JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI:https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i1.6986
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 17 Oktober 2025 | **Revised:** 1 Desember 2025 | **Accepted:** 10 Desember 2025

Disparitas Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris di Luar Wilayah Jabatan (Studi Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Putusan Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg dan Putusan Nomor 3039 K/PDT/2022)

Nur Hidayatullah[1], Ana Silviana[2]
[1]Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, nhidayatullah1999@gmail.com
[2]Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, silvianafhundip@gmail.com

Corresponding Author: nhidayatullah1999@gmail.com[1]

Abstract: *A notary is a public officer authorised to draw up authentic deeds, whose duties are strictly limited to their jurisdiction as stipulated in Article 18 of the Notary Law, which is only within the province where they are based. However, in practice, deviations occur, with notaries drafting Binding Sale and Purchase Agreements outside their jurisdiction.This research aims to analyse the differences in the validity of PPJB made by notaries outside their jurisdiction and in meeting the legal requirements of agreements based on Decision Number 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Decision Number 23/Pdt/2022/PT Bdg and Decision Number 3039 K/PDT/2022. The research method used is normative juridical with a case approach in examining the juridical aspects and the judges' considerations based on civil law and the notary profession law. The research results indicate that the judge's consideration in Decision Number 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, upheld by Decision Number 23/Pdt/2022/PT Bdg, was appropriate because the application of law was in line with the factual situation, focusing on the substance of the agreement in the process of creating the PPJB to mask the money lending relationship secured by a property ownership certificate, not only the process of creating the PPJB outside the notary's jurisdiction but also the intent and purpose of the deed creation were not based on facts known to the plaintiff, thus the agreement contained legal defects in its creation process as it did not meet a lawful cause, resulting in the deed being invalid and void by law. Meanwhile, Supreme Court Decision Number 3039 K/PDT/2022 only focuses on the formalities of the deed creation due to the existence of a PPJB, with the wife's consent fulfilling the requirements for the validity of the agreement under Article 1320 of the Civil Code, which results in the deed remaining valid and a deed made by a notary outside their jurisdiction does not invalidate the deed, only imposing administrative sanctions on the notary.*

Keyword: *Validity of deeds, Sale and Purchase Agreement, Notarial Jurisdiction*

Abstrak: Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang dalam menjalankan tugasnya dibatasi secara tegas dengan wilayah jabatan sebagaimana Pasal 18 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu hanya seluruh wilayah provinsi

tempat kedudukannya. Namun, dalam praktiknya terjadi penyimpangan notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di luar wilayah jabatannya. Penelitian ini bertujuan menganalisis perbedaan keabsahan PPJB yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatannya dan dalam memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Putusan Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg dan Putusan Nomor 3039 K/PDT/2022. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus dalam mengkaji aspek yuridis dan pertimbangan hakim berdasarkan hukum perdata dan undang-undang jabatan notaris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim pada Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk yang dikuatkan dengan Putusan Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg sudah tepat karena penerapan hukum sesuai dengan situasi yang faktual yaitu berfokus pada substansi perjanjian dalam proses pembuatan PPJB untuk menutupi hubungan pinjaman uang dengan jaminan sertipikat hak milik, tidak hanya proses pembuatan PPJB di luar wilayah jabatan notaris tetapi juga maksud dan tujuan pembuatan akta tidak didasarkan pada fakta yang diketahui oleh penggugat, sehingga perjanjian tersebut terdapat cacat hukum dalam proses pembuatannya karena tidak memenuhi kausa yang halal yang mengakibatkan akta tidak sah dan batal demi hukum. Sedangkan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3039 K/PDT/2022 hanya berfokus pada formalitas pembuatan akta dikarenakan adanya PPJB terdapat persetujuan istri memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengakibatkan akta tetap sah dan akta yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatan tidak berakibat akta batal, hanya penjatuhan sanksi administratif bagi notaris.

Kata Kunci: Keabsahan Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wilayah Jabatan Notaris

PENDAHULUAN

Kehadiran notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum, khususnya dalam peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB termasuk dalam perjanjian obligatoir yang merupakan penjanjian pendahuluan sebelum para pihak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian pokok, sehingga harus memenuhi unsur perjanjian dan syarat sahnya perjanjian (Budiono, 2018). Perjanjian pokok setelah adanya PPJB adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional kabupaten/kota yang bersangkutan sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli termasuk dalam akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat dalam hukum perdata sebagaimana dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Selain itu, seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai wilayah kerja notaris yang telah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Dalam ketentuan tersebut, notaris memiliki tempat kedudukan di kabupaten/kota dan wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Jika seorang notaris melanggar ketentuan yaitu menjalankan tugasnya di luar wilayah jabatannya, maka terdapat sanksi yang telah ditetapkan dalam Pasal 17 ayat (2) UUJN.

Dari ketentuan batasan wilayah kerja notaris dalam menjalankan tugasnya terdapat disparitas dalam putusan pengadilan mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh notaris apabila akta dibuat di luar wilayah jabatannya. Disparitas dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai perbedaan atau jarak. Apabila merujuk pada suatu putusan hakim, disparitas tidak hanya mengacu pada perbedaan sanksi, tetapi lebih dalam pemaknaan yang luas seperti perspektif hakim dalam menafsirkan konsep hukum yang bedampak pada penjatuhan putusan (Komisi Yudisial RI, 2014). Disparitas keabsahan akta yang telah dibuat oleh notaris di luar

wilayah jabatannya terlihat dalam kasus pada putusan Mahkamah Agung yang membatalkan putusan *judex facti* (putusan pengadilan negeri dan putusan pengadilan tinggi) dengan memberikan pertimbangan hukum yang berbeda mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatanya dan dalam memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Kasus ini bermula pada tanggal 8 Mei 2019 Penggugat (Drs. M Ali Kastella M Mt) mengajukan pinjaman uang kepada Tergugat II (Ir. Santoso Halim) melalui perantara Tergugat I (Pieter Nardty Theno) dengan jaminan 3 (tiga) Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama Doktorandus M. Ali Kastella (Penggugat) dengan SHM Nomor 1200/Harjamukti, SHM Nomor 06235/Harjamukti dan SHM Nomor 7548/Harjamukti. Penggugat meminjam uang sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar rupiah). Pada tanggal 10 Mei 2019, Penggugat yang bertempat tinggal di Perum Raffles Hills Depok kedatangan Tergugat III (Notaris Lusi Andriani, S.H., M.Kn) yang berkantor di Tangerang Selatan membawa berkas dan meminta Penggugat dan istri Penggugat untuk menandatangani akta yang sudah jadi dan disiapkan sebagai syarat pinjaman uang, sehingga Penggugat menandatangani surat-surat tersebut dengan tidak membaca satu persatu dan tidak pula dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat III.

Setelah penandatangan surat-surat tersebut, Penggugat pada hari itu juga menerima uang pinjaman dari Tergugat II sebanyak 3 (tiga) kali transfer dengan rincian Rp.1000.000.000 (satu miliar rupiah) pada tanggal 10 Mei 2019, Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan Rp.875.000.000 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) pada tanggal 21 Mei 2019, serta Rp.306.186.075 (tiga ratus enam juta seratus delapan puluh enam ribu tujuh puluh lima rupiah) yang ditransfer kepada Venus Hutama Royal sebagai pembayaran bunga 3% (tiga persen) per tahun. Bahwa setelah setahun, Penggugat ingin membayar PBB ternyata sertipikat tanah milik Penggugat tidak ada tunggakan. Penggugat mendatangi Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok) ternyata sertipikat tanah telah berganti menjadi milik Tergugat II dengan alasan jual beli. Akibat hal itu, Penggugat kemudian mencari alamat Tergugat III/Notaris dan meminta surat yang dulu ditandatangani, ternyata surat-surat tersebut adalah Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pengosongan yang kesemuanya dibuat oleh Notaris dan PPAT Lusi Andriani, S.H., M.Kn. Oleh karena Penggugat dan Tergugat II tidak pernah membicarakan jual beli tanah, maka Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Depok atas dasar rekayasa perbuatan melawan hukum para Tergugat dengan perkara Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk.

Dalam Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, hakim memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 yang dibuat oleh notaris di luar wilayah kerjanya serta adanya kausa yang tidak halal mengakibatkan akta tidak sah dan batal demi hukum yang kemudian dikuatkan dengan Putusan Nomor 23/PDT/2022/PT Bdg. Namun, ketika Tergugat II mengajukan upaya hukum kasasi dalam Putusan Nomor 3039 K/PDT/2022, Majelis Hakim menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 adalah sah sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang telah dibuatkan Akta Jual Beli dan menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II dan akta yang dibuat di luar wilayah kerjanya tidak berakibat akta batal, hanya penjatuhan sanksi administratif bagi notaris pembuat akta, sehingga gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan pertimbangan hakim pada pengadilan tingkat pertama, banding dan kasasi dalam pembuktian syarat sahnya perjanjian dan keabsahan akta yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatannya yang berdampak pada penjatuhan putusan, sehingga penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai hal-hal yang mendasari adanya perbedaan pertimbangan hukum oleh hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN.Dpk,

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3039 K/PDT/2022.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal (*doctrinal research*) dengan menelaah suatu topik permasalahan (Ishaq, 2017). Objek kajian dalam penelitian ini adalah putusan pengadilan dengan menelaah pertimbangan hukum dalam Putusan PN Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Putusan PT Bandung Nomor 23/Pdt.G/2022/PT Bdg, dan Putusan MA Nomor 3039 K/Pdt/2022. Penelitian dengan putusan pengadilan dalam konteks praktek penegakan hukum lebih relevan dikaji menggunakan penelitian doctrinal (hukum *in concreto*) menggambarkan pada penerapan hukum dalam kasus yang bersifat konkret (Muhdar, 2019). Penelitian ini berfokus mengkaji kasus dalam putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus yang berkaitan dengan isu penelitian, khususnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menguraikan gambaran dari data yang telah diperoleh dan mengaitkannya satu sama lain guna memperoleh penjelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya, baik dengan memberikan pemahaman yang baru maupun memperkuat pemahaman yang telah ada atau sebaliknya (Ishaq, 2017). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan primer berupa KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Putusan PN Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Putusan PT Bandung Nomor 23/Pdt.G/2022/PT Bdg, Putusan MA Nomor 3039 K/Pdt/2022 dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah yang membahas tentang metode penelitian hukum, hukum perjanjian, notaris dan pembuatan akta notaris, serta bahan hukum tersier berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Metode pengumpulan data sekunder dalam penelitian doktrinal ini melekat pada studi kepustakaan, yaitu pengumpulan bahan hukum yang telah diperoleh dengan serangkaian kegiatan berupa mempelajari buku-buku, menelaah peraturan perundang-undangan, serta dokumen hukum yang relevan dengan penelitian yang dikaji dengan menganalisis lebih lanjut (Ishaq, 2017). Bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan menganalisis terhadap bahan hukum dengan penelitian yang bertujuan mengungkapkan dan memahami kebenaran yang ada (Muhaimin, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Disparitas Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris di Luar Wilayah Jabatannya dalam Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 23/Pdt.G/2022/PT Bdg, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3039 K/Pdt/2022

Notaris merupakan pejabat umum memiliki kewenangan yang utama yaitu untuk membuat akta otentik sejalan dengan definisi dari notaris sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan kewenangan notaris dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam bidang kenotariatan dikenal dua bentuk akta yaitu akta pihak dan akta berita acara yang merupakan tulisan yang menimbulkan kesan sebagai akta otentik atau diakui sebagai akta otentik/ keaslian akta notaril karena mengikuti bentuk tertulis

akta notaris yang spesifik sampai dibuktikan sebaliknya (Budiono, 2018). Salah satu akta otentik yang dibuat oleh notaris adalah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Jika ditinjau berdasarkan jenis perjanjian, maka PPJB termasuk perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan dirinya yang mana salah satu pihak menyerahkan suatu objek kepada pihak yang lain dan biasanya PPJB digunakan sebagai pendahuluan sebelum melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli (Pertiwi et al, 2024). Dengan adanya PPJB, menunjukkan bahwa para pihak sedang mempersiapkan syarat-syarat untuk melakukan jual beli tanah yang akan dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai syarat peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional setempat sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan uraian kasus pada latar belakang, maka terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 oleh Notaris Lusi Andriani, S.H., M.Kn (Turgugat III) yang menimbulkan Akta Jual Beli Nomor 89/2019 tanggal 23 Mei 2019, Akta Jual Beli Nomor 89/2019 tanggal 23 Mei 2019, Akta Jual Beli Nomor 89/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang menjadi bukti adanya peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan SHM Nomor 1200/Harjamukti, SHM Nomor 06235/Harjamukti dan SHM Nomor 7548/Harjamukti atas nama Santoso Halim (Tergugat II) harus dilihat sebagai satu kesatuan yang saling berkaiatan kehadirannya. Rangkaian fakta hukum yang ditinjau berdasarkan urutan waktu pembuatan, alasan suatu akta dibuat, penandatanganan akta dan kehendak/kesepakatan yang diinginkan para penghadap yang dituangkan ke dalam akta PPJB tersebut (Pertiwi et al, 2024).

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 oleh Notaris Lusi Andriani, S.H., M.Kn tidak sah dan batal demi hukum. Dasar pertimbangan hakim dibuktikan berdasarkan keterangan saksi yang menyaksikan langsung bahwa Tergugat III mendatangi rumah Penggugat yang berada di Kota Depok, sedangkan Tergugat III berkantor di Kota Tangerang Selatan. Hal ini menunjukkan bahwa notaris tersebut bukanlah notaris yang berhak membuat akta di Kota Depok atau Provinsi Jawa Barat. Meninjau Pasal 18 UUJN menyatakan bahwa tempat kedudukan notaris adalah kabupaten atau kota dan wilayah jabatannya mencakup seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya tersebut, oleh karena itu Tergugat III dalam menjalankan tugas jabatannya hanya di Kota Tangerang Selatan atau provinsi tempat kedudukannya atau seluruh daerah kabupaten atau kota yang termasuk dalam Provinsi Banten. Hal ini membuktikan Tergugat III jelas melanggar ketentuan yang secara tegas telah melarang notaris untuk menjalankan kewenangannya dalam membuat akta otentik di luar wilayah jabatan sebagaimana tercantum dalam ketentuan larangan Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN. Sesuai ketentuan tersebut notaris seharusnya menjalankan tugasnya hanya dalam batas wilayah provinsi tempat kedudukan yang bersangkutan. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut termuat dalam ayat selanjutnya Pasal 17 ayat (2) UUJN, yaitu notaris dapat dikenakan sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Selain itu, saksi I menyebutkan bahwa mengetahui adanya pinjaman uang dengan jaminan SHM dengan jangka waktu 1 (satu) tahun karena berada di satu tempat yang sama dengan Penggugat dan saat saksi I yang bermaksud membayar pajak PBB atas tanah tersebut ternyata sudah berubah kepemilikannya menjadi atas nama Santoso Halim, kemudian Penggugat meminta saksi II menghubungi notaris untuk meminta surat perjanjian sebelumnya yang ternyata adalah PPJB. Pada saat penandatanganan PPJB, notaris tidak pernah menjelaskan dan membacakan isi dari perjanjian dan tidak dihadiri pula oleh para saksi maupun Tergugat II. Padahal notaris juga memiliki kewajiban yang harus dipatuhi yaitu bersikap amanah,

bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak kepada salah satu klien dan harus menjaga kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta otentik, serta kewajiban lainnya yang tertuang dalam Pasal 16 UUJN. Notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani oleh penghadap, saksi dan notaris sebagaimana ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN yang akan berakibat pada akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan jika dilanggar.

Termuat dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 menyatakan bahwa beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp.3.000.000.000 (tiga miliar rupiah) yang menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatanganinya. Hal ini bertentangan dengan bukti transfer yang diterima oleh Penggugat yang menerima uang secara bertahap yaitu pada tanggal 10 Mei 2019 sebesar Rp.1000.000.000 (satu miliar rupiah), pada tanggal 21 Mei 2019 sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan Rp.875.000.000 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Berdasarkan bukti tersebut, maka Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga miliar rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian tanah, sehingga jelas berdasarkan bukti-bukti tersebut hubungan antara Penggugat dan Tergugat II bukanlah atas dasar jual beli, akan tetapi adanya pinjaman uang atau utang Penggugat kepada Tergugat II dengan jaminan sertipikat tanah. Penggugat juga tidak menerima uang sebelum PPJB dibuat, melainkan uang tersebut baru diterima secara bertahap setelah PPJB berdasarkan tanggal-tanggal transfer ke Penggugat yang diajukan sebagai alat bukti di persidangan. Oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalilnya bahwa tidak pernah berniat untuk melakukan jual beli tanah, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 dibuat secara bertentangan dengan hukum.

Akta notaris selain mengikuti bentuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan perubahannya sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentng Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, juga harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu kausa/sebab yang halal. Isi akta harus mengikuti kehendak atau kesepakatan para pihak yang dikonstantir oleh notaris yang dituangkan dalam bentuk akta. Perjanjian juga harus memperhatikan unsur perjanjian yang terdiri atas kata sepakat dari dua pihak atau lebih, kata kesepakatan tercapai harus bergantung kepada pada pihak, keinginan/ tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum, akibat hukum untuk kepentingan para pihak harus timbal balik dan dibuat dengan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Budiono, 2018). Terdapat tiga hal yang menyebabkan batalnya suatu kesepakatan, yaitu adanya unsur paksaan, khilaf dan penipuan (Moersano & Rustam, 2024). Berdasarkan hal tersebut, maka jual beli bukanlah kesepakatan para pihak (Penggugat dan Tergugat II), serta pasal terkait kesepakatan harga pada PPJB merupakan hal yang tidak benar, uang tersebut merupakan pinjaman dan bukan harga transaksi jual beli.

Akta-akta tersebut dibuat oleh Tergugat III di luar wilayah jabatannya yang mengakibatkan akta cacat hukum karena melanggar subtansi yang diatur dalam UUJN dan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat objektif terkait sebab/kausa yang halal. Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III juga tidak memberikan bukti-bukti yang dapat menyangkal atau membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, baik mengenai Penggugat menandatangani akta tanpa mengetahui isi dari akta-akta tersebut maupun mengajukan saksi yang dapat membenarkan bahwa pembuatan dan penandatanganan akta benar di wilayah jabatan notaris maupun isi dari akta adalah kehendak dari Penggugat dan Tergugat II. Maka dari itu, telah benar bahwa dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 telah melanggar

Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN dan Pasal 1320 angka 4 KUHPerdata, sehingga akta tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung 23/PDT/2022/PT Bdg diajukan oleh Tergugat V dan Tergugat II atas ketidakpuasan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk diatas. Dalam putusan tersebut, tergugat V sebagai pemegang hak tanggungan dari sertipikat hak milik batal demi hukum dan tergugat II yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas adanya peralihan hak atas tanah mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Majelis Hakim mencermati bahwa keberatan dari Pembanding I dan Pembanding II tidak ada hal baru yang perlu dipertimbangkan dan dapat membatalkan putusan tingkat pertama, sehingga Majelis Hakim dalam amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk sebab putusan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara tingkat banding.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3039 K/Pdt/2022, Majelis hakim berpendapat bahwa bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan karena putusan *judex facti* salah dalam menerapkan hukum dan membatalkan Putusan PT Bandung Nomor 23/Pdt.G/2022/PT Bdg yang menguatkan Putusan PN Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk. Majelis hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 1200/Harjamukti, SHM Nomor 06235/Harjamukti dan SHM Nomor 7548/Harjamukti telah dijual Penggugat kepada Tergugat II sesuai dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 telah dibuat atas kehendak Penggugat dengan persetujuan istri Penggugat sehingga memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata. Padahal, diketahui bahwa pada posita telah dijelaskan oleh Penggugat tidak mengetahui bahwa surat-surat yang ditandatangani adalah Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengosongan, sehingga akta-akta tersebut tidak dibuat berdasarkan kehendak Penggugat atau tidak memenuhi kausa yang halal. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata, salah satu syarat sahnya perjanjian harus memenuhi oorzaak (kausa) yang diperbolehkan yang dimaksudkan adalah tujuan yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian tersebut (Daud, 2021). Oleh karena itu, sudah tepat dan benar apabila majelis hakim pada putusan PN menyatakan bahwa akta-akta tersebut batal demi hukum. Hal ini dikarenakan Penggugat tidak menghendaki adanya jual beli tanah, namun perjanjian pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertipikat tanah hak milik.

Dalam pertimbangan selanjutnya, majelis hakim menimbang bahwa pertimbangan *judex facti* yang menyatakan bahwa akta-akta tersebut cacat hukum karena dibuat di luar wilayah kerja jabatan notaris adalah pertimbangan keliru dikarenakan tidak ada bukti sah yang menunjukkan adanya perbuatan notaris tersebut dan pelanggaran terhadap Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN mengenai larangan menjalankan tugasnya di luar wilayah jabatannya tidak berakibat batalnya akta, tetapi penjatuhan sanksi administratif terhadap notaris yang membuat akta tersebut. Pada pertimbangan ini, jelas adalah pertimbangan yang kurang tepat yang mana telah dijabarkan dalam posita Penggugat bahwa Notaris mendatangi Penggugat di rumah Penggugat yang berada di Depok yang termasuk dalam Provinsi Jawa Barat, sedangkan Tergugat III yang berkantor di Tangerang Selatan berada di Provinsi Banten, sehingga jelas melanggar ketentuan batas wilayah jabatannya. Hal ini juga dikuatkan oleh bukti keterangan saksi yang melihat kejadian tersebut di rumah Penggugat dan tidak ada bukti yang diserahkan baik Tergugat II maupun Tergugat III yang menyangkal kejadian tersebut.

Terhadap pernyataan cacat hukum dalam pertimbangan hakim tingkat pertama tidak hanya mengenai perbuatan notaris yang membuat akta di luar wilayah jabatannya, akan tetapi substansi dari perjanjian itu sendiri yang melanggar syarat objektif dalam melakukan suatu perjanjian. Suatu perbuatan hukum batal karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku, dan pada keadaan tertentu cacat hukum dapat

diberikan sanksi batal demi hukum (Budiono, 2017). Ada beberapa akibat hukum bagi akta yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatannya adalah akta tersebut menjadi tidak otentik, akta hanya menjadi akta dibawah tangan, tidak memiliki kekuatan hukum dan dinyatakan batal demi hukum (Rizky & Aminah, 2023). Oleh karena itu, telah tepat apabila akta tersebut batal demi hukum sebagaimana putusan tingkat pertama yang dikuatkan dengan putusan banding karena adanya cacat hukum yang disebabkan pelanggaran substansi dalam mekanisme pembuatan perjanjian sebagaimana diatur dalam UUJN dan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai kausa yang diperbolehkan/ halal. Akibat perjanjian yang melanggar syarat objektif, baik suatu hal tertentu atau sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Majelis hakim menimbang bahwa adanya AJB Nomor 89/2019, AJB Nomor 89/2019, AJB Nomor 89/2019 menyebabkan sertipikat telah beralih kepemilikannya sah menjadi milik Tergugat II. Jika hanya melihat bahwa telah ada AJB, maka peralihan hak atas tanah menjadi milik Tergugat II merupakan pertimbangan yang kurang tepat. Apabila ditelusuri riwayat pembentukan AJB lahir dari PPJB yang dibuat sepihak oleh Tergugat II yang seolah-olah Penggugat adalah penjual dan memberikan kuasa kepada Tergugat II sebagai calon pembeli untuk menjual kepada diri sendiri mengakibatkan perbuatan Tergugat II dalam proses PPJB dilakukan secara melawan hukum, sehingga akta tersebut cacat hukum dan batal demi hukum. Pelanggaran oleh notaris dalam menjalankan jabatannya yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak lain akan berdampak pula pada produk hukum yang dibuat notaris yaitu akta yang dibuatnya, baik akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun akta menjadi batal demi hukum (Wijayanti & Badriyah, 2024). Pertimbangan hakim tingkat pertama telah tepat bahwa terbitnya AJB merupakan tindak lanjut dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 yang tidak sah dan cacat hukum adalah perbuatan melawan hukum, sehingga tidak berhak menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat V dan Sertifikat Hak Milik yang telah dijaminkan kepada Tergugat V harus dikembalikan kepada Penggugat yang telah diroya ke atas nama Penggugat.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, terbukti bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 10 Mei 2019 dan Akta Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 Mei 2019 dibuat oleh Notaris di luar wilayah jabatannya melanggar Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN serta tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tidak didasarkan pada kehendak para pihak. Notaris seharusnya mengkonstatir keinginan para pihak dan dalam pembuatan akta benar diperoleh berdasarkan keterangan para pihak (Budiono, 2018) sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa kewajiban notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak amanah, jujur, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pelanggaran notaris tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang kehilangan tanah dan bangunannya akibat akta yang dibuatnya. Adanya perbedaan penafsiran hakim dalam Putusan PN Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk yang dikuatkan dengan Putusan PT Bandung Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg dan Putusan MA Nomor 3039 K/PDT/2022 mengenai keabsahan PPJB tidak hanya mempertimbangan pembuatan akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya, tetapi juga substansi dari isi akta-akta yang dibuat tersebut dalam memenuhi keinginan para pihak berdasarkan fakta-fakta di persidangan, bukti-bukti yang diajukan para pihak dan pertimbangan hukum yang jelas, sehingga dapat memberikan pertimbangan yang adil, menjunjung tinggi kebenaran dan adanya rasa tanggung jawab dalam putusan.

Implikasi Disparitas Putusan terhadap Praktik Kenotariatan dan Kerangka Hukum Akta Notaris

Disparitas Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk, Putusan Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg dan Putusan Nomor 3039 K/PDT/2022 terkait akta yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatannya tidak hanya memiliki konsekuensi pada perkara konkret, tetapi juga memberikan dampak yang lebih luas terhadap praktik kenotariatan, tingkat kepercayaan publik terhadap kekuatan pembuktian akta otentik sebagai instrumen kepastian hukum, serta perkembangan

kerangka hukum mengenai akta otentik. Implikasi tersebut secara lebih komprehensif dan menyajikan perspektif alternatif yang berkembang dalam wacana hukum kenotariatan.

Notaris memegang fungsi strategis sebagai pejabat umum yang menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik yang menuntut standar profesionalitas tinggi serta konsistensi dalam penerapan hukum oleh lembaga peradilan. Ketika muncul disparitas antara putusan *judex facti* (akta tidak sah dan batal demi hukum) dan *judex juris* (membatasi hanya sanksi administratif bagi notaris) mengenai akibat hukum pelanggaran wilayah jabatan notaris berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat yang menjadi pengguna layanan kenotariatan. Beberapa dampak yang timbul seperti penurunan kepercayaan publik terhadap akta notaris yang dirancang sebagai bukti sempurna (Pasal 1870 KUHPerdata) yang justru dipertanyakan validitasnya ketika hakim memberikan penilaian yang berbeda terhadap pelanggaran yang sama. Dalam praktek kenotariatan, risiko kerentanan penyalahgunaan kewenangan oleh oknum notaris apabila pelanggaran wilayah jabatan hanya dianggap sebagai pelanggaran administratif tanpa menimbulkan konsekuensi terhadap akta seperti pertimbangan Mahkamah Agung yang membatasi sanksi dalam ranah adminitratif, maka terdapat risiko perilaku oportunistik, terutama pada notaris yang tidak mematuhi batas etika profesi yang mengabaikan batas wilayah jabatan yang bertentangan dengan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan Pasal 18 UUJN. Terganggunya integritas profesi notaris yang sangat bergantung pada citra integritas dan kepatuhan terhadap kode etik. Disparitas putusan membuka ruang dan memicu perdebatan mengenai sejauh mana pelanggaran formil dapat ditoleransi tanpa merusak substansi akta dan akibat hukum akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya. Disparitas ini menunjukkan perlunya penguatan pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris dan penegasan kembali standar etik profesi agar akta notaris tetap menjadi instrumen yang dapat dipercaya oleh masyarakat dan mempertahankan profesi sebagai penjaga kepastian hukum.

Salah satu aspek penting yang muncul dari disparitas putusan adalah penafsiran hukum, yaitu bagaimana hukum memandang hubungan antara kewenangan formil (wilayah jabatan), kewenangan materiil (kewenangan membuat akta) dan keabsahan akta notaris. Terdapat perbedaan mendasar dalam cara hakim menafsirkan dampak ketidakpatuhan terhadap kewenangan formil tersebut mencerminkan ketegangan antara *judex facti* dan *judex juris*. Dalam konteks ini, implikasi yang muncul terhadap kerangka hukum akta notaris, meliputi ketidakjelasan batas antara cacat administratif dan cacat akta yang mana *Judex facti* menilai pelanggaran wilayah jabatan sebagai cacat formil akta yang berakibat pada hilangnya sifat otentik akta bahkan hingga batal demi hukum. Sebaliknya, MA menilai bahwa pelanggaran tersebut hanya terbatas menimbulkan sanksi administratif bagi notaris, tanpa mempengaruhi keabsahan akta selama memenuhi syarat sah perjanjian. Terjadi interpretasi berbeda atas Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN karena norma ini tidak secara eksplisit menyatakan akibat hukum terhadap keabsahan akta, sehingga membuka ruang interpretasi menjadi luas dan berpotensi menimbulkan disparitas. Perbedaan penafsiran ini menunjukkan perlunya harmonisasi norma agar pelanggaran kewenangan tidak menimbulkan ketidakpastian dalam penegakan hukum.

Untuk memberikan pandangan yang seimbang, penting menghadirkan perspektif yang mendukung pandangan mengenai keabsahan akta yang dibuat di luar wilayah jabatan. Perspektif alternatif ini berangkat dari beberapa argumentasi, yaitu UUJN hanya mengatur sanksi administratif bagi notaris, bukan status akta. Pelanggaran Pasal 17 ayat (2) UUJN menekankan pemberian sanksi administratif bagi notaris, bukan pembatalan akta. Oleh karena itu, tidak ada norma eksplisit yang menyatakan bahwa akta menjadi batal apabila dibuat di luar wilayah jabatan. Keabsahan akta lebih ditentukan oleh syarat-syarat materiil perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) sepanjang syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal terpenuhi. Pada putusan tersebut, status akta tidak hanya berfokus pada pelanggaran wilayah kerja, tetapi juga pemenuhan syarat sah perjanjian dan bukti pada itikad para pihak.

Disparitas putusan menunjukkan urgensi harmonisasi interpretasi dan perbaikan regulasi untuk membangun keseragaman tafsir mengenai akibat hukum pelanggaran wilayah jabatan. Mahkamah Agung sebagai pengadilan puncak perlu menyusun pedoman atau yurisprudensi tetap agar hakim di tingkat pertama dan banding memiliki arah interpretasi yang jelas demi adanya kepastian hukum. Perlunya perubahan UUJN yang mempertegas konsekuensi hukum mengenai akibat hukum terhadap akta apabila terjadi pelanggaran kewenangan formil, guna menghindari perbedaan interpretasi di peradilan. Hal ini tidak hanya memberikan status akta dalam memenuhi syarat sah perjanjian, tetapi juga validitas akta terhadap dampak pelanggaran kewenangan formil. Mengoptimalkan peran Majelis Pengawas Notaris, baik pengawasan preventif maupun responsif untuk mencegah pelanggaran tidak berkembang menjadi sengketa perdata yang merugikan para pihak. Adanya penyesuaian konsep wilayah jabatan dengan perkembangan teknologi verifikasi identitas digital dan sistem elektronik. Perubahan struktural ini dapat mengurangi kebutuhan notaris untuk berpindah lokasi secara fisik dan meminimalisir potensi pelanggaran sebagaimana Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN.

Relevansi disparitas terhadap upaya menjaga kepastian dan keadilan dalam kasus pelanggaran wilayah jabatan notaris menegaskan pentingnya para hakim untuk tidak hanya menilai aspek formil, tetapi juga mempertimbangkan mengenai fakta yang terungkap selama persidangan, bukti-bukti yang diajukan para pihak, kehendak asli para pihak dan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Kronologi perkara dari munculnya AJB yang dibuat berdasakan PPJB yang tidak ketahui oleh Penggugat dan pembuatan PPJB di luar wilayah jabatan menjadi fakta yang terungkap dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak, apakah pelanggaran wilayah jabatan juga mengarah pada cacat substansi atau hanya sekedar administratif. Suatu perjanjian harus dibuat berdasarkan kehendak para pihak yang mengikatkan dirinya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan merupakan tugas notaris dalam mengkonstatir keinginan para pihak yang dituangkan dalam sebuah akta. Ketidaktahuan Penggugat adanya jual beli yang seharusnya perjanjian pinjaman uang dengan jaminan SHM yang didalamnya terdapat kuasa untuk Tergugat II melakukan AJB untuk dirinya sendiri menimbulkan bahwa PPJB dibuat hanya berdasarkan kehendak salah satu pihak. Penilaian yang seimbang antara aspek formil dan materiil menjadi kunci untuk mewujudkan putusan yang tidak hanya memenuhi asas kepastian hukum, tetapi juga keadilan substantif.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengosongan yang dibuat oleh Notaris di luar wilayah jabatannya mempunyai akibat hukum yang berbeda karena perbedaan penafsiran antara putusan tingkat pertama dan banding (*judex facti)* dan putusan kasasi (*judex juris*) dalam fakta-fakta persidangan dan penerapan hukum, terutama pembuktian syarat sahnya perjanjian dan keabsahan akta yang dibuat oleh notaris di luar wilayah jabatannya, sehingga belum menunjukkan keseragaman mengenai konsekuensi hukum terhadap pelanggaran wilayah jabatan oleh notaris dalam praktik peradilan yang mempengaruhi keabsahan akta. Pada Putusan PN Depok Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Dpk yang dikuatkan dengan Putusan PT Bandung Nomor 23/Pdt/2022/PT Bdg, pertimbangan hakim sudah tepat karena penerapan hukum sesuai dengan situasi yang faktual berfokus pada substansi perjanjian dalam proses pembuatan PPJB untuk menutupi hubungan pinjaman uang dengan jaminan sertipikat hak milik, jadi tidak hanya proses pembuatan PPJB di luar wilayah jabatan notaris tetapi juga maksud dan tujuan pembuatan akta tidak didasarkan pada fakta yang diketahui oleh penggugat, sehingga terdapat cacat hukum dalam proses pembuatannya karena tidak memenuhi kausa yang halal yang mengakibatkan akta tidak sah dan batal demi hukum. Sedangkan, Putusan MA Nomor 3039 K/PDT/2022 berfokus pada formalitas pembuatan akta dikarenakan adanya PPJB terdapat persetujuan istri telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengakibatkan akta tetap sah dan akta yang dibuat oleh

notaris di luar wilayah jabatan tidak mengakibatkan akta batal, akan tetapi hanya penjatuhan sanksi administratif bagi notaris. Notaris yang melanggar ketentuan wilayah jabatan yang telah ditetapkan dapat dikenakan sanksi administratif, baik berupa teguran lisan atau tulisan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau dengan tidak hormat.

Dengan adanya putusan kasasi yang membatalkan putusan banding yang menguatkan putusan tingkat pertama tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat yang tidak mengetahui adanya PPJB, sehingga terjadi peralihan hak milik atas tanah yang termuat dalam sertipikat hak milik atas nama Tergugat II yang sebelumnya sertipikat tersebut merupakan jaminan pinjaman uang yang diberikan oleh Penggugat. Oleh karena itu, hakim sebagai penegak hukum dalam menyelesaikan perkara dan memberikan suatu putusan seharusnya tidak hanya melihat sisi hukum formal tetapi juga memberikan perlindungan hukum, terutama pihak-pihak yang dirugikan dengan melihat peristiwa hukum yang didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta bukti-bukti yang diserahkan dengan penyampaian alasan dan pertimbangan hukum sesuai kondisi faktual dan yuridis selama proses persidangan, menjunjung tinggi kebenaran dan adanya rasa tanggung jawab dalam putusan yang tidak hanya mewujudkan kepastian hukum tetapi juga keadilan.

REFERENSI

Budiono, Herlien. (2018). *Demikian Akta Ini: Tanggung Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Daud, Sulhi Muhamad. (2021). "Hukum Objek dan Kausa Dalam Perjanjian (Sebuah Perbandingan Antara Hukum Perdata dan Hukum Islam". *Journal Islam dan Contemporary Issues* 1 (1), 59-64.

Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Komisi Yudisial Republik Indonesia. (2014). *Disparitas Putusan Hakim: Identifikasi dan Implikasi.* Jakarta Pusat: Sekretaris Jenderal Komisi Yudisial Republik Indonesia.

Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.

Muhdar, Muhamad. (2019). *Penelitian Docrinal dan Non-Docrinal Pendekatan Aplikatif Dalam Penelitian Hukum*. Samarinda: Mulawarman University.

Moersano, Alessandro Dimas and Riky Rustam. (2024). "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor 10/PDT.G/2019/PN.Dps". *Prosiding Nasional Hukum Aktual* 2 (1), 123-137.

Pertiwi, Melati; Sonyedah Retnaningsih, and Alwesius. (2024). "Kedudukan dan Akibat Hukum Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah yang didasarkan pada Utang Piutang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/PDT/2022)". *Indonesian Notary* 5 (3). Doi: 10.21143/notary.vol5.no3.37

Rizky, Fahim Muhammad, and Aminah. (2023). "Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Mmbuat Akta Diluar Wilayah Jabatan Notaris Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam 5* (1). Doi: 10.37680/almanhaj.v5i1.2313

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

Wijayanti, Nurul Wahyu and Siti Malikhatun Badriyah. (2024). "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi

Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG)". *Dinasti Review* 4 (4). Doi: https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4