

**GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP
NOTARIS ATAS PENAHANAN SERTIFIKAT
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGEMBALIAN UANG
MUKA (DOWN PAYMENT) YANG DIWAARMERKING
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 47/PDT.G/2020/PN MJK)**

Zhillan Zhalila An Nisa¹, Azmi Fendri², Jean Elvardi³

Universitas Andalas

Email: zhillanzhalila88@gmail.com¹, azmifendri75@gmail.com²,
jean.elvardi61@gmail.com³

Abstrak

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Perkara bermula dari wanprestasi pembeli yang tidak melunasi pembayaran meskipun Sertifikat Hak Milik telah dibalik nama ke atas nama pihak pembeli. Para pihak kemudian membuat perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang memuat klausul penyerahan sertifikat setelah uang muka (down payment) dikembalikan. Notaris menahan sertifikat berdasarkan perjanjian tersebut, namun penjual menggugat notaris atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH). UUJN dan Peraturan PPAT tidak mengatur dan melarang Notaris/PPAT menerima titipan sertifikat hak atas tanah dari para pihak. Berdasarkan hal tersebut, penulis kemudian tertarik untuk melakukan penelitian tentang 1) Bagaimana kedudukan hukum surat perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang diwarmerking menjadi dasar penahanan Sertifikat Hak Milik berdasarkan putusan nomor: 47/Pdt.G/2020/PN Mjk? 2) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap notaris atas Penahanan Sertifikat Hak Milik berdasarkan perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang diwaarmarking berdasarkan putusan nomor: 47/Pdt.G/2020/PN.Mjk. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach), dan pendekatan kasus (case approach). Data dianalisis secara kualitatif melalui telaah peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang diwaarmarking memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang diakui tanda tangan dan tanggal pembuatannya. Notaris yang menahan sertifikat berdasarkan isi perjanjian tersebut bertindak sesuai kewenangannya, sehingga tidak memenuhi unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pengadilan menyatakan gugatan terhadap notaris tidak dapat diterima karena didasarkan pada perjanjian yang sah dan mengikat para pihak.

Kata Kunci: Notaris, Waarmarking, Perjanjian Pengembalian Uang Muka, Penahanan Sertifikat, Perbuatan Melawan Hukum.

Abstract

A notary is a public official authorized to draw up authentic deeds and exercise other authorities as regulated in Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 on the Office of Notary (UUJN). The case originated from the buyer's breach of contract for failing to complete payment despite the Land Ownership Certificate having been transferred to the buyer's name. The parties subsequently executed a down payment refund agreement containing a clause stipulating that the certificate would only be handed over after the down payment was refunded. The notary withheld the certificate based on this agreement; however, the seller filed a tort lawsuit against the notary. The UUJN and PPAT regulations neither prohibit nor regulate notaries/PPAT from receiving a land title certificate deposit from the parties. Based on this, the author conducted research to examine: (1) the legal status of a down payment refund agreement subject to waarmarking as the basis for withholding a Land Ownership Certificate under Decision No.

47/Pdt.G/2020/PN Mjk; and (2) the judges' considerations regarding the tort claim against the notary for withholding the Land Ownership Certificate under such an agreement, based on 47/Pdt.G/2020/PN Mjk. This study adopts a normative juridical method with a statute approach and case approach. Data were qualitatively analyzed through a review of laws, doctrines, and court decisions. The findings indicate that a waarmeding-endorsed down payment refund agreement holds evidentiary weight as a private deed, the signatures and date of which are acknowledged. The notary, by withholding the certificate in accordance with the agreement, acted within their authority and thus did not fulfill the elements of a tort as stipulated in Article 1365 of the Indonesian Civil Code. The court declared the lawsuit against the notary inadmissible, as it was based on a lawful agreement binding on the parties.

Keywords: *Notary, Waarmeding, Down Payment Refund Agreement, Waarmeding, Notary, Withholding Certificate, Unlawfull Act Against.*

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. 1 Dalam hukum perdata Indonesia, dasar hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), yang menyatakan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dan dapat dilakukan secara di bawah tangan maupun secara autentik di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Notaris/PPAT.

Salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian jual beli tanah. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.² Perjanjian jual beli lahir ketika tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.³ Hal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian menganut asas konsensualisme, artinya bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sehingga pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik- detik lain baik yang terkemudian atau sebelumnya.⁴

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi dan sosial tinggi. Setiap bentuk peralihan hak atas tanah seperti jual beli, harus dilakukan secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut hukum positif di Indonesia, peralihan hak atas tanah secara normatif diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT)”. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, disebutkan pula bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan legal untuk membuat akta-akta tanah. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. PPAT harus independen dalam menjalankan tugasnya yang mana mereka tidak boleh memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi yang mereka tangani, sehingga mereka dapat memastikan keadilan dan keabsahan transaksi tersebut.

Tugas utama seorang PPAT adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan, seperti akta jual beli, akta hibah, akta pemberian hak sewa, dan sebagainya. Mereka juga bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi. Selain itu, PPAT juga berperan sebagai penjaga kepentingan para pihak dalam perjanjian. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas kepada pihak yang terlibat dalam transaksi mengenai hak dan kewajiban mereka serta risiko-risiko yang terkait dengan transaksi tersebut.

Namun, dalam pelaksanaan jual beli tanah, tidak jarang timbul permasalahan ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam

perjanjian. Keadaan ini disebut sebagai wanprestasi, yaitu keadaan di mana debitur (pihak yang berutang prestasi) tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan prestasinya sesuai dengan isi perjanjian. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, wanprestasi dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, seperti pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, atau pengembalian hak atas tanah kepada pemilik semula. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami ketentuan hukum mengenai wanprestasi dan perlindungan hukum yang tersedia.

Perjanjian merupakan sumber utama hubungan hukum antara para pihak dalam hukum perdata. Dalam transaksi jual beli, perjanjian berperan penting sebagai dasar pengalihan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta melibatkan proses hukum yang kompleks, karena menyangkut hak atas tanah yang diatur secara khusus dalam hukum perdata maupun hukum agraria nasional. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian jual beli tanah berjalan sesuai kesepakatan. Salah satu bentuk permasalahan yang paling sering muncul adalah wanprestasi atau ingkar janji oleh salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Untuk menghindari sengketa atas tanah, diperlukan alat bukti yang sah mengenai kepemilikan. Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat PPAT berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dengan adanya akta ini, pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, memberikan kepastian hukum bagi pemilik baru.

Wanprestasi dalam jual beli tanah dapat berupa tidak dibayarkannya harga tanah secara penuh, penyerahan tanah yang tidak sesuai, maupun keterlambatan dalam memenuhi isi perjanjian. Salah satu kasus bentuk wanprestasi yang terjadi adalah ketika pembeli telah melakukan pembayaran uang muka (down payment) namun tidak melanjutkan pelunasan sesuai waktu yang diperjanjikan sedangkan sertifikat tanah sudah dibalik nama atas nama pembeli, sehingga secara hukum tanah tersebut adalah sah milik pembeli. Penjual pun akhirnya merasa keberatan karena sertifikat sudah balik nama ke nama pembeli, sedangkan harga tanah yang diterima belum seluruhnya oleh penjual, yaitu baru sekitar lebih kurang sepertiga dari harga yang disepakati. Sebagai tindak lanjut atas wanprestasi tersebut, para pihak kemudian membuat perjanjian pengembalian DP (Down Payment) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan. Untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat terhadap perjanjian tersebut, para pihak meminta notaris untuk melakukan waarmerking.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) menyatakan: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang ditentukan Undang-Undang". Pasal 15 ayat (1) dan

(2) UUJN mengenai kewenangan Notaris dan kewenangan lainnya bagi Notaris. Kewenangan lainnya bagi Notaris yaitu mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (legalisasi) dan membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus atau dikenal dengan waarmerking.

waarmerking sendiri merupakan suatu tindakan administratif notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN yang menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk membukukan surat di bawah tangan dengan cara mendaftarkan dalam buku khusus atau waarmerking. Meskipun demikian, tindakan waarmerking ini tidak mengubah status surat tersebut menjadi akta autentik, melainkan tetap berkedudukan sebagai surat di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian tertentu. waarmerking merupakan tindakan pencatatan terhadap surat di bawah tangan yang dilakukan oleh notaris, di mana notaris mencatat keberadaan surat tersebut ke dalam buku repertorium dan membubuhkan tanda bahwa surat

tersebut telah diterima dan dicatat meskipun tidak menjadikan surat tersebut sebagai akta otentik.

Terdapat tiga jenis alat bukti tulisan dalam hukum acara perdata, yaitu akta autentik, akta di bawah tangan, dan surat biasa. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan: “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta atau perjanjian dibuat”. Sebuah akta dikatakan autentik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan memiliki kekuatan yang lebih terbatas.

Menurut hukum positif Indonesia, khususnya berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata mengatur mengenai akta di bawah tangan, yakni: “setiap tulisan atau dokumen yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum dan ditandatangani oleh para pihak sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum. Akta di bawah tangan mencakup surat, daftar, catatan rumah tangga, maupun tulisan-tulisan lain yang ditandatangani secara pribadi oleh pihak-pihak yang berkepentingan”. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta autentik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, karena akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sedangkan akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian apabila tanda tangan di dalamnya tidak disangkal oleh pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, bahwa hukum acara perdata di Indonesia menegaskan tetap mengakui keberlakuan akta di bawah tangan sebagai alat bukti, namun derajat kekuatannya tidak sekuat akta autentik.

Hal ini menimbulkan potensi permasalahan hukum apabila terjadi sengketa, terutama dalam perjanjian pengembalian uang muka atau DP (Down Payment) secara di bawah tangan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali sehingga membuat salah satu pihak dalam perjanjian untuk berbuat tidak sesuai isi perjanjian atau disebut wanprestasi. Praktik peralihan hak atas tanah seperti jual beli tidak selalu berlangsung secara sederhana dan lancar. Terdapat berbagai tahapan serta prosedur hukum yang harus diperhatikan oleh para pihak, salah satunya adalah saat dilakukan pembayaran secara bertahap yang diawali dengan pembayaran DP (Down Payment).

Salah satu kasus terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk, yang mengangkat sengketa terkait perjanjian jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, dimana pembeli sudah membayar dengan DP (Down Payment) dan karena perjanjian jual beli sudah terjadi, kemudian sertifikat dibalik nama atas nama pembeli. Sisa pembayaran harus dilunasi dalam waktu 3 (tiga) bulan dalam perjanjian tersebut. Seiring perjalanan waktu, ternyata pembeli belum juga melunasi sisa pembayaran yang sudah diperjanjikan. Akibat dari wanprestasi tersebut, penjual dan pembeli menyatakan bahwa perjanjian jual beli tidak dapat dilanjutkan dan meminta agar proses balik nama sertifikat yang telah dilakukan dibatalkan dengan cara sertifikat tersebut balik nama lagi ke nama penjual.

Sebagai respons terhadap sengketa jual beli tersebut, para pihak kemudian sepakat untuk membuat perjanjian pengembalian uang muka. Isi dalam perjanjian tersebut adalah: 1) tiga sertifikat yang sudah atas nama pembeli dikembalikan menjadi atas nama penjual (secara formal harus dilakukan melalui proses jual beli), 2) Si pembeli menyerahkan tujuh sertifikat atas bidang tanah miliknya kepada si penjual (dimaksudkan sebagai jaminan pengembalian tiga sertifikat atas nama penjual. Dan tujuh sertifikat ini akan dikembalikan setelah tiga sertifikat dalam perkara ini sudah kembali atas nama penjual, 3) DP (Down Payment) yang sudah diberikan kepada penjual sebesar Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pembeli setelah tiga bidang tanah (maupun

sebagian) laku terjual atau setelah penjual mengembalikan DP (Down Payment) harga tanah tanpa harus menunggu tanah terjual, 4) selama DP belum dikembalikan, maka 3 sertifikat dititipkan di kantor notaris (tergugat). Perjanjian pengembalian uang muka tersebut diwaarmerking oleh notaris, yaitu Notaris/PPAT yang sama saat melakukan perjanjian jual beli sebelumnya.

Permasalahan hukum muncul ketika si penjual justru berubah sikap setelah sertifikat tersebut sudah kembali atas nama penjual, tetapi tidak mau mengembalikan DP (Down Payment) kepada pembeli dan menggugat Notaris (sebagai tergugat) serta pembeli (tergugat II) ke Pengadilan dengan menyatakan bahwa notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menahan sertifikat (sertifikat tersebut sudah balik nama ke nama penjual kembali), sehingga secara hukum sertifikat tersebut sudah sah atas nama penjual. Namun di sisi lain, si penjual belum mengembalikan DP (Down Payment) seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian pengembalian DP (Down Payment) sebelumnya. Dasar hukum yang menjadi penahanan itu adalah isi surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri, dimana notaris sebagai penengah. Penitipan ini bertujuan untuk menjamin pelaksanaan pengembalian DP (Down Payment), di mana sertifikat tidak akan diserahkan kembali kepada penjual sebelum penjual mengembalikan uang muka kepada pembeli sesuai dengan isi perjanjian.

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah tidak hanya menyangkut aspek keperdataan, tetapi juga berkaitan dengan fungsi notaris/PPAT, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, serta upaya penyelesaian sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih dalam bagaimana hukum mengatur dan memberikan perlindungan terhadap para pihak dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Untuk memutuskan apakah terjadinya wanprestasi merupakan syarat batal, atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim.⁵

Selain itu hal tergambar dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mojokerto melalui Putusan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk yang mana terjadi sengketa antara pembeli dan penjual terkait pengembalian DP dan penahanan sertifikat tanah yang telah dibalik nama namun belum diserahkan. Dalam perkara tersebut, notaris berperan sebagai pihak yang menerima dokumen sekaligus melakukan waarmerking terhadap surat perjanjian yang menjadi objek sengketa. Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan penting bagaimana surat di bawah tangan (perjanjian pengembalian down payment) menjadi dasar penahanan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang merupakan akta autentik, dimana sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimuat dalam pasal 1870 KUH Perdata, yang artinya tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya oleh pihak yang mengajukan. Penulis tertarik untuk menelaah persoalan yang diberi judul “GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAS PENAHANAN SERTIFIKAT BERDASARKAN PERJANJIAN PENGEMBALIAN UANG MUKA (DOWN PAYMENT) YANG DIWAARMERKING (STUDI PUTUSAN NOMOR 47/Pdt.G/2020/PNMjk).”

METODE PENELITIAN

Menurut Bambang Sunggono, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukan hanya sekedar mengamati dengan teliti terhadap objek yang mudah terpegang di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *research*, yang bersal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti mencari kembali.²⁴

Suatu metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sistematika dan

pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya agar data-data yang diperoleh lengkap, relevan, akurat dan dapat diandalkan maka penulis menggunakan metode penelitian Yuridis-Normatif.

Pendekatan Masalah

Pemecahan masalah terhadap legal issue yang diteliti sangat tergantung kepada cara pendekatan (approach) yang digunakan. 25

Sesuai dengan tipe penelitian yang digunakan, yaitu Yuridis Normatif. Maka pendekatan masalah yang dilakukan adalah:

a. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (Statute Approach)

Pendekatan perundang-undangan merupakan suatu hal yang mutlak dalam penelitian Yuridis Normatif karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang merupakan penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana.²⁶ Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan kepada peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

b. Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, kasus ditelaah untuk dijadikan referensi bagi suatu isu hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (case approach) dan pendekatan undang-undang

(statue approach), pendekatan kasus ini dilakukan dengan melakukan telaah pada Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 47/Pdt.G/2020/PN.MJK yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan kasus (case approach) diambil pada penelitian ini yakni penerapan undang-undang pada putusan pengadilan. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁷ Penelitian yang digunakan adalah penelitian analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.²⁸

Penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya merupakan penyingkapan fakta penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara objektif tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diselidiki.

Metode penelitian deskriptif digunakan untuk memecahkan atau menjawab permasalahan yang sedang dihadapi pada situasi sekarang.

Penelitian ini dilakukan dengan menempuh langkah-langkah pengumpulan data, klasifikasi, pengolahan/analisis data, membuat kesimpulan dan saran.

Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis. Maksud dari penelitian deskriptif analitis adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis fakta-fakta yang secara sistematis, faktual, dan akurat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian perpustakaan yang dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder. 29 Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini dilakukan dalam rangka mengumpulkan data sekunder, mengingat penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, maka sumber data utama adalah data sekunder. Data Sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitian kepustakaan, yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertamanya, melainkan bersumber dari data-data yang suda terdokumen dalam bentuk bahan-bahan hukum. Adapun jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini

adalah:

a. **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas, bahan hukum yang mengikat yang membuat orang taat dan mematuhi, seperti Undang-Undang, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁰ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 47/Pdt.G/2020/PN MJK sebagai sumber utama penelitian. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa hasil penelitian skripsi, tesis atau disertasi, makalah yang disajikan dalam seminar nasional atau internasional, jurnal atau makalah ilmiah yang terakreditasi dan diterbitkan oleh lembaga pendidikan, surat kabar serta literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang, pada dasarnya mencakup: bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Contohnya ialah abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum, dan seterusnya.³¹

Teknik Pengumpulan Data

a. **Studi Dokumen**

Studi Dokumen, digunakan untuk mengumpulkan dan menelaah berbagai bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah, wanprestasi, dan kewenangan notaris dalam melakukan waarmerking, serta dokumen hukum lainnya seperti akta atau surat perjanjian yang telah di-waarmerking. Studi dokumen juga mencakup bahan hukum sekunder dan tersier seperti buku teks, jurnal hukum, dan kamus hukum. Studi dokumen ini merupakan teknik utama dalam penelitian hukum normatif untuk menggali norma hukum yang berlaku.³²

b. **Studi Kasus**

Studi Kasus, digunakan untuk mengkaji secara mendalam Putusan Pengadilan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk sebagai objek penelitian. Studi kasus ini bertujuan untuk menganalisis penerapan norma hukum dalam praktik, khususnya terkait akibat hukum dari waarmerking surat perjanjian pengembalian uang muka oleh notaris dalam transaksi jual beli tanah yang berujung wanprestasi. Studi kasus dalam penelitian normatif disebut juga pendekatan kasus (case approach), yaitu pendekatan terhadap kasus-kasus hukum yang telah diputus oleh pengadilan sebagai bahan analisis.³³

Analisis Data

Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian maka dalam menganalisis data tersebut penulis menggunakan metode analisis secara kualitatif yaitu menghubungkan masalah permasalahan yang dikemukakan dengan teori yang relevan sehingga data yang tersusun sistematis dalam bentuk kalimat sesuai gambaran dari apa yang telah diteliti, menemukan apa yang penting dan telah dibahas untuk mendapatkan suatu kesimpulan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum dikenal sebagai akta di bawah tangan. Akta ini sah sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila keempat unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut berlaku dan mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

(pacta sunt servanda). Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum dikenal sebagai akta di bawah tangan. Akta ini sah sepanjang memenuhi syarat- syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila keempat unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut berlaku dan mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (pacta sunt servanda). 47/Pdt.G/2020/PN Mjk, para pihak sebelumnya telah membuat perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang di-waarmerking oleh notaris. Isi perjanjian tersebut pada pokoknya mewajibkan penjual untuk mengembalikan DP kepada pembeli, dengan konsekuensi bahwa sertifikat tanah yang semula sudah dibalik nama atas nama pembeli akan dikembalikan menjadi atas nama penjual. Setelah sertifikat kembali atas nama penjual, penjual justru tidak mengembalikan DP kepada pembeli, bahkan menggugat notaris atas dasar perbuatan melawan hukum karena menahan sertifikat. Dari peristiwa hukum tersebut, jelas terlihat adanya pelanggaran terhadap asas itikad baik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini menghendaki agar setiap perjanjian dilaksanakan dengan penuh kejujuran, kepatutan, dan tidak merugikan salah satu pihak. Itikad baik harus melekat sejak perjanjian dibuat hingga dilaksanakan, sehingga kewajiban mengembalikan DP tidak boleh diabaikan dengan alasan apapun. Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa surat perjanjian pengembalian DP yang diwaarmerking oleh notaris memiliki kekuatan hukum sebagai akta di bawah tangan yang sah dan memiliki daya pembuktian yang lebih kuat daripada surat biasa. Surat tersebut dapat dijadikan dasar hukum yang sah bagi notaris untuk menahan sertifikat hak milik, selama tindakan tersebut sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam perkara Putusan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk, para pihak telah membuat suatu Perjanjian Pengembalian Uang Muka tertanggal 1 Februari 2018 yang telah di-waarmerking oleh Tergugat sebagai notaris. Isi perjanjian tersebut memuat ketentuan bahwa:

- a. Tiga sertifikat objek sengketa dititipkan kepada notaris.
- b. Sertifikat akan dikembalikan apabila tanah telah laku dijual dan pengembalian DP disepakati oleh para pihak.
- c. Pengembalian sertifikat dilakukan hanya jika disepakati oleh seluruh pihak yang menandatangani perjanjian. Namun dalam pelaksanaan perjanjian, diketahui bahwa tanah tidak kunjung terjual dan para pihak tidak menyepakati pengembalian DP. Penggugat tetap menggugat notaris karena menahan sertifikat, tanpa mengajukan pembatalan perjanjian secara formil.

Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi Nomor 4/Yur/Pdt/2018 menegaskan bahwa pembatalan atau pemutusan perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lain termasuk perbuatan melawan hukum. Putusan ini menegaskan asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang- undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali terdapat alasan hukum yang sah, seperti wanprestasi yang terbukti atau klausul pembatalan yang disepakati bersama dalam perjanjian. Yurisprudensi ini menjadi rujukan penting dalam praktik peradilan karena memberikan pedoman bahwa pemutusan hubungan kontraktual harus mengikuti mekanisme yang disepakati atau melalui putusan pengadilan, sehingga menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak. Majelis Hakim menilai bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat prematur, karena:

- a. Tidak terdapat pembatalan perjanjian secara sah.
- b. Perjanjian masih berlaku dan mengikat para pihak.
- c. Syarat dalam perjanjian belum terpenuhi (tanah belum laku dijual dan para pihak belum sepakat soal DP).
- d. Tidak terdapat alasan hukum yang dapat membatalkan perjanjian secara otomatis. Dengan demikian, tindakan notaris menahan sertifikat bukan pelanggaran hukum, melainkan justru pelaksanaan isi perjanjian. Oleh karena perjanjian belum dibatalkan

dan masih sah, maka semua akibat hukum yang timbul dari isi perjanjian tersebut tetap mengikat. Putusan ini mencerminkan keberlakuan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa setiap perjanjian harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya. Dalam praktik kenotariatan, asas ini sangat penting karena:

- 1) Menjamin bahwa kesepakatan para pihak tidak dapat diingkari secara sepihak.
- 2) Memberi kepastian hukum atas isi perjanjian yang telah dibuat secara sukarela.
- 3) Menjadi dasar bagi notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Selama perjanjian belum dibatalkan oleh pengadilan atau oleh kesepakatan para pihak, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan harus dijalankan oleh semua pihak termasuk notaris yang turut terlibat dalam proses administratif (waarmerking). Dalam perkara Putusan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk, Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan pembatalan perjanjian secara sah, padahal perjanjian tersebut masih berlaku dan belum dilaksanakan karena syarat-syaratnya belum terpenuhi. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan terhadap notaris tanpa terlebih dahulu membatalkan perjanjian bersifat prematur dan cacat hukum. Akibatnya, tindakan notaris menahan sertifikat berdasarkan isi perjanjian tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena belum ada dasar hukum yang membatalkan keberlakuan perjanjian tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk mengenai gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum surat perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang diwaarmerking oleh notaris dalam sengketa jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang telah didaftarkan dalam buku khusus/waarmeking dari notaris. Perjanjian tersebut menjadi dasar hukum bagi notaris untuk menahan sertifikat hak milik sampai terpenuhinya kewajiban pengembalian (down payment) oleh pihak penjual, sebagaimana disepakati para pihak.
2. Sikap pihak penjual dalam perkara tersebut menunjukkan tidak adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pengembalian uang muka (down payment) yang telah diwaarmerking oleh notaris. Hal ini terlihat dari tindakan pihak penjual yang mana setelah sertifikat tanah dikembalikan dan dibalik nama atas dirinya, justru tidak melaksanakan kewajiban untuk mengembalikan uang muka kepada pihak pembeli sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Pihak penjual malah melakukan gugatan ke pengadilan terhadap notaris dengan posita perbuatan melawan hukum karena menahan sertifikat atas nama penjual.
3. Pertimbangan hakim dalam perkara ini menegaskan bahwa tindakan notaris menahan sertifikat tidak termasuk perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada isi perjanjian yang diwaarmerking. Akibat hukum dari putusan adalah gugatan penggugat terhadap notaris dinyatakan tidak dapat diterima. Penahanan sertifikat hak milik oleh notaris dilakukan berdasarkan klausul dalam perjanjian yang menyatakan bahwa sertifikat hanya akan diserahkan apabila uang muka telah dikembalikan, sehingga tindakan tersebut merupakan pelaksanaan isi perjanjian (*performance of contract*) dan tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata. Namun demikian, hakim tidak sampai pada tahap menguji dan memutus pokok perkara karena terdapat alasan formil yang menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aan Efendi, Freddy Poernomo, IG. NG Indra S. Ranuh, 2022, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2013, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana Prenadamedia Group, Edisi Pertama, Cetakan ke-2, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- H. Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.
- H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, 2019, *Teori Hukum: Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditma, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Johny Ibrahim, 2009, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang.
- Khudzaiyah Dimiyati, 2005, *Teoridasi Hukum: Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945–1990*, Surakarta Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Laila M. Rasyid dan Herinawati, 2015, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke-1, Unimall Press, Lhoukseumawe.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- , 2017, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2023, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga (Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan)*, Deepublish Digital, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Cetakan ke-4, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimall Press, Lhoukseumawe.
- Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21, Intermasa, Jakarta.
- , 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2015, *Hukum Pembuktian*, Cetakan ke-19, PT Balai Pustaka, Matraman.
- Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2019, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Edisi Revisi, Cetakan ke-1, Mandar Maju, Bandung.
- Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.
- , 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Suharnoko, 2012, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Wirdjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- , 2017, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta.
- Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Yulia, 2018, *Hukum Acara Perdata*, Unimall Press, Lhoukseumawe.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek voor Indonesia).

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Yurisprudensi Mahkamah Agung terkait pembatalan perjanjian Nomor 4/Yur/Pdt/2018.

C. Tesis dan Jurnal

Aulia Gumilang Rosadi, 2020, "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya", *Jurnal Cendekia Hukum*, Universitas Andalas, Volume 5, Nomor 2.

Azis, 2024, "Kedudukan Down Payment (DP) Akibat Pembatalan Jual Beli Secara Sepihak", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Universitas Tadulako, Volume 12, Nomor 2.

Febri Rahmadhani, 2020, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia", *Recital Review*, Universitas Jambi, Vol. 2, No. 2.

Ferisa Nurfauziyah, dkk., 2024, "Kedudukan Hukum Keberadaan Sertifikat dalam Penyimpanan Notaris terkait Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 630/K/Pdt/2023)", *Universitas Indonesia*, Volume 5, Nomor 1.

Kurniawan dan Benny Djaja, 2024, "Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perdata Pengembalian Down Payment (Analisis Putusan PN Lantuka Nomor 1/Pdt.G.S/PN Lrt dan Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 826/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel)", *Journal of Social Science Research*, Universitas Tarumanegara, Volume 4, Nomor 3.

Tamara Anggreini, 2025, *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Penitipan Sertifikat Tanah yang Menimbulkan Sengketa*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang.

Anastasya Riris Edelia, 2021, *Analisis Yuridis Gugatan terhadap Notaris yang Diduga Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan Menahan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 976/Pdt.G/2019/PN Jkt. Brt)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.