

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PPJB:  
ANALISIS PADA PROSES PERALIHAN HAK MILIK****Tirta Andani**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

E-mail: [tirtaandani69@gmail.com](mailto:tirtaandani69@gmail.com)**Devanti Vidiyasari**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

E-mail: [vidiasaridevanti@gmail.com](mailto:vidiasaridevanti@gmail.com)**Fani Clarais Hungan**

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang

E-mail: [clarafani02@gmail.com](mailto:clarafani02@gmail.com).**Abstract**

*Notarial negligence in drafting a Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) may lead to significant legal consequences, particularly in the process of transferring ownership rights that do not comply with legal requirements. This study aims to analyze the legal consequences of notarial negligence in the preparation of PPJB, with a case study of Court Decision No. 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt. This research employs a normative juridical (doctrinal) method using statutory and case approaches, analyzed qualitatively based on applicable legal provisions and judicial reasoning. The findings indicate that the notary committed negligence by drafting a PPJB without a valid prior transfer of rights, which constitutes a violation of the Notary Office Law. Such action fails to fulfill the essential validity requirements of a contract, particularly regarding the certainty of the object. Consequently, the PPJB lacks legal validity and may result in legal uncertainty and potential losses for the parties involved. This study underscores the importance of the notary's duty of care in exercising professional authority, as well as the need for stricter supervision to ensure legal certainty and protection in the transfer of ownership rights.*

**Keywords:** *Notarial Negligence, PPJB, Legal Consequences, Transfer of Ownership Rights*

**Abstrak**

Kelalaian notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berpotensi menimbulkan akibat hukum yang signifikan, khususnya dalam proses peralihan hak milik yang belum memenuhi ketentuan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari kelalaian notaris dalam pembuatan PPJB, dengan studi kasus pada Putusan Pengadilan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus, yang dianalisis secara kualitatif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan pertimbangan hakim. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat kelalaian notaris dalam menerapkan prosedur hukum, yaitu pembuatan PPJB tanpa didahului akta pengalihan hak yang sah. Tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, khususnya unsur objek tertentu dalam perjanjian. Akibatnya, akta PPJB yang dibuat menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak. Penelitian ini menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian notaris dalam menjalankan kewenangannya, serta perlunya penguatan pengawasan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam proses peralihan hak milik.

**Kata Kunci:** Kelalaian Notaris, PPJB, Akibat Hukum, Peralihan Hak Milik

## I. PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 1 Jo Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Jabatan Notaris. Maka dari itu profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*), disebut *nobile officium* karena profesi Notaris begitu erat kaitannya dengan profesi yang berkaitan dengan kemanusiaan.<sup>1</sup>

Peran dari notaris sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi masyarakat melalui akta-akta autentik yang merupakan alat bukti paling sempurna yang dibuat oleh notaris dengan harapan dapat mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari.<sup>2</sup>

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga legislatif, eksekutif ataupun yudikatif karena Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan atas kehadirannya dikehendaki oleh

aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.<sup>3</sup>

Mengingat akan pentingnya akta autentik ini, seorang notaris hendaknya harus dapat memenuhi maksud dan kehendak masyarakat serta negara yang dibebankan kepadanya untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan. Dengan cara membuat akta autentik untuk menjamin kepastian peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>4</sup> Untuk itu seorang Notaris harus memperhatikan hal-hal penting yang mutlak harus terpenuhi dalam pembuatan sebuah akta autentik untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>5</sup>

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris maka dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat publik yang membuat produk-produk hukum seperti akta autentik, notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Ketentuan tersebut

---

<sup>1</sup> Wibby Yuda Prakoso. (2021). Tanggungjawab Dan Akibat Hukum Dari Akta Notariil Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti Setelah Masa Jabatannya Selesai. *Jurnal Akta Universitas Islam Sultan Agung*, 4(4), hlm. 773.

<sup>2</sup> ViVi Carolin Wijaya. (2023). Perlindungan Hukum Secara Keperdataan Bagi Klien Notaris Yang Mengalami Kerugian Akibat Diterbitkannya Akta Autentik Yang Cacat Hukum Oleh Notaris. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran*, 7(1), hlm. 16.

<sup>3</sup> Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Cetakan Pertama, Refika Aditama, 2009. hlm. 25.

<sup>4</sup> H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: Rajawali Press, 2015. hlm.34

<sup>5</sup> Rima Dian Permata. (2023). Tanggungjawab Notaris Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Jurnal Multi Open Multidisciplinary Universitas Sumatera Utara*, 2(1), hlm. 39.

sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>6</sup>

Namun tidak bisa dipungkiri bahwa masih banyak terdapat oknum-oknum Notaris yang dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat publik telah melakukan pelanggaran-pelanggaran atau terlibat dalam suatu perkara hukum baik itu Notaris dijadikan sebagai saksi dalam persidangan maupun menjadi tersangka karena kesalahan dalam akta yang dibuat olehnya atau karena adanya kelalaian dalam pembuatan akta autentik yang tidak sesuai dengan kebenarannya sehingga menyebabkan pihak-pihak lain dirugikan. Apabila Notaris yang telah terbukti melakukan suatu pelanggaran hukum terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku maka terhadap Notaris tersebut dapat dijatuhkan sanksi yaitu berupa sanksi perdata, sanksi administratif, sanksi kode etik, bahkan sanksi pidana.<sup>7</sup>

Sebuah kasus yang menarik untuk penulis teliti dalam Putusan Pengadilan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt tentang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tanpa adanya alas hak oleh Notaris atas nama Kezia Janty Lega, SH dengan duduk perkara sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Tanggal 30 Desember 2016 antara Varino dan David dengan Syaripuddin telah mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana Varino dan David membeli sebidang tanah seluas 199 M<sup>2</sup> berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Maphar yang oleh setempat dikenal dengan Jl. Taman Sari I No. 5 yang diuraikan dengan Gambar Situasi tertanggal 25 Juni 1983 No. 51/2295/1983 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 820/Maphar terdaftar atas nama INDRANINGSIH SELAMET dengan Nomor Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NOP PBB): 32.74.050.002.014-0198.0, serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 30 Oktober 1995 Nomor: 12820/IMB/1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Rancangan Izin Mendirikan Bangunan Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

2. Pengikatan Jual Beli antara Varino dan David dan Syaripuddin dibuat dengan Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Kezia Janty Lega, SH selaku Notaris yang mempunyai kewenangan di wilayah kerja Provinsi DKI Jakarta dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 44/Tahun

<sup>6</sup> Dedy Mulyana, dkk. (2021). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum. *Jurnal Juris and Society*, 1(1), hlm. 107.

<sup>7</sup> Aulia Gumilang Rosadi. (2020). Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait dengan

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya. *Jurnal Cendekia Hukum Universitas Dharma Andalas*, 5(2), hlm. 245.

<sup>8</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt. hlm.7.

- 2016, tanggal 30 Desember 2016. Selain Akta Pengikatan Jual Beli antara Varino dan David dengan Syaripuddin juga dibuatkan Akta Perjanjian Pengosongan No. 46/Tahun 2016, tanggal 30 Desember 2016 serta Akta Kuasa Menjual No.45/Tahun 2016, tanggal 30 Desember 2016.
3. Jual Beli yang disepakati antara Varino dan David dengan Syaripuddin yaitu seharga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang mana jumlah uang tersebut telah dibayarkan Varino dan David kepada Syaripuddin sejumlah Rp. 1.595.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah).
  4. Notaris Kezia Janty Lega, SH membuat Akta Pengikatan Jual Beli dengan Alas Hak Bukti Kepemilikan Syaripuddin berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 45, Tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Faridah, S.H., M.Kn di Kota Tangerang. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 45 tersebut, ditegaskan status kepemilikan Syaripuddin atas Obyek Jual Beli In Casu dalam proses peralihan hak ke atas nama Syaripuddin di kantor BPN Jakarta Barat melalui Kantor Notaris Faridah, S.H., M.Kn notaris di Kota Tangerang.
  5. Proses peralihan nama gugatan a quo, Notaris Faridah, S.H., M.Kn menerbitkan Surat Keterangan (Cover Note Notaris) No.123/12/Not/2016, tertanggal 22 Desember 2016, yang menerangkan “Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 820/Maphar, luas 199 M<sup>2</sup> terletak di Jl, Taman Sari I No. 5, RT 010, RW 03, Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, Kec. Taman Sari, Kel. Maphar, terdaftar atas nama SYARIFUDDIN AL AMIN HASIBUAN, sedang proses pada kantor kami, dan apabila sertipikat sudah selesai akan diserahkan kepada Notaris Kezia Janty Lega, S.H Notaris”.
  6. Bahwa Obyek Jual Beli In Casu diperoleh Syaripuddin dari Grace dan Jesica berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat dibawah tangan antara Syaripuddin dengan Grace dan Jesica pada hari Rabu, tanggal 22 Juni 2016 dengan harga jual beli senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan kesepakatan pembayaran 2 (dua) termin, dan Syaripuddin telah membayarkan Termin I (kesatu) kepada Grace dan Jesica senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
  7. Untuk meyakinkan Varino dan David akan kebenaran proses pengurusan sertifikat telah dilaksanakan oleh Syaripuddin melalui Notaris Faridah, S.H., M.Kn maka Syaripuddin memberikan dokumen berupa copy Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak No. 11, tanggal, 14 September 2005 yang dibuat di hadapan Ina Rosiana, SH selaku Notaris di Jakarta Barat, yang mana dalam Akta tersebut menerangkan telah terjadi Jual Beli antara Syaripuddin dengan Tuan. AGUS SELAMET (TJONG THAT SOEN) selaku penjual dan sebagaimana namanya

tercatat sebagai pemilik dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 820/Maphar terletak di Jl. Taman Sari I No. 5, dan Haknya berakhir Tanggal, 8 Nopember 2005.

8. Kemudian karena proses pengurusan sertifikat tidak kunjung selesai dikerjakan oleh Notaris Faridah, S.H., M.Kn mengakibatkan Syaripuddin tidak memiliki Sertifikat kepemilikan yang sah atas Obyek Jual Beli tersebut, yang berakibat pula terhadap proses pembuatan Akta Jual Beli antara Varino dan David dengan Syaripuddin tidak dapat dilanjutkan karena tidak memenuhi syarat pembuatan Akta Jual Beli.
9. Bahwa Varino dan David melalui kuasa hukumnya telah menemui Notaris Kezia Janty Lega, SH di kantornya dan meminta agar segera menyelesaikan proses Jual Beli Obyek antara Varino dan David dengan Syaripuddin, akan tetapi Notaris Kezia Janty Lega, SH tidak berkenan dan cenderung menghindari dan tidak mau bertanggung jawab.

Berdasarkan duduk perkara yang telah dijabarkan oleh penulis diatas maka terhadap tindakan Notaris Kezia Janty Lega, SH yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) antara Varino dan David dengan Syaripuddin tanpa bukti kepemilikan yang sah atas Objek Jual Beli in casu merupakan perbuatan yang lalai dan melawan hukum yaitu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Dalam hal ini Kezia Janty Lega selaku Notaris sangat memahami bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan Alas Hak Kepemilikan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tanpa didahului dengan Akta Pengalihan Hak adalah perbuatan melanggar hukum serta tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian sesuai ketentuan KUHPerdara Pasal 1320 tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.

Bahwa selain itu, tindakan Kezia Janty Lega selaku Notaris telah melanggar ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 huruf a yang berbunyi, Notaris dalam menjalankan jabatannya, wajib: bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.

Adanya kelalaian Notaris dalam membuat Akta Autentik sehingga menimbulkan kerugian secara nyata kepada klien, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Kelalaian Notaris Pada Pembuatan Akta PPJB Berdasarkan Objek Dalam Proses Peralihan Hak Milik”.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan diatas berikut adalah hal-hal yang akan menjadi rumusan masalah untuk dijelaskan lebih lanjut melalui penelitian ini:

1. Bagaimana tanggung jawab notaris atas kelalaian yang menimbulkan kerugian klien dalam membuat akta perjanjian perikatan jual beli berdasarkan objek yang masi dalam

proses peralihan hak berdasarkan studi Putusan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta perjanjian perikatan jual beli yang dibuat berdasarkan objek yang masih dalam proses peralihan hak milik berdasarkan studi Putusan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt?

Manfaat dari penelitian ini berupa manfaat secara teoritis dan praktis. Adapun manfaat teoritis adalah untuk memberikan sumbangsih kepada masyarakat dengan memberikan pemikiran yang bermanfaat terutama kepada bidang ilmu hukum perdata melalui penelitian ini. Sedangkan manfaat secara praktis sebagai bahan referensi akademik dan ilmu baru dalam ruang lingkup hukum perdata.

Mengenai penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penulisan artikel ini, sebenarnya masih belum banyak penulis yang mengangkat topik ini dan sudah melakukan penelitian terkait hal ini. Salah satu penelitian terdahulu ditulis oleh Iva Latifa Pernama pada tahun 2023 dengan judul “Akibat Hukum Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris”. Penelitian ini berfokus pada pengkajian akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang. Penelitian yang kedua ditulis oleh Andreas,

Alwesius dan Fitriani, pada tahun 2022 dengan judul “Akibat Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Atas Objek Yang Menjadi Sengketa (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 160/K/PDT/2019). Penelitian ini merupakan penelitian akibat perjanjian perikatan jual beli yang mana berfokus pada objek yang masih dalam sengketa.

Pada artikel ini, penulis melakukan penelitian yang diwujudkan dengan artikel hukum berjudul “Akibat Hukum Kelalaian Notaris Pada Pembuatan Akta PPJB Berdasarkan Objek Dalam Proses Peralihan Hak Milik”, dimana peneliti lebih berfokus pada PPJB yang objeknya masi dalam proses peralihan hak.

## II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normative yang bersifat kualitatif atau penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Suatu kegiatan penelitian yang memerlukan pemahaman yang jelas tentang metodologi penelitian yang dilakukan disebut metode penelitian. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa, jika dilihat dari sudut pandang teknik penelitian, penelitian yang dilakukan benar-benar memiliki dasar yang kuat jika metodologi di terapkan dengan benar maka pemahaman akan hasil penelitian akan lebih proporsional.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Zulfadli Barus. (2013). Analisis Filosofis Tentang Peta Konseptual Penelitian Hukum Normatif

Dan Penelitian Hukum Sosiologis. Jurnal Dinamika Hukum, 13(2), hlm. 5.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Tanggung Jawab Notaris Atas Kelalaian Yang Menimbulkan Kerugian Dalam Pembuatan Akta PPJB Berdasarkan Objek Yang Masih Dalam Proses Peralihan Hak Berdasarkan Putusan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt.

Ivo Donna Yuspita menegaskan, untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian Notaris, yang melindungi akta-akta yang akan dibuatnya dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada kliennya, dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. Seorang Notaris harus selektif dalam memilih klien, artinya apabila ada permintaan yang kurang wajar maka seorang Notaris dapat menolak membuat akta dengan memberikan alasan penolakan berdasarkan aturan hukum yang ada.
- b. Tidak boleh ada unsur perbuatan melawan hukum dalam perbuatan tersebut di atas.
- c. Para pihak yang akan dibuatkan akta harus hadir menghadap Notaris.
- d. Notaris harus terlebih dahulu memeriksa para pihak untuk menentukan siapa mereka dan meneliti identitas, menanyakan ulang nama, tempat tanggal lahir, jumlah saudara mencocokkan foto wajah dengan identitas yang ada, dan

seterusnya yang dirasa perlu dilakukan oleh Notaris.

- e. Akta yang dibuat harus sesuai dengan undang-undang yang ada atau berdasarkan ketentuan undang-undang.
- f. Memverifikasi pemahaman para pihak terhadap akta yang ditandatangani dengan membacanya. Notaris harus memastikan bahwa para pihak memahami akta tersebut secara menyeluruh dan mengklarifikasi permintaan apa pun dari klien untuk tidak membacanya.
- g. Dokumentasi akta tersebut menggunakan foto dan video.<sup>10</sup>

Pertanggung jawaban seorang Notaris dalam kasus ini timbul berdasarkan kelalaian yang dilakukan sehingga menimbulkan kerugian pada klien, ketidak hati-hatian dalam pengecekan dokumen-dokumen yang kuat bahwa bukti kepemilikan yang mutlak masi belum beralih hak dari Indradewi Slamet kepada Syaripuddin Al Amin. Pengaplikasian prinsip kehati-hatian seorang Notaris dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN sudah seharusnya seorang Notaris yang telah dibekali pengetahuan secara teoritis dan secara praktis dengan kemampuan tersebut, seharusnya Notaris selalu menanyakan dan menegaskan kembali kepada para pihak mengenai kepemilikan mutlak atas dokumen-dokumen yang akan dicantumkan dalam akta.

<sup>10</sup> Mardani. *Etika Profesi Hukum*. Depok: Raja Grafindo, 2017. hlm. 42.

Dalam hal ini notaris Kezia Janty Lega, SH seharusnya menanyakan dan mengecek lebih dalam tentang dokumen yang akan dimasukkan dalam akta. Seorang Notaris wajib menjelaskan kepada klien atau para pihak mengenai objek yang dapat dan tidak dapat dijadikan objek dalam suatu perjanjian karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan seorang Notaris pastilah peka terhadap kasus yang dihadapinya. Sudah seharusnya seorang Notaris menolak membuat akta jika diperkirakan ada kejanggalan terhadap objek yang akan diperjanjikan.<sup>11</sup>

Pasal 1366 KUHPerduta yang mengatur mengenai pertanggung jawaban akibat kelalaian menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan tetapi juga yang disebabkan oleh kelalaiannya”. Hal ini sesuai dengan pernyataan Hans Kelsen dalam teori tanggung jawab hukumnya yang menyatakan sebagai berikut “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa “kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh

hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”.<sup>12</sup>

Tata cara bagi Notaris yang melakukan pelanggaran hukum dalam menjalankan tugasnya:<sup>13</sup>

- a. Rekomendasi dewan pengawas daerah mengenai permasalahan Notaris, serta laporan dari para pihak terkait.
- b. Sembilan anggota dewan pengawas notaris terdiri dari tiga orang perwakilan pemerintah, tiga orang akademisi, dan tiga orang Notaris. Dewan pengawas notaris kemudian membentuk tim pemeriksa yang terdiri dari satu orang anggota pemerintah, satu orang anggota akademisi, dan satu orang anggota Notaris untuk memeriksa laporan tersebut.
- c. Pemeriksaan Notaris yang terdiri dari beberapa sidang diantaranya:
  - 1) Sidang pendahuluan setelah peninjauan dokumen terlapor dan pelapor.
  - 2) Pelapor dipanggil dalam sidang pemeriksaan kedua, dan terlapor kemudian diperiksa terkait dengan perkara tersebut. Berdasarkan Pasal 5

<sup>11</sup> Budi Untung. Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2015. hlm. 27-28.

<sup>12</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis. Jakarta: Buku Kedua Rajawali Pres, 2009. hlm. 7.

<sup>13</sup> Habib Adjie. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris). Bandung: Cetakan Pertama, Refika Aditama, 2009. hlm. 32.

UU No. 19 Tahun 1926 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik (ITE), pemanggilan Notaris yang bersangkutan dapat dilakukan melalui media sosial dengan waktu proses paling singkat tiga hari kerja.

- 3) Sidang ketiga penentuan keputusan oleh majelis pengawas wilayah.

Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tanggung jawabnya seharusnya antara lain:<sup>14</sup>

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terkait kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

Sebagai bentuk pertanggungjawaban perdata kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang terjadi, majelis hakim dalam putusan pengadilan Nomor 289/Pdt.G/2023/Pn Jkt Brt memutuskan Notaris Kezia Janty Lega, SH turut menanggung biaya perkara.

- b. Pertanggungjawaban pidana Notaris atas kebenaran materiil perbuatannya.
- c. Pertanggungjawaban yang bersumber dari ketentuan pertanggungjawaban Notaris atas kebenaran materiil akta yang ditandatanganinya.

Berdasarkan Pasal 85 UUJN, Notaris yang melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a juga akan dikenakan sanksi administratif, yaitu pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, teguran tertulis, atau teguran lisan. Tanggung jawab Notaris terhadap jabatannya

berdasarkan Kode Etik Notaris. Dalam hal putusan yang diteliti, karena ketidak hati-hatian menimbulkan kerugian terhadap para pengadap atau kliennya. Berdasarkan Pasal 1365 Jo Pasal 1367 maka Notaris Kezia Janty Lega, SH dikenakan sanksi perdata yaitu penggantian biaya, ganti rugi serta juga sanksi administrasi yang harus ditetapkan oleh majelis pengawas wilayah. Putusan Majelis Hakim dalam perkara tersebut terhadap Notaris Kezia Janty Lega, SH yang dituntut Pasal 1365 diketahui telah sesuai dan unsur unsur dalam Pasal tersebut telah terpenuhi sebagai berikut:<sup>15</sup>

- 1) Harus ada perbuatan tindakan Notaris Kezia Janty Lega, SH dalam membuat Akta PJB antara penggugat dan tergugat.
- 2) Perbuatan melawan hukum tindakan Notaris Kezia Janty Lega SH dalam membuat akta PJB antara penggugat dan tergugat tanpa bukti kepemilikan yang sah atas Objek Jual Beli dan melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.
- 3) Adanya kerugian akibat dari akta yang dibuat Notaris karena kelalaian tanpa memperhatikan kepemilikan yang sah terhadap objek perjanjian tersebut, sehingga Varino dan David mengalami kerugian material karena telah mebayar uang muka sebesar Rp. 1.595.000.000 (satu milyar lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) yang telah diberikan kepada Syaripuddin Al Amin tetapi Varino dan David tidak dapat

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1365.

atau belum dapat menguasai objek perjanjian tersebut.

- 4) Adanya kesalahan Notaris Kezia Janty Lega, SH dalam sidang terbuka membuat Akta PJB antara Tergugat dan Penggugat yang mana tanpa mengecek terlebih dahulu bukti kepemilikan yang sah atas Objek Jual Beli tersebut.
- 5) Tindakan melawan hukum dan orang yang menyebabkan kerugian saling berhubungan secara kausal oleh karena unsur-unsur diatas telah terpenuhi maka jelas adanya hubungan kausal antara tindakan Notaris Kezia Janty Lega dalam membuat Akta PPJB dengan kelalaian sehingga menimbulkan kerugian bagi David dan Varino.

Amar Putusan dalam Putusan Pengadilan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt, yang menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyebabkan timbulnya tanggung jawab perdata bagi Notaris Kezia Janty Lega yaitu membayar biaya perkara yang telah ditentukan oleh majelis hakim. Tindakan majelis hakim tersebut telah selaras dengan teori Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal

perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*), dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan. Notaris Kezia Janty Lega harus bertanggung jawab atas kegagalan untuk melakukan kehati-hatian dalam memikul tanggung jawab hukum. Notaris Kezia bertanggung jawab atas suatu sanksi perdata dan sanksi administrasi dalam hal perbuatan yang telah dibuatnya sebab bertentangan dengan 1365 KHUPerdata<sup>16</sup> dan 16 Ayat (1) Huruf a UUJN.

### **3.2 Akibat Hukum Terhadap Akta PPJB Berdasarkan Objek Yang Masih Dalam Proses Peralihan Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt.**

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain:

- 1) Pasal 6 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahir dan didasari oleh asas kebebasan berkontrak

<sup>16</sup> M Fuady. Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016. hlm. 42.

yang tertuang dalam Pasal 6 ayat (1) bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata semua dalam Pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian dapat dibuat oleh siapa saja dan berisikan apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar dan perjanjian tersebut mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang.<sup>17</sup>

PPJB merupakan jenis perjanjian obligator dimana mengharuskan satu pihak membayarkan sesuatu atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut KUHPdata, suatu perjanjian tidak dapat dengan sendirinya menyebabkan penjual menyerahkan kepemilikan suatu barang kepada pembeli. Perjanjian pengalihan harus dibuat setelah langkah ini, yang hanya merupakan suatu perjanjian.<sup>18</sup>

2) Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 menegaskan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan

dan setiap orang yang melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam Akta Notaris.<sup>19</sup>

3) Pasal 1320 KUHPdata dalam suatu perjanjian harus tunduk pada syarat sahnya perjanjian yaitu:<sup>20</sup>

1. Mereka yang mengikatkan diri setuju agar dapat mengadakan perjanjian.

Para pihak harus sepakat atau memiliki keinginan yang sama.

2. Kecakapan.

Hal ini menunjukkan bahwa kedua belah pihak mampu melaksanakan kegiatan hukum yang diakui secara hukum;

3. Suatu hal tertentu.

Mengenai objek perjanjian suatu benda yang bisa ditentukan jenisnya.

4. Sebab yang halal.

Artinya perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yaitu subjektif yaitu syarat 1 dan 2 maka akibat hukumnya yaitu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan diartikan bahwa semua perbuatan hukum dan tindakan hukum berdasarkan perjanjian dianggap sah

<sup>17</sup> Ahadian Pradipta dan Agung Iriantoro. (2022). Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Seihak Karena Terdapat Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak. *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, 2(1), hlm. 136.

<sup>18</sup> Desy Haryani. (2021). Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung

Nomor 680/K/PDT/2017. *Jurnal Indonesian Notary*, 3, hlm. 44.

<sup>19</sup> Ahadian Pradipta dan Agung Iriantoro, Op.Cit., hlm.137.

<sup>20</sup> Widiyastuti. *Asas-asas Pertanggungjawaban Perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020. hlm. 68.

sampai ada pihak yang membatalkannya, kecuali perjanjian tersebut dianggap tidak sah atau diajukan pembatalan. Selama perjanjian tersebut belum dibatalkan, maka perjanjian tersebut tetap dapat dilaksanakan dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, pihak yang dalam keadaan tidak cakap hukum adalah pihak yang dapat mengajukan pembatalan berdasarkan Pasal 1446 KUH Perdata. Salah satu bentuk perjanjian yang dapat dibatalkan adalah perjanjian jual beli antara orang dewasa dan anak di bawah umur. Anak yang belum dewasa dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut dalam keadaan tertentu karena pada dasarnya mereka tidak memenuhi persyaratan kemampuan hukum. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi standar objektif, yaitu syarat nomor 3 dan 4, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak sah. Batal demi hukum diartikan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dibuat atau ada sejak awal. Hal ini menunjukkan bahwa sejak awal, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan. Perjanjian tersebut akan melanggar hukum jika masih berlaku. Misalnya, pembelian dan penjualan narkoba merupakan kontrak yang tidak sah secara hukum. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa pokok perjanjian tersebut adalah ilegal.<sup>21</sup>

Mengenai penelitian penulis terkait bagaimana akibat hukum terhadap akta PPJB

yang dibuat oleh notaris apabila tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya sebuah perjanjian dikaitkan dengan Putusan Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt. Bahwa pada tanggal 30 November 2016 Indradewi Slamet dan Syaripuddin Al Amin Hasibuan dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 45 sebidang tanah seluas 199 M<sup>2</sup> dan bangunan yang terdiri di atasnya terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kota Jakarta barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Maphar dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 820/Maphar terdaftar atas nama INDRANINGSI SLAMET dihadapan Notaris Faridah, dimana PJB tersebut merupakan PJB belum lunas. Kemudian pada tanggal 30 Desember 2016 Syaripuddin Al Amin berniat menjual lagi tanah tersebut kepada Varino dan David dengan dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli No.46/2016 serta Akta Kuasa Menjual.

Berkaitan dengan hal tersebut jika ditinjau dari Pasal 1320 KHUPerdata PJB tersebut tidak sah karna tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian yaitu suatu hal tertentu. Dimana objek perjanjian tersebut jika dilihat dari jenis perjanjian obligator belum terjadi peralihan hak antara Indradewi Slamet kepada Syaripuddin Al Amin dikeranakan PJB antara para pihak belum lunas sehingga Syaripuddin belum berhak atas objek PJB tersebut. Objek tersebut masih hak Indraningsi Slamet dan Syaripuddin tidak dapat jual kembali, jadi

<sup>21</sup> Doni Budiono. (2023). Perbedaan Batal Demi Hukum dengan Dapat Dibatalkan dalam Perjanjian.

Hukum Online. Diambil 12 Juni 2023, dari <https://www.hukumonline.com>

objek perjanjian tersebut dikarenakan bukan sah miliknya.

Berkaitan dengan hal tersebut PJB tersebut dikatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian (syarat objektif) yang berarti menunjukkan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah dibuat atau ada sejak awal. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak ada sejak awal. Sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Perjanjian tersebut akan melanggar hukum jika masih berlaku. Tetapi jika dikaitkan dengan Pasal 1266 KUHPerdara, yang mengatur bahwa dalam perjanjian timbal balik, syarat batal dianggap selalu ada jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada pengadilan, bukan otomatis batal demi hukum.

Menurut Pasal ini, putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap harus dibuat untuk mengakhiri suatu perjanjian, tentu saja setelah adanya gugatan hukum yang menentang legalitas perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1226 KUHPerdara suatu pembatalan harus dengan putusan pengadilan atau dengan kesepakatan para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut, jika suatu pembatalan tidak tertuang dalam suatu perjanjian maka harus dengan putusan pengadilan, berkaitan dengan hal tersebut dalam kasus ini tidak ada Pasal pembatalan dalam akta PJB artinya perjanjian tersebut tidak lengkap mengenai pembatalan. Majelis

hakim dalam putusannya tidak memutuskan mengenai akibat hukum terhadap akta dikarenakan hal ini sesuai dengan asas hukum hakim bersifat menunggu atau pasif, yang mengatur prosedur acara perdata. Keputusan untuk mengajukan gugatan atau tuntutan hak sepenuhnya berada di tangan pihak yang berkepentingan karena pengadilan menunggu pengajuan gugatan sesuai dengan Pasal 118 HIR dan 142 Rbg.

Tindakan Majelis Hakim tersebut telah selaras dengan teori akibat hukum menurut Soeroso merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum, akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur dalam hukum. Sedangkan tindakan yang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk wetboek*) Pasal 1266 dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Artinya tindakan hakim dalam putusannya yang tidak memutuskan mengenai akibat hukum karena tindakan tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

#### IV. KESIMPULAN

Kelalaian notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek yang masih dalam proses peralihan hak merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Tindakan tersebut menunjukkan tidak

terpenuhinya kewajiban notaris untuk bertindak cermat dan melindungi kepentingan para pihak, sehingga membuka ruang pertanggungjawaban hukum baik secara perdata, administratif, maupun pidana.

Dari aspek keabsahan perjanjian, PPJB yang dibuat tanpa adanya dasar hak yang sah tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya mengenai objek tertentu. Oleh karena itu, akta PPJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dikualifikasikan sebagai batal demi hukum.

Temuan ini menegaskan bahwa kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam proses peralihan hak milik merupakan prasyarat utama untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, serta menuntut peningkatan profesionalitas dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

Budi Untung. Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2015.

Habib Adjie. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris). Bandung: Cetakan Pertama, Refika Aditama, 2009.

H. Salim, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta). Jakarta: Rajawali Press, 2015.

Mardani. Etika Profesi Hukum. Depok: Raja Grafindo, 2017.

M Fuady. Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis. Jakarta: Buku Kedua Rajawali Pres, 2009.

Widiyastuti. Asas-asas Pertanggungjawaban Perdata. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020.

### 2. Peraturan Perundangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

### 3. Jurnal

Adelina, A., dan T. Sendrawan. "Analisis Yuridis Pembuatan Akta Elektronik oleh PPAT dalam Perspektif PP 18/2021: Peluang, Tantangan, dan Implikasi terhadap Kepastian Hukum." *Jurnal Ilmiah Advokasi* 13, no. 3 (2025): 904–916.  
<https://doi.org/10.36987/jiad.v13i3.6607>

Pradipta, Ahadian, dan Agung Iriantoro. "Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak karena Terdapat Unsur Wanprestasi yang Dilakukan Salah Satu Pihak." *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot* 2, no. 1 (2022).

Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya." *Jurnal Cendekia Hukum Universitas Dharma Andalas* 5, no. 2 (2020).

Azhar, M., dan A. Iriantoro. "Akibat Hukum yang Timbul terhadap Kelalaian Notaris Berkaitan dengan Tanggung Jawab dan Kewenangannya (Studi Putusan Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps)." *Jurnal Ilmiah Advokasi* 13, no. 2 (2025): 373–385.  
<https://doi.org/10.36987/jiad.v13i2.7182>

Mulyana, Dedy, dkk.  
 “Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum.” *Jurnal Juris and Society* 1, no. 1 (2021).

Haryani, Desy.  
 “Akibat Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680/K/PDT/2017.” *Jurnal Indonesian Notary* 3 (2021).

Ibrahim, N., P. Eddy, dan D. Mulyadi.  
 “Kajian Hukum Pidana terhadap Notaris yang Membuat Perjanjian Pengikatan Tanpa Disertai Surat-Surat Bukti Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr).” *Jurnal Ilmiah Advokasi* 9, no. 1 (2021): 31–41.  
<https://doi.org/10.36987/jiad.v9i1.2012>.

Permata, Rima Dian.  
 “Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Dibuat di Hadapan Notaris.” *Jurnal Multi Open Multidisciplinary Universitas Sumatera Utara* 2, no. 1 (2023).

Wijaya, Vivi Carolin.  
 “Perlindungan Hukum Secara

Keperdataan bagi Klien Notaris yang Mengalami Kerugian Akibat Diterbitkannya Akta Autentik yang Cacat Hukum oleh Notaris.” *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran* 7, no. 1 (2023).

Prakoso, Wibby Yuda.  
 “Tanggung Jawab dan Akibat Hukum dari Akta Notariil yang Dibuat oleh Notaris Pengganti Setelah Masa Jabatannya Selesai.” *Jurnal Akta Universitas Islam Sultan Agung* 4, no. 4 (2021).

Barus, Zulfadli.  
 “Analisis Filosofis tentang Peta Konseptual Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Sosiologis.” *Jurnal Dinamika Hukum* 13, no. 2 (2013)

#### 4. Website

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 289/Pdt.G/2023/PN Jkt Brt, dari <https://www.mahkamahagung.go.id>.

Doni Budiono. (2023). Perbedaan Batal Demi Hukum dengan Dapat Dibatalkan dalam Perjanjian. Hukum Online. Diambil 12 Juni 2023, dari <https://www.hukumonline.com>.