut maka mengakibatkan kebatalan maupun pembatalan akta notaris. Hal ini merupakan bentuk pertanggungjawaban notaris dalam melaksanakan kewenangan maupun kewajibannya.

Beberapa akta perjanjian yang dibuat, perjanjian jual beli tanah banyak ditemui dalam keseharian tugas notaris. Tanah merupakan benda tak bergerak yang telah menjadi kebutuhan mendasar dalam kehidupan manusia. Peralihan hak untuk memperoleh hak atas benda tetap (tanah) ada dua bentuk, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh pemegang haknya meninggal dunia, atau berpindahnya hak atas tanah di sini melalui pewarisan. Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum atau berpindahnya hak atas tanah disini melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreg*), lelang.⁴

Demi kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, Notaris membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Pengikatan tersebut lahir disebabkan belum dipenuhinya unsur-unsur untuk menjual atau untuk

² Yana Sukma Permana, “Perjanjian Hukum Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, Jurnal Juris, Vol. VI, No. 1, Juni 2022, hlm. 226.

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. IV, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 13.

⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cet. I, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 148-149.

membeli tanah sehingga diselesaikannya tersendat.⁵

Berpindahnya hak atas tanah melalui jual beli, dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya dilakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dengan maksud dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari atas nama pemegang hak yang lama menjadi atas nama pemegang hak yang baru.

Salah satu kasus yang pernah terjadi di Denpasar tahun 2020 dalam transaksi jual beli tanah, terdakwa bernama Esti Yuliana selaku pembeli beserta Notaris bernama Agus Satoto sebagai tersangka telah membuat 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 04 dan 06 yang belum ditulisi hari dan tanggal, membuat 2 Akta Kuasa menjual nomor 05 dan 07 yang belum ditulisi hari dan tanggal yang kemudian tanpa dijelaskan isinya oleh terdakwa maupun Agus Satoto, SH., M.Hum selaku notaris menyuruh I Wayan Rumpiak, I Wayan Santih, I Made Landa dan Made Ramia serta kuasanya yang bernama saksi I Wayan Wara untuk menandatangani dan mencap jempol di setiap halamannya.

Terdakwa bersama Agus Sutato, SH., M.Hum selaku notaris saat itu meyakinkan para saksi bahwa yang dibubuhi tanda tangan adalah draf Akta PPJB. Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 04 dan nomor 06 menerangkan seolah-olah terdakwa sudah membayar lunas pembelian tanah kepada para saksi padahal kenyataannya belum lunas; lalu dalam Akta Kuasa Nomor 05 dan nomor 07 menerangkan seolah-olah para saksi telah memberikan

kuasa untuk menjual terhadap tanah milik para saksi kepada orang lain karena jual beli sudah dibayar lunas oleh terdakwa padahal kenyataannya belum ada pelunasan.⁶

Notaris membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak di palsu yang dilakukan terhadap akta otentik berupa : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa. Perbuatan notaris berdasarkan perkara diatas adalah melanggar kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris, yang menimbulkan konsekuensi-konsekuensi hukum bagi notaris dan mengakibatkan Kerugian “Moril dan Meteriil” yang harus ditanggung oleh Penggugat.

Mengetahui hal-hal tersebut diatas, maka perlunya dilakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul **“Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Benda Tetap Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris”**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kewenangan notaris atas perjanjian jual beli benda tetap menurut Undang-Undang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap notaris jika terjadinya sengketa dalam perjanjian jual beli benda tetap?

C. METODE PENELITIAN

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan langkah agar

⁵ Aulia Gumilang, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”, Jurnal Cendekia Hukum, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020.

⁶ Putusan PN DENPASAR Nomor 324/Pid.B/2020/PN Dps.

mendapatkan pengaturan hukum, landasan-landasan hukum atau mengenai pendapat-pendapat hukum agar mendapatkan jawaban terhadap permasalahan-permasalahan yang dikaji.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian dengan melakukan pendekatan perundang-undangan, yakni melakukan pengkajian perundang-undangan. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan.⁷

PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris atas Perjanjian Jual Beli Benda Tetap Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris

Pemangku atau pengemban hak dan kewajiban adalah subjek hukum yang menurut hukum memiliki kewenangan bertindak. Untuk terbentuknya suatu hubungan hukum diisyaratkan ada atau dilakukannya suatu tindakan hukum yang “menghidupkan” kewenangan tersebut. Kewenangan itu harus memiliki dasar hukum, digunakan dengan konformitas (prosedur) yang ditetapkan oleh hukum, dan memiliki pengaruh (akibat hukum) terhadap subjek hukum tertentu. Setiap tindakan yang dilakukan tanpa wewenang (*onbevoegdheid*) oleh hukum dianggap tidak pernah ada (*ex tunc*).

Konsep hukum mengenai kewenangan yang harus menjadi perhatian seperti, konsep penyalahgunaan wewenang (*detornemen de pouvoir*) ialah tindakan yang dilakukan oleh pejabat berdasarkan wewenang yang ada padanya dengan memiliki tujuan atau maksud lain diluar tujuan diberikannya wewenang itu sendiri. Penyalahgunaan wewenang erat kaitannya

dengan tindak pidana yang dilakukan oleh seorang pejabat.

Notaris berwenang membuat akta pengikatan jual beli, sesuai Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebelum pada akhirnya dapat dipenuhi seluruh syarat-syarat diadakannya akta jual beli oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dalam kegiatan jual beli, Notaris berwenang untuk membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, dengan maksud apabila para pihak belum dapat membuat akta tersebut sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi. Seperti misalnya, pembayaran yang belum lunas atau dibayarkan secara bertahap, atau proses pemecahan sertifikat, belum dapat membayar pajak, atau kondisi tertentu lainnya yang tidak melanggar hukum.⁸

Isi Akta merupakan kehendak para pihak dan akan berlaku sebagaimana undang-undang yang membuatnya, tapi tetap Notaris tidak harus selalu mengabdikan kehendak atau keinginan para penghadap tersebut jika bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma agama, susila, sosial dan kemasyarakatan, ketertiban umum. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1335, 1336, 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan hukum lahir berdasarkan akta notaris, artinya keberadaan akta notaris menjadi syarat lahirnya atau adanya sebuah tindakan hukum dari

⁷ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cet. II, Prenadamedia Group, Depok, 2018, hlm. 172.

⁸ Kertha Patrika, “Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan”, *Jurnal Harian Regional*, 31 Agustus 2018.

penghadap atau tanpa adanya akta Notaris perbuatan para penghadap tidak akan ada.

Pasal 617 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk autentik, atas ancaman kebatalan”. Sebagaimana yang pernah ada dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 275/K/PDT/2004, tanggal 29 Agustus 2005, bahwa jika terjadi dari jual beli yang semula tidak diniatkan untuk jual-beli tapi berasal dari utang-piutang yang kemudian dibuat akta jual beli sebagai tanda pelunasan, maka hal tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan memutuskan jual-beli tersebut batal.

Berdasarkan kasus yang diuraikan dalam latar belakang penulisan diatas memberikan batasan terhadap Akta Notaris yang dengan keadaan menyadari/ menginsyafi/ mengetahui/ merekayasa bahwa pernyataan/ keterangan dari para penghadap tidak benar. Adapun bentuk-bentuk pemalsuan surat itu menurut R. Soesilo dilakukan dengan cara:

1. Membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar).
2. Memalsu surat: mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli. Caranya bermacam-macam, tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangi, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.

B. Akibat hukum terhadap Notaris jika terjadinya sengketa dalam Perjanjian Jual Beli Benda Tetap

Permasalahan kenoktarian yang sering terjadi sekarang ini bukanlah pada produk akhir dari tugas jabatan Notaris, yaitu

Akta, karena Akta harus dilihat apa adanya yang tertulis/ tercantum di dalamnya. Tetapi yang sering menjadi permasalahan adalah proses/ prosedur dari pembuatan akta tersebut, misalnya pada akhir akta disebutkan “...Notaris telah membacakan...” atau pada akhir akta disebutkan “...dihadiri oleh dua orang saksi...” Atau “Menghadap kepada saya...” Jika hal tersebut dapat dibuktikan bukan sebenarnya oleh para penghadap, misalnya ternyata Notaris tidak membacakan atau ternyata saksi yang disebutkan pada saat pembacaan tidak ada (tidak hadir) atau ternyata tidak menghadap atau menghadap tapi tidak sesuai dengan yang disebutkan pada awal akta. Jika ini terbukti maka Notaris wajib bertanggung jawab secara Hukum Perdata (gugatan ganti rugi) dengan diajukan gugatan kepada Notaris. Secara Hukum Pidana karena tidak menuliskan fakta yang sebenarnya. Dijatuhi Sanksi Administratif oleh Majelis Pengawas Notaris dan Sanksi Kode Etik Notaris oleh Dewan Kehormatan Notaris. Dan dari Tuhan yang Maha Tau.⁹

Sanksi terhadap Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dalam Pasal 84 dan Pasal 85, ada 2 (dua) macam, yaitu:

1. Disebutkan dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, jika Notaris melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, k, Pasal 41, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52. Jika ketentuan diatas tidak dipenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya *mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan* atau akta menjadi batal *demi hukum*, dan hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi para pihak (para penghadap) yang tercantum dalam akta

⁹ Habib Adjie dan Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan, dan Komentar Atas Undang-Undang*

Jabatan Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, 2021, hlm. 233-234

yang menederita kerugian untuk menuntu penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dikategorikan sebagai *Sanksi Perdata*.

2. Sebagaimana dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, jika Notaris melanggar ketentuan Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/ atau Pasal 63 akan Notaris akan dijatuhi sanksi berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara;
 - d. pemberhentian dengan hormat;
 - e. pemberhentian tidak hormat.

Sanksi dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dikategorikan sebagai *Sanksi Administratif*.

Sanksi terhadap Notaris bukan hanya *Sanksi Perdata* dan *Sanksi Administratif* saja, tapi juga Notaris dapat dikenakan sanksi lainnya, yaitu *Sanksi Pidana* yang jika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah memenuhi unsur-unsur delik tertentu suatu tindak pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan *Sanksi Kode Etik Jabatan* jika melanggar berbagai ketentuan yang tercantum dalam Kode Etik Jabatan Notaris.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Notaris berwenang membuat akta pengikatan jual beli, sesuai Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebelum pada akhirnya dapat dipenuhi seluruh syarat-syarat diadakannya akta jual beli oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang

sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Notaris berwenang untuk membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, dengan maksud apabila para pihak belum dapat membuat akta tersebut sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi.

2. Akibat hukum terhadap Notaris jika terjadinya sengketa dikenakan sanksi terhadap Notaris bukan hanya Sanksi Perdata dan Sanksi Administratif saja, tapi juga, yaitu Sanksi Pidana yang jika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah memenuhi unsur-unsur delik tertentu suatu tindak pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Sanksi Kode Etik Jabatan jika melanggar berbagai ketentuan yang tercantum dalam Kode Etik Jabatan Notaris. Pengawasan, pemeriksaan dan penjatuhan sanksi terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris berdasarkan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris bahwa kedudukan Menteri sebagai eksekutif (pemerintah) yang menjalankan kekuasaan pemerintah dalam kualifikasi sebagai Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara, dengan demikian kewenangan pengawasan terhadap Notaris ada pada pemerintah.

B. Saran

1. Sebaiknya Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak cukup hanya memiliki keahlian bidang hukum saja tetapi juga harus memiliki tanggung jawab dan menjunjung tinggi martabat Notaris, sehingga bisa memberikan pelayanan kepada masyarakat yang berpedoman pada

Kode Etik Notaris dan berdasarkan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

2.Perlu ditingkatkan lagi yaitu pembinaan dan pengawasan terhadap kinerja Notaris oleh Majelis Pengawas untuk lebih proaktif tanpa menunggu laporan dari masyarakat jika adanya pelanggaran Notaris, supaya tidak terjadinya hal-hal yang merugikan Notaris dan masyarakat yang dilayaninya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Solahhuddin. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Visimedia.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.
- Supriadi. (2015). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Budiono, Herlien. (2014). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adjie, Habib. (2014). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung; Refika Aditama.
- Adjie, Habib dan Rusdianto Sesung (2021). *Tafsir, Penjelasan, dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Santoso, Urip. (2015). *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Subekti. (2022). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, Adrian. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sofwan, Sri Soedewi. (2000). *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.

Hasbullah, Frieda. (2005). *Hukum Kebendaan Perdata--Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan Jilid I*. Jakarta Selatan: Ind-Hil-Co.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. (2003). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Jurnal/ Artikel

- Permana, Yama Sukma. (2022). *Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Jurnal The Juris. Vol. VI. No. 2.
- Soeikromo, Deasy. (2013). *Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..* Jurnal Hukum Unsrat , I (3). pp. 89-97. ISSN 1410-2358.
- Tobing, Letezia. 2013. *Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak-cl4712>. (28 November 2022).
- Sumardana, I Putu. 2020. *Jual Beli Menurut KUHPerdata*. <https://www.jasahukumbali.com/artikel/Jual-beli-menurut-kuhperdata#:~:text=Dengan%20terjadinya%20jual%20beli%20itu%20saja%20hak%20milik,dan%20tanahnya%20sudah%20diserahkan%20ke%20dalam%20kekuasaan%20pembeli>. (15 Desember 2022)
- Sanders, Ivan. (2014). *Hukum Kebendaan Menurut Hukum Perdata Indonesia*. Makalah.

Gumilang, Aulia. (2020). *Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya*. Jurnal Cendekia Hukum, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020.

Patrika, Kertha. (2018) “Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan”, Jurnal Harian Regional, 31 Agustus 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Putusan Pengadilan

Putusan PN DENPASAR Nomor 324/Pid.B/2020/PN Dps.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/5e1c47753a1c44b19b753af871358d29.html>