

**RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS
DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU
BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-
UNDANG JABATAN NOTARIS**

Rizky Aditya Zuhdi

Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Brawijaya

Jalan M.T. Haryono Nomor 169, Kota Malang, Jawa Timur 65145
Email: rizkyaditnya388@gmail.com

Imam Koeswahyono

Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Brawijaya

Jalan M.T. Haryono Nomor 169, Kota Malang, Jawa Timur 65145
Email: imamkoeswahyono@gmail.com

Dyah Aju Wisnuwardhani

Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Brawijaya

Jalan M.T. Haryono Nomor 169, Kota Malang, Jawa Timur 65145
Email: dyahaju@gmail.com

Abstrak

Penulis akan membahas mengenai Perjanjian kerjasama antara Notaris dengan pengembang (*developer*) property. Perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak yakni pihak Notaris dengan pihak pengembang (*developer*) properti yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Secara mutatis mutandis notaris menjadi pihak dalam suatu perjanjian, hal ini tentunya bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum maupun sebagai profesi harus melaksanannya secara mandiri tanpa keberpihakan kepada salah satu pihak. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis *ratio legis* perjanjian kerjasama antara notaris dengan pengembang yang bergerak di bidang properti yang dikualifikasi bermasalah terkait keberlakuan prinsip kemandirian notaris dan Akibat hukum apa yang timbul apabila terdapat perjanjian kerjasama antara notaris dengan pengembang yang bergerak di bidang properti yang dikualifikasikan bermasalah sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian Yuridis Normatif dengan pendekatan perundang-

RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

undangan dan pendekatan kasus. Hasil dari Penelitian ini yaitu *Ratio Legis* dalam Perjanjian kerjasama antara notaris dan Pengembang (*developer*) Properti melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris tentang kemandirian serta ketidakberpihakan notaris menjalankan jabatannya, Sehingga berakibat terdegradasinya Akta Otentik yang dibuat Notaris menjadi Akta dibawah tangan sebagai konsekuensi atas dilanggarnya asas Proporsionalitas yang melekat pada jabatan Notaris. Bahwa Perjanjian Notaris dengan Developer Pengembang Properti hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi dan manfaat bagi pihak ketiga dengan tetap memperhatikan ketentuan 1365 KUHPdata. Kesimpulan dari penelitian ini, Adanya perjanjian Kerjasama ini melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUNJ, pelanggaran tersebut merupakan pelanggaran yang bersifat procedural yang berakibat terdegradasinya Akta Otentik menjadi Akta dibawah tangan.

Kata Kunci: Ratio Legis, Perjanjian Kerjasama, Notaris, Pengembang Properti.

Abstract

The author discussed the cooperation agreement between a notary and a property developer (developer). The agreement creates a legal relationship between the two parties, namely the notary party and the property developer in which there are rights and obligations of each parties. Mutatis mutandis, a notary is a party to an agreement, of course, contrary to Article 16 paragraph (1) letter an of the Notary Position Law, that in carrying out his duties as a public official and as a profession, he must carry out his duties independently without taking sides with either party. The purpose of this study is to analyze the ratio legis for cooperation agreements between notaries and developers engaged in the qualifying property sector with problems related to the enforceability of the principle of notary independence and what legal consequences arise if there is a cooperation agreement between a notary and a developer engaged in the problematic qualifying property as Article 16 paragraph (1) letter a Law of Notary Position. The type of research used is juridical normative research with a statutory approach and a case approach. The results of this study are the Legis Ratio in the cooperation agreement between a notary and a property developer in violation of Article 16 paragraph (1) letter a of the Notary Position Law concerning the independence and impartiality of notaries in carrying out their positions, resulting in degradation of the Authentic Deed made by the Notary into the Deed. under the hands as a consequence of violating the principle of proportionality attached to the

position of a notary public. That the Notary Agreement with Property Developer Developer is only valid between the parties who make it. An agreement cannot bring losses and benefits to a third party while still paying attention to the provisions of the 1365 Civil Code. This research concludes that the existence of this cooperation agreement violates Article 16 paragraph (1) letter a UUN, this violation is a procedural violation that results in the degradation of the Authentic Deed into an Underhanded Deed.
Keywords: *Ratio Legis, Cooperation Agreement, Notary, Property Developer.*

PENDAHULUAN

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya Perjanjian kerjasama antara Notaris dengan pengembang (*developer*) property yang melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris terkait kemandirian dan ketidak berpihakan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum dalam fungsinya pula sebagai profesi, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris pada dasarnya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna sesuai Pasal 1868 KUHPerdara.

Seseorang dapat dikatakan pejabat publik apabila memenuhi 3 (tiga) syarat yaitu pegawai Pemerintah yang menjabat sebagai pimpinan dan tugasnya adalah mengurus kepentingan orang banyak. Notaris mempunyai karakteristik, sebagai jabatan, Notaris berwenang dalam hal tertentu diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah tidak menerima gaji atau tunjangan masa tua dari yang mengangkatnya dan akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat (Adjie, 2008). Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris sebagai salah satu pejabat umum yang diangkat oleh Menteri atau Kepala Kantor wilayah kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia yang ditunjuk sebagai perwakilan Menteri yang berwenang dalam membuat akta otentik demikian berdasarkan Permenkumham Nomor 19 Tahun 2019.

Notaris dapat dipandang sebagai figur yang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat karena keterangan-keterangan yang tertuang dalam akta Notaris harus dapat dipercaya, diandalkan, dapat memberikan jaminan sebagai alat bukti yang kuat, dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Agar suatu tulisan mempunyai nilai bobot akta otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang membawa konsekuensi logis, bahwa pejabat umum yang melaksanakan pembuatan



RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

akta otentik itupun harus pula diatur dalam undang-undang¹. Dalam sejarah hukum privat/perdata legalisasi/pengesahan dilakukan oleh pejabat umum yang dituangkan ke dalam akta otentik yang merupakan penyempurnaan dari kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan oleh masyarakat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata.

Salah satu fungsi Negara yang memberikan pelayanan umum kepada rakyatnya yaitu negara memberi kesempatan kepada rakyat untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dalam hukum perdata. Salah satu upaya pemerintah guna memenuhi keperluan tersebut secara fungsional diberikan kepada Pejabat Umum yang dijabat oleh Notaris. Dimana Notaris yang merupakan pejabat umum non pejabat Negara sebagai kepanjangan tangan Negara dalam memberikan layanan harus memberikan layanan prima dan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, kehadiran jabatan Notaris dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa dan perbuatan hukum².

Bahwa pentingnya Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik merupakan suatu perbuatan hukum yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata, namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, maka harkat dan martabat dari profesinya akan hilang³.

Ketaatan dari Notaris terhadap Kode Etik yang ada merupakan sebuah ketaatan yang naluriah, Kode Etik sendiri adalah suatu aturan yang tertulis, secara sistematis dengan sengaja dibuat, berdasarkan prinsip-prinsip moral yang ada serta ketika dibutuhkan bisa di fungsikan sebagai alat yang dapat digunakan menghakimi berbagai macam dari tindakan yang pada umumnya dinilai menyimpang dari Kode Etik yang ada.

Jika kita tarik keadaan yang ada di Notaris, maka dapat dikatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki karakteristik sebagai berikut : Notaris sebagai jabatan, Notaris mempunyai kewenangan

¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, (2011), *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Surabaya: Mandar Maju, Hlm. 55.

² Fajlurrahman Jurdi (2019), *Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta : Kencana, Hlm. 74

³ Abdul Ghofur Anshori, (2009), *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, Hlm. 48.

tertentu, Diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya, Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat⁴.

Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan tersebut dengan sebaik-baiknya serta menjunjung tinggi etika hukum, martabat serta keluhuran jabatannya. Dan apabila kepercayaan itu dilanggar di dalam membuat akta baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja maka Notaris wajib mempertanggungjawabkannya⁵.

Notaris diharuskan untuk berdiri sendiri independen sebagaimana diatur ada Pasal 16 Ayat 1 Huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris memuat secara jelas dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib: Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Seiring dengan bertambahnya jumlah Notaris dari waktu ke waktu, dengan padatnya keberadaan Notaris yang ada di membuat persaingan antara Notaris guna mendapatkan klien menjadi semakin terasa yang mana hal ini ditandai dengan banyaknya Notaris yang menawarkan kerjasama baik dengan bank maupun pengembang pengembang property.

Banyak notaris menawarkan jasanya dalam bentuk surat permohonan kerjasama rekanan dengan bank maupun pengembang (*developer*) properti namun fokus utama penelitian ini yaitu kerjasama antara Notaris dan Pengembang (*developer*) Properti. Secara garis besar bentuk kerjasama yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama antara Notaris dengan pengembang-pengembang properti adalah untuk pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pengikatan kredit beserta akta pendukung lainnya seperti pengikatan jaminan kredit yang tujuannya untuk mengamankan kepentingan dan keuntungan Para Pihak⁶. Perjanjian kerjasama diawali dengan pengajuan penawaran dalam bentuk surat beserta lampiran-lampiran yang dibuat oleh Notaris kepada pengembang pengembang properti.

Jika kemudian pengembang - pengembang properti menyetujui penawaran Notaris untuk menjadi rekanannya, maka pengembang pengembang properti akan mengundang Notaris untuk melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama antara pengembang pengembang

⁴ Habib Adjie, (2008), *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Refika Aditama: Bandung, Hlm. 4.

⁵ Yoyon Mulyana Darusman, (2017), *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal ADIL Vol. 7 No.1, Hlm. 46.

⁶ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, (2008), *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, sekarang dan di Masa Datang*, Jakarta : PT.Gramedia, Hlm. 82.

RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

properti dengan Notaris. Perjanjian tersebut di buat oleh pihak pengembang-pengembang properti dalam bentuk perjanjian baku⁷ dan kemudian diajukan kepada pihak Notaris untuk menyetujui. Bentuk perjanjian kerjasama tersebut lazimnya dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.

Perjanjian Kerjasama antara Notaris dan Pengembang (*developer*) Properti yang demikian tersebut tentunya bertolak belakang dengan asas kemandirian dan ketidakberpihakan yang melekat pada jabatan Notaris yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi ratiologis perjanjian kerjasama antara notaris dengan pengembang yang bergerak di bidang properti yang dikualifikasi bermasalah terkait keberlakuan prinsip kemandirian notaris dan upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris terkait hambatan atas keberlakuan dari asas kemandirian Notaris.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur sebagai dasar penulisan ini. (Penelitian normatif dalam ilmu hukum itu mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum⁸.

Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*), Guna untuk mengetahui *ratio legis* atas perjanjian yang dibuat oleh Notaris dan disinyalir melanggar prinsip kemandirian Notaris. Dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum tersebut penulis melakukan metode interpretasi atau penafsiran yang mana tujuannya adalah menelusuri hukum positif Negara sebagai sumber hukum positif norma-norma peraturan perundang-undangan Negara.

Interpretasi merupakan metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna

⁷ Gunawan Widjaja, (2003), *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 9.

⁸ Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, (2005), *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Hal. 2.

undang-undang. Interpretasi adalah metode penemuan hukum dalam hal peraturannya ada, tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Jenis interpretasi yang penulis gunakan ialah Interpretasi Gramatikal yaitu penafsiran menurut bahasa sehari-hari dan Interpretasi Sistimatis yaitu menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundangan⁹.

Pendekatan konsep Pendekatan konsep (*conceptual approach*) diawali dengan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin oleh para ahli hukum yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari hal-hal tersebut, akan ditemukan ide-ide yang memunculkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, serta dengan pendekatan konsep itu pula dapat dibuat argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan hukum yang diajukan.

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penulisan ini antara lain : Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah buku-buku literatur, dokumen-dokumen pemerintah, jurnal-jurnal hukum dan pendapat para ahli serta Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan referensi internet.

Teknik Analisis menggunakan interpretasi sistematis, yaitu suatu metode penafsiran dengan jalan menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu peraturan perundang-undangan atau dengan peraturan perundang-undangan lain (Rifa'i, 2011).

PEMBAHASAN

Ratio Legis Perjanjian Kerjasama Antara Notaris Dengan Pengembang (*Developer*) Properti Ditinjau Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris

Tidak dapat dipungkiri bahwa perkembangan hukum di dunia telah melalui transformasi yang panjang. Tiap negara memiliki cara yang berbeda dalam mengembangkan hukum yang sesuai pandangan hidup (*way of life*) dan cara hidup¹⁰.

⁹ M. Zamroni, (2020), *Penafsiran Hakim Dalam Sengketa Kontrak*, Surabaya: Scopindo, Hlm. 50.

¹⁰ Achmad Irwan Hamzani, (2014), *Menggagas Indonesia Sebagai Negara Hukum Yang Membahagiakan Rakyatnya*, Jurnal Yustisia Edisi 90 September - Desember, Hlm. 136.

RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

Menurut Fuller hukum tidak dapat diterima sebagai hukum, kecuali apabila bertolak dari moralitas tertentu (Fuller, 1969). Sedangkan Di dalam bukunya yang berjudul *hetwetsbegrip en beginselen van behoorlijke regelgeving*, I.C. van der Vlies membagi asas-asas dalam pembentukan peraturan negara yang baik (*beginselen van behoorlijke regelgeving*) ke dalam asas-asas yang formal dan yang material.

Asas hukum merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, (ia adalah *ratio legis* peraturan hukum). Kemudian, Dalam wacana praktis, kita dapat menemukan kegunaan dari *ratio legis*, sebagai berikut : *Real intention of a lawgiver or judge (reasons provided or implied), Considerations that caused a lawgiver to enact certain legislative acts, or a judge to impose a certain sentence, Subjective aim of a statute (or the sentence), (re)constructed intention of a lawgiver or judge (reasons lawgiver or judge should have), Type of constructed legal argument ascribing an intention or reason to a lawgiver (or judge), Objective aim of a statute (or sentence), Particular aim of a statute or sentence (relevant in certain circumstances), All aims of a statute or sentence, Justification (external, justificatory reasons) for certain legislative or judicial acts*¹¹.

Dalam menjalankan jabatan Notaris menyangkut asas yang berkenaan dengan prosedur yang harus dipenuhi dalam setiap membuat keputusan atau ketetapan dan juga asas-asas yang menyangkut tata cara menjalankan tugas dan jabatannya sebagai Notaris. Asas Proporsionalitas merupakan solusi adalah asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh tahap kontraktual. Asas proporsionalitas mengandaikan pembagian hak dan kewajiban diwujudkan dalam proses hubungan kontraktual, baik pada tahap pra-kontraktual, pembentukan kontrak maupun pada pelaksanaan kontrak. Asas ini sangat berorientasi pada konteks hubungan dan kepentingan para pihak untuk menjaga kelangsungan hubungan agar berlangsung kondusif dan adil. Pada Pasal 16 ayat (1) huruf a, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.

Berdasarkan nilai moral dan etika Notaris maka pengembalian Jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang Kenotariatan yang pengembannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama

¹¹ Adam Dyrda, (2018), *The Real Ratio Legis and Where to Find It, A Few Pragmatic Considerations*, Jagiellonian University, Department of Legal Theory, Hlm. 7.

manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya¹².

Bahwa Asas Proporsionalitas yang terkandung dan melekat pada jabatan Notaris harus selalu dipenuhi Notaris dalam menjalankan jabatannya, Artinya dalam melakukan perbuatan hukum yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Kerjasama dengan Pengembang (*developer*) tentunya harus mengindahkan Asas Proporsionalitas yang mensyaratkan Notaris sebagai Pejabat umum harus memposisikan diri sebagai pihak yang menjaga ketidakberpihakan dan kemandirian dalam melaksanakan jabatannya.

Perjanjian kerjasama Notaris dengan pengembang (*developer*) Properti sebagai upaya Notaris untuk mencari keuntungan dari Pembuatan Akta Otentik dengan Pengembang (*developer*) Properti menciderai Prinsip ketidakberpihakan dan Kemandirian Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Berdasarkan kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian kemitraan menimbulkan akibat hukum berupa lahirnya hubungan hukum baru antara para pihak di mana hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak. Hubungan hukum tersebut memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang sebagaimana mengacu pada pasal 1338 KUH Perdata

Notaris sebagai Rekanan dengan Pihak Pengembang (*developer*) Properti tentunya akan menimbulkan Persaingan yang tidak sehat dengan sesama Notaris lainnya, hal ini jelas telah dilarang dan melanggar Kode Etik Notaris yang dibuat dan disepakati oleh seluruh Anggota Notaris yang tergabung dalam wadah Organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Seiring dengan adanya pertanggungjawaban Notaris kepada masyarakat dalam menjalankan tugasnya, maka haruslah dijamin dengan adanya suatu pengawasan dan pembinaan oleh pihak lain secara terus menerus agar tugas dan kewenangan Notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan oleh pemerintah dan masyarakat¹³.

Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pengawasan dan

¹² Herlien Budiono, (2014), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, cet IV, Bandung:PT Citra Aditya Bakti, Hal. 5.

¹³ Oddy Marsa JP, (2018), *Analisis Hukum Terhadap Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Pada Lembaga Keuangan Bank (Studi Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Tjandra Artha Lestari Bandar Lampung)*, Jurnal Cepalo Magister Hukum Unila, Vol. 2, No.1, Hlm. 17.

RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

pembinaan terhadap Notaris Sebagai konsekuensi logis seiring dengan adanya tanggung jawab Notaris kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan terus menerus agar Notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan. Agar nilai-nilai etika dan hukum yang seharusnya dijunjung tinggi oleh Notaris dapat berjalan sesuai undang-undang yang ada, maka sangat diperlukan adanya pengawasan.

Apabila ditinjau dari sisi developer pengembang properti tidak ada masalah karena pada dasarnya merupakan badan usaha yang berbadan hukum dan memang berorientasi pada keuntungan, namun jika pada pihak notaris yang notabene adalah pejabat umum yang mengenai tindakannya adalah diatur dalam undang-undang jabatan Notaris dan Kode etik Notaris. Cara-Cara Notaris dengan menjadi Rekanan Pengembang (*developer*) Properti yang dilakukan dengan membuat Perjanjian Kerjasama dalam pembuatan Akta Notaris merupakan bukti bahwa Notaris tersebut tidak menjaga nilai-nilai etika dan Peraturan Perundang-Undangan terkait Jabatannya sebagai Jabatan yang mulia dan bermartabat dalam masyarakat. Moralitas Notaris yang menjadi Rekanan pengembang (*developer*) Properti merupakan wujud nyata bahwa Notaris tersebut semata-mata berorientasi mencari keuntungan (bisnis) dan melupakan tugasnya sebagai Pejabat Umum dalam memberikan Pelayanan kepada masyarakat terkait Pembuatan Akta Otentik yang merupakan bukti yang sempurna sesuai dengan 1868 KUHPperdata.

Bahwa Para Pihak dalam perjanjian ini yaitu Notaris dengan Developer pengembang property adalah perjanjian yang dilakukan dengan niat untuk mengikatkan dirinya satu sama lain untuk mendapatkan kepentingan masing-masing. Dimana kepentingan ini dapat diterjemahkan bahwa Developer pengembang usaha adalah pengusaha yang pasti akan menjunjung tinggi profit oriented dalam melakukan tiap tindakannya. Selanjutnya Notaris sebagai Pejabat Umum dan profesi adalah untuk mendapatkan klien atau nasabah namun menjadi masalah ketika dalam proses mencari nasabah ini melukai prinsip-prinsip notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, yang mana prinsip ini adalah prinsip kemandirian Notaris.

Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Melakukan Kerjasama Dengan Pengembang (*Developer*) Properti

Bahwa suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum baik manusia atau badan hukum, perbuatan mana dapat menimbulkan suatu

akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, demikian bunyi Pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian harus mengandung kepastian hukum, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya¹⁴. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu hak (*right*) dan kewajiban (*obligation*). Hubungan hukum yang berdasarkan perjanjian/kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihaknya. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi¹⁵.

Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Akta otentik pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa yang termuat dalam akta Notaris, sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta, dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas dan menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya. Akta Notaris sejak terjadinya dimana pembuatan akta tersebut memenuhi unsur substantif dan prosedural maka memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Salim & Nurbani, 2016). Secara mendasar, Hukum Acara Perdata mengenal 3 macam surat, yaitu surat biasa,

¹⁴ Muhammad Bakri, (2015), *Pengantar Hukum Indonesia Jilid 2: Pembidangan dan Asas-Asas Hukum*, Cetakan Kedua, Malang: UB Press, Hal. 29.

¹⁵ Hasanuddin Rahman, (2003), *Contract Drafting*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm. 7.

RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

akta di bawah tangan dan akta otentik (Utomo, 2020). Dibandingkan dengan surat biasa dan akta di bawah tangan, akta otentik merupakan bukti yang cukup atau bukti yang sempurna, artinya bahwa isi fakta tersebut oleh hakim dianggap benar.

Perjanjian Notaris dengan Developer Pengembang Properti hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi dan manfaat bagi pihak ketiga. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik. Untuk terbentuknya perjanjian kerjasama diperlukan pula unsur bahwa akibat hukum tersebut bersifat timbal balik. Perlu diperhatikan, akibat hukum perjanjian hanya mengikat para pihak dan tidak dapat mengikat pihak ketiga karena tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.

Bentuk perjanjian kerjasama pada umumnya bebas ditentukan para pihak. Namun, undang-undang menetapkan bahwa beberapa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu. Penetapan demikian oleh undang-undang mengenai bentuk yang diwajibkan mengakibatkan akta menjadi syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum tersebut (*bestaansvoorwaarde, solemnitas causa, securitatis causa*).

Pengembang (*developer*) Properti merupakan pengusaha yang pasti akan menjunjung tinggi dan berfokus pada profit oriented dalam melakukan tiap tindakannya, artinya Pengembang (*developer*) Properti hanya berorientasi pada laba atau mendapatkan keuntungan sebesar-sebesarnya. Notaris sebagai Pejabat Umum merupakan jabatan yang mulia yang diberikan oleh Undang-Undang untuk memberikan Pelayanan dalam pembuatan Akta Otentik kepada masyarakat, oleh karena itu Apabila Notaris yang menjadi Rekanan Pengembang (*developer*) Properti dengan membuat perjanjian kerjasama dalam pembuatan Akta demi mengejar keuntungan semata-mata tanpa mengindahkan kewajiban larangan yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dapat melukai marwah jabatannya yang diamanatkan Negara kepadanya untuk memberikan Pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan Akta Otentik. Notaris bukan pengusaha yang hanya mencari keuntungan dengan berjualan Akta, tetapi Notaris merupakan jabatan yang luhur dan bermartabat perlu dijaga dalam menjalankan jabatannya.

Notaris sebagai Profesi taat pada kode etik yang dibuat oleh Organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI), sebagai satu-satu wadah Organisasi Notaris yang diakui oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan adanya Notaris yang menjalin kerja sama dengan Pengembang (*developer*) Properti tentunya akan menciptakan persaingan yang tidak sehat antar sesama rekan Notaris, hal ini tentunya telah diatur dalam Kode Etik

Notaris yang dibuat dan disepakati oleh seluruh Notaris di Indonesia demi menjaga marwah dan martabat Notaris Sebagai Pejabat Umum, bukan Penjual Akta Otentik.

Akibat hukum terhadap akta notaris yang dijadikan sebagai alat bukti namun dianggap tidak sah atau cacat hukum adalah Akta notaris yang kehilangan unsur otektiknya hanya akan berguna sebagai alat bukti permulaan dalam tulisan seperti halnya akta dibawah tangan. Pasal 1869 BW menentukan batasan akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika memenuhi ketentuan karena: a) tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; b) tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan; c) cacat dalam bentuknya. Akta yang dibuat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah jika pembuat akta tersebut mengakui isi akta serta tanda tangan yang ada pada akta tersebut. Penurunan status kekuatan alat bukti akta Notaris ini, dapat terjadi apabila dalam pembuatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan berdasarkan hukum yang berlaku yaitu Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan Undang-Undang Jabatan Notaris¹⁶.

Kepastian hukum atas perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh notaris dengan developer pengembang property menjamin kepastian hukum hak dan kewajiban untuk para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yaitu Notaris dengan Developer Pengembang Properti. Jika Notaris Melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUN maka pelanggaran tersebut merupakan pelanggaran yang bersifat prosedural. Dimana pelanggaran yang bersifat prosedural merupakan pelanggaran yang dirasakan dari proses dan prosedur yang digunakan untuk membuat akta tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan terjadinya pelanggaran yang bersifat prosedural maka hal ini menyebabkan tidak tercapainya Keadilan prosedural. Dimana keadilan prosedural sendiri merupakan keadilan yang terkait dengan perlindungan hak-hak hukum para pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah Para Pihak dan paling berdampak pada pembeli dari developer pengembang properti tersebut.

Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hal ini terdapat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat (Arliman, 2015), aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian yaitu : Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), Formil (*formele bewijskracht*), Materiil (*materiele bewijskracht*). Dalam praktik pembuatan akta Notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan

¹⁶ Mardiyah, Setiabudhi, I Ketut Rai, Swardhana, Gde Made. (2017). *Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 1 : 110 – 121.

lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keotentikan akta Notaris¹⁷.

Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik¹⁸.

Degradasi diartikan sebagai penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah. Dalam kaitannya dengan akta Notaris, istilah terdegradasi terjadi manakala akta Notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti sempurna dan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam sengketa hukum perdata mengalami kemunduran, kemerosotan, atau penurunan mutu dalam arti posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta di bawah tangan dan memiliki cacat hukum yang menyebabkan pembatalan atau ketidakabsahannya akta Notaris tersebut¹⁹.

Sanksi perdata terhadap Notaris yang melanggar pasal-pasal tentang kewajiban dan larangan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para pihak apabila akta bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris. Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

¹⁷ Purnayasa, Agus Toni. (2018). *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*, Jurnal Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 3, Nomor 3, Hal. 395-409.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, (1988), *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke 3, cet 1*, Yogyakarta: Liberty, Hlm. 119-121.

¹⁹ Andre, P. R. (2015). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Terdegradasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta Dibawah Tangan*, Doctoral Dissertation, Universitas Andalas.

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 Kuhperdata Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu²⁰.

Sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, maka terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa (a) ada kerugian yang timbul; (b) ada hubungan kausal atau sebab akibat antara timbulnya kerugian dan perbuatan yang melanggar norma yang dilakukan oleh para pihak; dan (c) pelanggaran (perbuatan) atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.

Sanksi Administratif, merupakan sanksi terhadap Notaris yang berkaitan dengan Akta yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris, artinya ada persyaratan tertentu yang jika tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berupa kewajiban dan larangan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Perilaku Notaris yang dapat merendahkan kehormatan dan martabat Notaris.

Pengaturan sanksi administratif dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu dengan menempatkan teguran tertulis pada urutan pertama pemberian sanksi, merupakan suatu peringatan kepada Notaris dari Majelis Pengawas yang jika tidak dipenuhi ditindaklanjuti dengan pemberhentian sementara, jika sanksi seperti ini tidak dipenuhi juga oleh Notaris yang bersangkutan, maka dapat dijatuhi sanksi berikutnya secara berjenjang. Penerapan ketentuan pasal di atas tentunya harus memperhatikan tingkat berat ringannya pelanggaran yang dilakukan Notaris, dalam arti bahwa penerapan sanksi tersebut sifatnya gradual atau berjenjang.

Pengawasan merupakan langkah preventif untuk memkasakan kepatuhan dan penerapan sanksi merupakan langkah represif untuk memaksakan kepatuhan. Mekanisme penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara langsung oleh instansi yang diberi wewenang untuk menjatuhkan sanksi tersebut. Dalam penjatuhan sanksi administratif terhadap Notaris, yang menjadi instrument pengawas yaitu Majelis Pengawas yang mengambil langkah-langkah preventif untuk memkasakan kepatuhan dan untuk menerapkan sanksi yang represif untuk memkasakan kepatuhan agar sanksi-sanksi tersebut dapat dilaksanakan²¹.

²⁰ Rachmat Setiawan, (1982), *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung:Alumni, 1982), Hlm. 7.

²¹ Marzuki, Laica, H., M. (1992). Penggunaan Upaya Administratif Dalam Sengketa Tata Usaha Negara, *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Nomor 2, Hal. 169

RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

KESIMPULAN

Ratio legis atas perjanjian kerja sama Notaris dengan Developer pengembang property merupakan perjanjian yang dilakukan dengan niat untuk mengikatkan dirinya satu sama lain untuk mendapatkan kepentingan masing-masing. Perjanjian kerjasama antara Notaris dan Pengembang (*developer*) Properti akan menimbulkan hubungan hukum dan menciptakan Hak dan Kewajiban yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Bahwa Developer pengembang usaha Properti merupakan pengusaha yang pasti akan menjunjung tinggi profit oriented atau mencari keuntungan atau laba sebesar-besarnya dalam melakukan tiap tindakannya. Sedangkan Notaris adalah Pejabat umum yang mempunyai kewenangan memberikan Pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan Akta Otentik yang didasari oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, tentunya perjanjian kerjasama yang tujuannya untuk menjadi rekanan dalam Pembuatan Akta Otentik tidak sejalan dengan prinsip-prinsip notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Adanya perjanjian ini melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris Terkait Kemandiridan dan Ketidakberpihakan serta Menimbulkan Persaingan yang tidak Sehat Anatar Notaris yang telah diatur dalam Kode Etik Notaris. Mengingat Marwah Jabatan Notaris yang wajib dijunjung tinggi oleh setiap Notaris dengan Adanya Notaris menjadi Rekanan Pengembang (*developer*) Properti menjadi bukti bahwa Notaris tersebut berorientasi bisnis semata yang mencari Pendapatan sebesar-besarnya tanpa memperdulikan Kewajiban dan Larangan sebagai Pejabat Umum.

Akibat hukum terhadap akta notaris yang dijadikan sebagai alat bukti yang dianggap tidak sah atau cacat hukum adalah Akta notaris yang kehilangan unsur otektiknya hanya akan berguna sebagai alat bukti permulaan dalam tulisan seperti halnya akta dibawah tangan. Hal ini diakibatkan tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berupa kewajiban dan larangan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Perilaku Notaris yang dapat merendahkan kehormatan dan martabat Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib. (2008). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.

- Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika aditama.
- Andre, P. R. (2015). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Terdegradasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta Dibawah Tangan*, Doctoral Dissertation, Universitas Andalas.
- Anshori, Abdul. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta : UII Press.
- Bakri, M. (2015). *Pengantar Hukum Indonesia Jilid 2: Pembidangan dan Asas-Asas Hukum*. Cetakan Kedua. Malang: UB Press.
- Darusman, Yoyon. (2017). *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal ADIL Vol. 7 No.1 2017.
- Dyrda, Adam. (2018) *The Real Ratio Legis and Where to Find It, A Few Pragmatic Considerations*, Jagiellonian University, Department of Legal Theory, Bracka 12, 31-005 Kraków, Room 304.
- Fuller, Lon, L. (1969). *The Morality of law*. London : Yale University Press, 1969.
- Hadjon, P. M.& Djatmiati, T. S. (2005). *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hamzani, Achmad Irwan. (2014). *Menggagas Indonesia Sebagai Negara Hukum Yang Membahagiakan Rakyatnya*. Jurnal Yustisia Edisi 90 September - Desember 2014.
- Jurdi, Fajlurrahman. (2019). *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Mardiyah, Setiabudhi, I Ketut Rai, Swardhana, Gde Made. (2017). *Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 1 : 110 – 121.
- Marsa JP, Oddy. (2018). *Analisis Hukum Terhadap Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Pada Lembaga Keuangan Bank (Studi Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Tjandra Artha Lestari Bandar Lampung)*, Jurnal Cepalo Magister Hukum Unila, Volume 2, Nomor 1.
- Marzuki, Laica, H., M. (1992). *Penggunaan Upaya Administratif Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Jurnal Hukum Dan Pembangunan, Nomor 2.
- Mertokusumo, Sudikno. (1988). *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ke 3, cet 1*, Yogyakarta: Liberty.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. (2008). *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, sekarang dan di Masa Datang*. Jakarta: PT.Gramedia.



RATIO LEGIS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA NOTARIS DENGAN DEVELOPER PENGUSAHA PROPERTI DITINJAU BERDASARKAN PASAL 16 AYAT (1) HURUF A UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS (Rizky Aditya Zuhdi, Imam Koeswahyono, Dyah Aju Wisnuwardhani)

Purnayasa, Agus Toni. (2018). *Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik*, Jurnal Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 3, Nomor 3.

Rachmat Setiawan, Rachmat. (1982). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Alumni.

Rahman, Hasanudidin. (2003). *Contract Drafting*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Rifa'i, A. (2011). *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika.

Salim, H.S. & Nurbani, E. S. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Kedua*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sjaifurrachman & Adjie, Habib. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Surabaya: Mandar Maju.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : Kencana.

Widjaja, Gunawan. (2003). *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Zamroni, M. (2020). *Penafsiran Hakim Dalam Sengketa Kontrak*. Surabaya: Scopindo.