



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 6, Nomor 1, Desember 2022

Artikel diterbitkan 30 Desember 2022, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.849>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**URGENSI PENERAPAN *CYBER NOTARY* PADA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI
MASA PANDEMI COVID-19**

Rahmia Rachman, Universitas Tadulako, Palu, email: rahmiarachman@gmail.com

Erlan Ardiansyah, Universitas Tadulako, Palu, email: erlanemsil@gmail.com

Fidya Faramita Utami, Universitas Tadulako, Palu, email: fidexotic@hotmail.com

Suarlan, Universitas Tadulako, Palu, email: suarlandatupalinge@untad.ac.id

ABSTRAK

Akta Pengikatan Jual Beli Tanah (PJB) umumnya dibuat dengan akta notaris. Proses pengurusan akta PJB di masa pandemi covid-19 saat ini tentu banyak mengalami kendala. Para pihak diwajibkan datang ke kantor Notaris/PPAT untuk membuat akta PJB untuk memenuhi unsur berhadapan langsung dalam akta autentik, namun karena kebijakan pemerintah yang mengharuskan untuk melakukan *pyshical distancing* dan bekerja dari rumah, maka kantor notaris harus tutup sehingga tidak memungkinkan untuk membuat akta PJB tersebut dengan unsur berhadapan secara langsung. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui urgensi penerapan *cyber notary* pada akta PJB di masa pandemi covid-19 dan legalitas akta PJB yang dibuat dalam konsep *cyber notary* di masa pandemi covid-19. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui metode pendekatan peraturan perundang-undangan. Konsep *cyber notary* dapat menjadi terobosan baru pada pembuatan akta PJB di masa pandemi covid-19. Melalui *cyber notary* para pihak tidak perlu lagi datang ke kantor notaris untuk membuat akta PJB melainkan dapat berinteraksi secara virtual melalui media *teleconference* untuk memenuhi unsur berhadapan langsung. Berdasarkan penjelasan dalam UUJN-P, notaris wajib hadir secara fisik dan menandatangani akta yang dibuatnya di hadapan penghadap dan saksi. Apabila ketentuan itu dilanggar maka akan berdampak pada legalitas akta yakni akta PJB itu akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Kata kunci: akta pengikatan jual beli tanah; akta notaris; cyber notary.

ABSTRACT

Land purchase and sale agreement (PJB) is generally made with a notary deed. The process of managing PJB deeds during the current covid-19 pandemic is certainly experiencing many obstacles. The parties are required to come to the Notary/PPAT office to make a PJB deed to meet the element of dealing directly in the authentic deed, but because of government policies that require pyshical distancing and working from home, the notary office must close so that it is not possible to make the PJB deed with the element face to face. This research aims to find out the urgency of applying cyber notary to PJB deeds in the covid-19 pandemic and the legality of PJB deeds made in the concept of cyber notary in the covid-19 pandemic. The concept of cyber notary can be a new breakthrough in the creation of PJB deeds during the covid-19 pandemic. Through cyber notary the parties no longer need to come to the notary office to make a PJB deed but can interact virtually through teleconference media to meet the elements face to face. Based on the explanation in UUJN-P, the notary must be physically present and sign the deed he made in the presence of the accuser and witnesses. If the provision is violated it will have an impact on the legality of the deed, namely the PJB deed, it will have the power of proof as a private deed.

Keywords: cyber notary; land purchase and sale agreement; notary deed.

PENDAHULUAN

Penyebaran *Coronavirus Disease 2019* (covid-19) yang terjadi secara massif mengharuskan masyarakat untuk menjaga jarak dan membatasi kontak fisik. Pemerintah pun menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dalam rangka percepatan penanganan covid-19, sehingga sebagian besar mengambil kebijakan untuk bekerja dari rumah atau *Work From Home* (WFH). Termasuk didalamnya pekerjaan jasa layanan hukum yang diselenggarakan oleh notaris sebagai pejabat umum.

Kebijakan WFH sangat bergantung pada sistem komunikasi elektronik, karena kehadiran fisik pekerja digantikan oleh sarana elektronik. Namun, tidak semua pekerjaan bisa dilakukan dengan WFH, salah satunya profesi notaris. Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai UUJN-P) memberikan makna bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris selalu berhubungan dan berinteraksi secara langsung dengan pemangku kepentingan. Khususnya dalam menjalankan jabatan notaris dalam rangka pembuatan akta, para pihak harus bertemu dengan notaris untuk menandatangani akta yang telah disepakati. Artinya notaris wajib secara fisik untuk hadir dalam penandatanganan akta bersamaan dengan para penghadap dan saksi. Hal tersebut merupakan salah satu syarat keautentikan akta yang dibuat oleh notaris. Jika aturan tersebut tidak dilaksanakan, akta yang dibuat oleh notaris itu akan menjadi akta di bawah tangan, artinya akta itu tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik.

Salah satu akta autentik yang dibuat dihadapan notaris adalah akta pengikatan jual beli tanah (PJB). Akta PJB dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris.¹ Namun dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta PJB tersebut merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Tujuannya agar para pihak yang membuat mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum. Notaris memiliki wewenang membuat akta PJB dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta autentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²

Mengingat kondisi pandemi saat ini, maka terjadi benturan antara ketentuan dalam pelaksanaan jabatan notaris dengan adanya kebijakan bekerja dari rumah dalam rangka percepatan penanganan covid-19 yang dibuat oleh pemerintah. Kondisi ini menimbulkan permasalahan yang cukup serius bagi keberlangsungan jabatan notaris. Akta PJB yang dibuat dihadapan notaris agar menjadi akta autentik, para pihak secara fisik harus hadir bersama notaris untuk menandatangani akta tersebut. Sementara itu pemerintah mengharuskan adanya pembatasan kontak fisik demi mengurangi dan menghentikan penyebaran covid-19.

The United Nation Commision on International Trade Law (UNCITRAL) telah lama merekomendasikan tentang perlunya pengakuan terhadap nilai hukum pada suatu informasi

¹ Rifky Anggatiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Notarius*, Vol 13, No 2, 2020, hlm 891.

² Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta: 2009, hlm. 9.

dan/atau dokumen elektronik. Notaris dianjurkan untuk membuka diri dengan mengakomodir semua perkembangan teknologi dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana mestinya dengan menerima kemungkinan pembuatan akta autentik secara elektronik.³

Berdasarkan problematika pada latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini mengenai bagaimana urgensi penerapan *cyber notary* pada akta pengikatan jual beli tanah di masa pandemi covid-19? Dan bagaimanakah legalitas akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat dalam konsep *cyber notary* di masa pandemi covid-19?

METODE PENELITIAN

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*) sebagai dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan serta literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴ Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses guna menemukan prinsip-prinsip hukum, aturan hukum serta doktrin-doktrin hukum dengan tujuan menjawab permasalahan hukum yang diteliti melalui metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*).⁵

Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan perundang-undangan yang mengatur mengenai *cyber notary*, kewenangan dan tugas jabatan notaris serta mengenai akta autentik secara umum yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder, dimana data yang diperoleh berasal dari bahan-bahan pustaka. Bahan pustaka tersebut mencakup buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel serta dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder dibedakan menjadi 2 (dua) yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer bersifat otoritatif, artinya memiliki otoritas yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi serta putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari publikasi ilmiah yang berupa buku-buku teks, jurnal hukum, kamus hukum serta komentar atas putusan pengadilan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang *cyber notary*, kewenangan dan tugas jabatan notaris serta akta autentik dalam KUHPerdata dan UUJN-P serta UU ITE serta peraturan-peraturan lainnya yang juga berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

³ Edmon Makarim, *Notaris Dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Tentang Cybernotary Atau Electronic Notary*, Raja Grafindo Persada, Depok: 2020, hlm. 9-12.

⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Depok: 2018, hlm. 133.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2016, hlm. 93-95.

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis untuk penelitian ini yakni dengan cara mengumpulkan data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti. Selanjutnya model pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh peneliti yakni model penelitian kepustakaan. Penelitian ini bertempat di perpustakaan atau tempat-tempat yang kiranya bisa mendapatkan berbagai sumber data yang dibutuhkan.⁶ Pengumpulan data ini dilakukan melalui cara penelitian dokumen-dokumen yang berkaitan yakni dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum serta informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Pengumpulan data tersebut dilakukan dalam beberapa tahapan, dimulai dari menentukan sumber data sekunder, identifikasi data yang diperlukan, inventarisasi data yang dianggap relevan dengan rumusan masalah, lalu yang terakhir mengkaji data-data tersebut untuk menentukan relevansinya dengan kebutuhan rumusan masalah.

Selanjutnya informasi-informasi dari berbagai bahan hukum yang telah penulis kumpulkan lalu diuraikan dengan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam sebuah hasil penelitian yang sistematis dan kemudian dapat diperoleh jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dan ditarik kesimpulan yang di dalamnya terkandung temuan penelitian.

PEMBAHASAN

Urgensi Penerapan *Cyber Notary* Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Masa Pandemi Covid-19

Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan di Indonesia adalah dengan cara jual beli.⁷ Dalam jual beli ada 2 (dua) subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.⁸ Kewajiban penjual yakni menyerahkan barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui.⁹ Sedangkan bagi pihak pembeli kewajibannya yakni menerima barang dan membayar harga sesuai yang ditetapkan dalam perjanjian.¹⁰ Perjanjian jual beli merupakan jenis perjanjian timbal balik, dimana para pihak masing-masing memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat.¹¹ Jual beli hak atas tanah mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.¹²

Selama masa pandemi covid-19 ini, meskipun pemerintah berupaya melakukan langkah mitigatif dan penanganan seoptimal mungkin untuk menahan penyebaran virus covid-19 melalui himbuan agar tidak berinteraksi secara langsung dan bekerja dari rumah secara *online*, namun dalam praktek proses jual beli tanah tidak dapat dilakukan secara *online* jadi tetap dilakukan dengan bertatap muka dalam

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2016, hlm. 225.

⁷ Riska Wulandari, "Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Islamic Law: Jurnal Siyasah* Vol 6, No 2, September 2021, hlm. 7.

⁸ Dwi Citra Meliawati, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Online Di Masa Pandemi Covid-19," *Lex Privatum*, Vol 10, No 1, Januari, 2022, hlm. 221.

⁹ Eni Suarti, "Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Kontrak Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Doctrinal*, Vol 4, No 1, 2019, hlm. 981.

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004, hlm. 257-258.

¹¹ Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata," *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1, No 2, Desember 2018, hlm. 302.

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2019, hlm. 360.

rangka pengurusan legalisasi atau pengakuan hukum hak atas tanah tersebut, dimana penjual dan pembeli serta saksi-saksi wajib datang ke Kantor Notaris/PPAT.

Perpindahan hak milik atas sebidang tanah harus didasari dengan AJB yang dibuat oleh PPAT. AJB merupakan bukti terjadinya perbuatan jual beli tanah yang mana dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yg dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan AJBnya oleh PPAT karena suatu hal tertentu, misalnya yang sering ditemui di masyarakat saat ini proses jual beli tanah dilakukan dengan cara pembayaran bertahap dengan ditentukan jangka waktu tertentu. Maka untuk menjamin kepastian hukum para pihak, umumnya dilakukan pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta yang biasa disebut akta PJB. Akta PJB ini dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan maupun akta yang dibuat dihadapan notaris.

Dalam prakteknya, para pihak sering membuat akta PJB dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan notaris sehingga akta PJB tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat.¹³ Akta PJB belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena pada dasarnya masih bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang digunakan yakni AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Syarat yang diperlukan untuk membuat AJB antara lain sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual, kartu tanda penduduk (KTP), bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), surat persetujuan suami atau istri bagi yang sudah menikah dan kartu keluarga (KK) dari pihak penjual, sedangkan persyaratan dari calon pembeli cukup membawa KTP dan KK.¹⁴

Akta PJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik harus dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yakni harus memenuhi beberapa unsur, antara lain bentuk akta sudah ditentukan berdasarkan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Mengenai bentuk akta notaris harus dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN-P dan untuk memenuhi syarat sebagai akta autentik harus sesuai dengan prosedur dan tata cara yang telah ditentukan dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 53 UUJN-P.¹⁵

Proses pengurusan akta PJB di masa pandemi covid-19 saat ini tentunya mengalami banyak kendala. Para pihak yang terkait diwajibkan datang ke kantor Notaris/PPAT untuk membuat akta PJB, namun karena kebijakan pemerintah yang mengharuskan untuk melakukan *pyshical distancing* dan bekerja dari rumah, maka kantor Notaris/PPAT harus tutup sehingga tidak memungkinkan untuk membuat akta PJB tersebut dengan unsur berhadapan secara langsung.

Sebagai jalan keluar terhadap problematika di masa pandemi ini, maka sudah saatnya konsep *cyber notary* diterapkan di Indonesia, karena konsep *cyber notary* memberi kemudahan terhadap kewenangan dan tugas dari notaris. Melalui konsep *cyber notary*, maka akta PJB ditengah masa pandemi covid-19 inipun tetap dapat dilakukan. Para pihak terkait tidak perlu lagi datang ke kantor Notaris/PPAT untuk membuat akta PJB, melalui *cyber notary* para pihak dapat berinteraksi secara virtual melalui media *teleconference*. Penerapan konsep *cyber notary* dapat menjadi terobosan baru

¹³ Rizky Eka Nanda, "Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dan Perlindungan Hukum," *PJS Journal Of Politics And Law*. Vol, No 1, 2021, hlm. 13.

¹⁴ Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, FlashBooks, Yogyakarta: 2013, hlm. 59.

¹⁵ Agus Toni Purnayasa, "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, No 3, Desember 2018, hlm. 398.

dalam hal pembuatan akta PJB dalam masyarakat serta memberikan peluang dalam pelayanan jasa di bidang kenotariatan secara digital demi terwujudnya efisiensi pelayanan jasa yang cepat dan praktis sesuai dengan kemajuan teknologi.

Prinsip utama diterapkannya konsep *cyber notary* yakni memberikan batasan definisi bahwa selama ini notaris dalam melaksanakan wewenang dan tugas jabatannya yakni membuat akta para pihak maupun akta relaas harus selalu berhadapan langsung disuatu tempat tertentu. Namun dengan memanfaatkan konsep *cyber notary*, hal demikian menjadi tidak diperlukan lagi.¹⁶ Konsep *cyber notary* merupakan metode kerja notaris dengan memanfaatkan dan menerapkan perkembangan teknologi dalam rangka melaksanakan wewenang dan tugas pokoknya misalnya para pihak dapat berinteraksi secara virtual untuk memenuhi unsur berhadapan langsung dalam rangka pembuatan akta autentik serta penandatanganan akta secara elektronik.

Peluang penerapan konsep *cyber notary* di Indonesia semakin terbuka lebar karena disambut baik oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (2) yang menyebutkan bahwa transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya. Maka dengan adanya UU ITE, semakin menguatkan berlakunya konsep *cyber notary* di Indonesia sehingga membuka peluang bagi notaris untuk menjalankan jabatannya melalui jarak jauh khususnya di masa pandemi covid-19 saat ini.

Melalui konsep *cyber notary* di masa pandemi covid-19, jaminan keselamatan masyarakat merupakan hukum tertinggi yang diutamakan lebih dari apapun. Konsep *cyber notary* merupakan sebuah perubahan cara kerja notaris dari konvensional, yakni dengan membuat akta secara nyata dimana tidak melalui internet menuju ke cara kerja yang lebih maju dengan memanfaatkan teknologi yang ada.

Menurut pendapat penulis terkait urgensi konsep *cyber notary* maka sudah seharusnya konsep tersebut dijalankan di Indonesia selain mengikuti perkembangan zaman di era digital juga di masa pandemi covid-19 saat ini, dimana kita sebagai warga negara Indonesia yang baik harus taat dan patuh pada peraturan-peraturan yang dibuat oleh pemerintah sebagai upaya penanganan seoptimal mungkin untuk menekan penyebaran virus covid-19 serta meminimalisir adanya korban jiwa, maka konsep *cyber notary* di bidang kenotariatan dapat diterapkan sehingga memberikan kemudahan pekerjaan bagi notaris khususnya di masa pandemi covid-19 serta memudahkan bagi para pihak yang hendak membuat akta PJB melalui akta notaris tanpa khawatir akan tertular virus covid-19.

Legalitas Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dalam Konsep *Cyber Notary* di Masa Pandemi Covid-19

Agar suatu tulisan memenuhi kualifikasi sebagai akta, maka ada 2 (dua) unsur yang wajib dipenuhi, yakni tulisan tersebut wajib ditandatangani serta tulisan tersebut dibuat bertujuan untuk

¹⁶ Emma Nurita, *Cyber Notary: Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung: 2012, hlm. 12.

digunakan sebagai alat bukti.¹⁷ Yang dimaksud dengan alat bukti tertulis yakni segala sesuatu yang memuat buah pikiran seseorang dan dapat digunakan sebagai pembuktian.¹⁸ Alat bukti tertulis berupa sebuah akta. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.¹⁹ Pembuktian dengan tulisan terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yakni dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta dibawah tangan merupakan kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian tanpa perantara seorang pejabat umum.²⁰ Maka, kekuatan pembuktiannya hanya mengikat para pihak yang bertanda tangan sehingga kekuatan pembuktiannya jatuh menjadi bukti permulaan (*begin bewijskracht*).²¹ Sedangkan akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-undang, dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dan ditempat dimana akta itu dibuat.²² Maka, akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna sehingga ia memiliki kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap tidak perlu dibuktikan lagi dan merupakan *Verplicht Bewijs*.²³ *Verplicht Bewijs* artinya bukti yang mengikat. Maka dengan adanya alat bukti yang bersifat mengikat tersebut, hakim harus menyesuaikan keputusannya dengan alat bukti tersebut.

Akta autentik harus memenuhi segala yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan bersifat kumulatif.²⁴ Salah satu pejabat umum yang dimaksud untuk membuat akta autentik yakni notaris.²⁵ Maka sebagai suatu akta autentik yang menjadi produk notaris harus memenuhi syarat sebagaimana yang telah diatur dalam UUJN-P.²⁶ Syarat tersebut berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P yakni notaris wajib membacakan akta didepan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi terutama untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh notaris, saksi dan penghadap.²⁷ Mengingat ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P maka notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta didepan penghadap dan saksi. Apabila ketentuan tersebut diabaikan maka akta yang dibuat akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.²⁸

Salah satu akta autentik yang dibuat dihadapan notaris adalah akta PJB. Akta PJB dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta PJB tersebut merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Idealnya, dalam transaksi jual

¹⁷ Rezky Aulia Yusuf, "Legalitas Akta Notaris Yang Dibuat Dalam Konsep Cyber Notary Di Masa Darurat Kesehatan," *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Vol 8, No 5, 2021, hlm. 1349.

¹⁸ Enju Juanda, "Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Vol 4, No 1, 2016, hlm. 29.

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta: 2011, hlm. 48.

²⁰ Sony Nurul Akhmad, "Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol 3, No 1, 2019, hlm. 85.

²¹ Clara Ivena Tampanguma, "Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan," *Jurnal Lex Privatum*, Vol 9, No 11, 2021, hlm. 233.

²² Ali Arben, "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik," *Recital Review*, Vol 3, No 1, 2021, hlm. 84.

²³ I Ketut Tjukup, "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 1, No 2, 2016, hlm. 182.

²⁴ Putra Arya, "Sinkronisasi Pasal 1868 KUH Perdata Dalam Menunjang Terselenggaranya Konsep Cyber Notary DiIndonesia," *Notarius: Jurnal Studi Kenotariatan*, Vol 14, No 2, 2021, hlm. 616.

²⁵ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2018, hlm. 5.

²⁶ Rizka Rahmawati, "Implementasi Kewajiban Notaris Untuk Melekatkan Sidik Jari Para Penghadap Pada Minuta Akta," *Jurnal SASI*, Vol 25, No 1, 2019, hlm. 3.

²⁷ I Made Nova Wibawa, "Kedudukan Notaris Dalam Pembuatan Akta Terhadap Rapat Umum Pemegang Saham Yang Diadakan Melalui Media Telekonferensi," *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol 2, No 1, Februari 2021, hlm. 126.

²⁸ Gusriadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan," *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol 37, No 2, Desember 2021, hlm. 136.

beli tanah dilakukan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT. Namun, ada beberapa transaksi jual beli yang tidak bisa seketika itu juga dibuatkan AJB oleh PPAT karena terdapat alasan tertentu, misalnya akta PJB dibuat karena pada saat terjadi transaksi jual beli, objek jual beli yang berupa tanah itu masih menjadi objek Hak Tanggungan sehingga belum dapat dibuat akta jual belinya oleh PPAT.²⁹ Maka akta PJB disini sifatnya hanya sebagai perjanjian *accessoir* karena sertifikat yang menjadi alat bukti hak atas tanah belum siap untuk di transaksikan karena satu dan lain hal ada persyaratan yang belum terpenuhi.³⁰ Perjanjian *accessoir* itu dimaksudkan sebagai jaminan kepastian hukum bagi kreditur.³¹

Konsep dasar peralihan hak atas tanah adalah terang dan tunai. Terang, artinya peralihan hak atas tanah itu dilakukan secara terbuka, objeknya jelas serta subjek pemilikinya juga jelas dan dapat dibuktikan dengan kelengkapan bukti kepemilikan. Tunai, artinya pembayarannya dilakukan secara tunai dan sekaligus, termasuk dengan kewajiban pajak-pajaknya, untuk kemudian dibuatkan AJB sebagai prasyarat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam prakteknya, konsep terang dan tunai seringkali tidak dapat dipenuhi seketika oleh salah satu pihak karena alasan tertentu. Namun, hal tersebut tidak menjadikan transaksi jual beli antara kedua belah pihak tidak dapat dilakukan, maka untuk mengatasi persoalan tersebut para pihak dapat membuat akta PJB.

Akta PJB dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yakni akta PJB lunas dan akta PJB tidak lunas. Akta PJB lunas dibuat apabila harga pada transaksi jual beli tanah tersebut telah dibayar tunai oleh pembeli ke penjual namun belum bisa dibuatkan langsung AJBnya oleh PPAT karena beberapa alasan, misalnya ada beberapa pajak yang timbul akibat jual beli tanah tersebut yang belum dibayarkan. Pada umumnya akta PJB lunas dilakukan juga karena tanah sebagai objek jual beli tersebut berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT, maka AJB akan dibuat menyusul dihadapan PPAT yang berada di lokasi tanah sebagai objek jual beli tersebut berada berdasarkan akta PJB itu. Sedangkan akta PJB tidak lunas dibuat apabila pembeli belum melunasi pembayaran atas harga pada transaksi jual beli tanah tersebut. pada akta PJB tidak lunas mencantumkan mengenai jumlah pembayaran sebagai uang muka, termin pelunasan, waktu pelunasan dan serta kesepakatan mengenai sanksi apabila salah satu pihak wanprestasi. Kemudian, pada saat pembeli telah melunasi sisa pembayaran, maka dilanjutkan untuk membuat AJB. Berdasarkan AJB tersebut maka terjadilah peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli.

Sebagai akta autentik, maka akta PJB dibuat harus memenuhi syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata, Dalam prosesnya, akta pengikatan jual beli, meskipun ditandatangani oleh para pihak, namun apabila tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPdata, maka akta PJB ini tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik lagi, akta PJB ini terdegradasi menjadi hanya sebagai akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1869 KUHPdata).³² Akta PJB sebagai akta autentik, sesuai dengan kewenangannya dibuat oleh notaris berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN-P.

Format akta PJB sebagai akta autentik telah ditentukan oleh undang-undang, maka dalam pembuatan akta PJB, notaris harus memenuhi format akta berdasarkan Pasal 38 UUJN-P yang secara

²⁹ Safira Dini Laksita, "Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kota Semarang)," *Diponegoro Law Journal*, Vol 6, No 1, 2017, hlm. 2.

³⁰ Alusianto Hamonangan, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," *Jurnal Rectum*, Vol 3, No 2, Juli 2021, hlm. 240.

³¹ Jennis Kristina, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan," *Jurnal Sapientia et Virtus*, Vol 4, No 2, 2019, hlm. 186.

³² Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung : 2017, hlm. 59.

jasas mengatur mengenai awal, isi serta akhir akta.³³ Sehingga jika akta PJB dibuat tidak memenuhi ketentuan pasal tersebut, maka dianggap melanggar UUJN-P dan konsekuensinya akan kehilangan keotentikan sebuah akta, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 41 UUJN-P.

Pada hakikatnya, meskipun akta PJB yang dibuat telah memenuhi format akta berdasarkan Pasal 38 UUJN-P, namun pada saat penandatanganan akta PJB, apabila terhalang aturan pemerintah yakni PSBB di masa pandemi covid-19 ini, dimana pemerintah menghimbau untuk tidak berinteraksi secara langsung dan bekerja dari rumah saja, maka terjadi tumpang tindih dan pertentangan antara ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m, Pasal 40 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) UUJN-P dengan adanya kebijakan bekerja dari rumah tersebut.

Cyber notary dapat menjadi suatu terobosan dalam dunia kenotariatan di Indonesia terlebih dalam keadaan pandemi covid-19 saat ini. Istilah *cyber notary* berasal dari kata *cybernetic* yang artinya merupakan paduan suatu bidang ilmu antara matematika, robotic, psikologi dan elektro yang dikembangkan pertama kali oleh Norbert Wiener di tahun 1948. Seiring berkembangnya waktu, *cybernetic* dapat menciptakan dunia baru yakni dunia maya (*cyberspace*) yang peruntukannya untuk keperluan komunikasi secara online. Online merupakan suatu kondisi dimana sebuah perangkat komputer saling terhubung dengan menggunakan jaringan internet, sehingga penggunaanya dapat saling berkomunikasi.

Cyberspace dapat dikatakan sebagai kegiatan virtual yang berakibat sangat nyata walaupun alat buktinya bersifat elektronik. Sehingga penggunaanya dapat dikualifikasikan sebagai orang yang telah melakukan perbuatan hukum secara nyata. Dewasa ini, diiringi perkembangan teknologi yang semakin pesat, maka notaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya dituntut untuk mampu mengadopsi konsep *cyber notary*. Konsep *cyber notary* di rasa dapat menciptakan pelayanan jasa di bidang kenotariatan dengan cepat, tepat dan efisien sehingga di nilai mampu mempercepat laju pertumbuhan ekonomi suatu bangsa.

Istilah yang digunakan terkait fenomena jasa notaris dengan memanfaatkan fasilitas internet dibagi menjadi 2 (dua) yakni *electronic notarization (e-notary)* dan *cyber notary*. *E-notary* pertama kali diperkenalkan oleh delegasi Prancis dalam forum *Trade Electronics Data Interchanges System (TEDIS)* legal workshop pada konferensi EDI (*Electronic Data Interchange*) yang diselenggarakan oleh Uni Eropa pada September tahun 1989 di Brussel. Esensinya adalah dalam *e-notary*, notaris merupakan suatu pihak yang menyajikan *independen record* terhadap suatu transaksi elektronik yang dilakukan para pihak.³⁴ *E-notary* banyak digunakan oleh notaris latin di negara dengan sistem hukum Eropa Kontinental (*civil law*) yang berlaku di negara-negara Eropa daratan dan negara-negara jajahannya. Notaris latin pada negara-negara *civil law* menghasilkan produk berupa akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Cyber notary pada awalnya merupakan gagasan *The Information Security Committee (ISC) of the American Bar Association* pada tahun 1994. Konsep *cyber notary* merupakan profesi hukum baru yang serupa juga dengan notaris publik (*public notary*) yakni sebutan notaris pada negara dengan sistem

³³ Indah Parmitasari, "Autentikasi Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah," *Undang: Jurnal Hukum*, Vol 3, No 1, 2020, hlm. 101.

³⁴ Benny, "Penerapan Konsep Cyber Notary di Indonesia Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014", *Premise Law Journal*, Vol 5, 2015, hlm. 4.

hukum Anglo Saxon (*common law*), seperti Inggris, Amerika Serikat, Kanada, Amerika Utara dan Australia.³⁵ Notaris publik (*public notary*) pada negara-negara *common law*, tidak diangkat oleh pejabat yang berwenang sehingga tidak terikat dengan keharusan bentuk atau format akta tertentu yang diatur oleh undang-undang. Pada konsep *cyber notary*, dokumen-dokumen yang dibuat oleh notaris berbasis elektronik.

Persamaan antara *e-notary* dengan *cyber notary* adalah media yang digunakan keduanya merupakan media elektronik (tidak berwujud) sebagai substitusi daripada dokumen kertas (berwujud) pada umumnya. Sedangkan perbedaannya antara *e-notary* dengan *cyber notary* lahir dari 2 (dua) konsep yang berbeda. Istilah *e-notary* di adopsi oleh notaris latin di negara dengan sistem hukum Eropa Kontinental (*civil law*) sedangkan istilah *cyber notary* di adopsi oleh notaris publik pada negara dengan sistem hukum Anglo Saxon (*common law*).

Konsep *cyber notary* di Indonesia pertama kali terkandung dalam UUJN-P tepatnya dalam Pasal 15 ayat (3) yang menyebutkan bahwa notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penjelasan lebih lanjut mengenai kewenangan lain yang terkandung dalam pasal tersebut yakni kewenangan untuk mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*).

Adanya ketentuan yang mengatur mengenai *cyber notary* dalam UUJN-P membuka peluang berlakunya penerapan *cyber notary* khususnya di era pandemi saat ini, namun penerapan *cyber notary* dalam pelaksanaannya tentu tidak mudah karena akan menimbulkan beberapa kendala hukum salah satunya mengenai legalitas akta notaris sebagai produk dari *cyber notary*.

Permasalahan mengenai legalitas akta notaris sebagai produk dari *cyber notary* tersebut terdapat pada ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN-P yang menyatakan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi.

Akta autentik yang dibahas dalam penelitian ini adalah akta PJB. Maka sebagai akta autentik, akta PJB harus memenuhi syarat-syarat keabsahan akta autentik yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Salah satunya adalah ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN-P yang menentukan syarat berhadapan langsung atau adanya pertemuan fisik antara notaris dengan para pihak dalam akta PJB, maka dengan adanya *cyber notary* unsur pertemuan fisik tersebut tidak mutlak terjadi, karena dapat dilakukan dengan menggunakan media *teleconference*. Kemudian dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P notaris wajib membacakan akta PJB itu dihadapan para pihak dan saksi. Dengan menggunakan konsep *cyber notary*, maka pembacaan akta PJB itu dapat dilakukan dengan menggunakan *video call*.

Selanjutnya dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN-P mengharuskan segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh notaris, para penghadap dan saksi. Apabila menggunakan *cyber notary*, tandatangan itu dapat dilakukan dengan tandatangan elektronik atau tandatangan digital barcode sehingga mempermudah proses pembuatan akta PJB yang dilakukan secara jarak jauh akibat pandemi covid-19 yang mengharuskan untuk tidak berinteraksi secara langsung.

³⁵ Ranti Fauza Mayana, "Legalitas Tanda Tangan Elektronik: Possibilitas dan Tantangan Notary Digitalization di Indonesia", *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol 4, No 2, Juni 2021, hlm. 252.

Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P menyebutkan bahwa notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi. Frasa secara fisik notaris harus hadir menghilangkan unsur esensial dari konsep *cyber notary*.³⁶ Maka, mengingat dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P ini, pembuatan akta PJB dengan menggunakan konsep *cyber notary* akan sulit untuk diterapkan mengingat syarat yang harus terpenuhi dalam membuat suatu akta autentik yakni notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di depan penghadap dan saksi.³⁷ Kehadiran fisik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P apabila dilanggar maka berdampak pada legalitas dari akta PJB itu. Legalitas dari akta PJB yang dibuat dengan konsep *cyber notary* akan menimbulkan akibat hukum yakni akta PJB itu batal demi hukum serta akta PJB itu akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Dalam melakukan pembuatan akta PJB yang menggunakan konsep *cyber notary* apabila dilihat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN sangat bertentangan dengan kewajiban notaris itu sendiri. Hal ini jika dicerna lebih dalam memiliki arti bahwa notaris harus hadir secara langsung dan ia harus menandatangani akta di depan para penghadap dan saksi yang membuat akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sedangkan dalam pembuatan akta autentik dengan konsep *cyber notary*, notaris tidak bisa berhadapan langsung dengan para penghadap dan saksi seperti yang telah diatur oleh pasal diatas.

Konsep *cyber notary* di Indonesia sejatinya telah didukung oleh UU ITE, dalam Pasal 5 ayat (2) UU ITE menyebutkan bahwa dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Kemudian ketentuan dalam pasal tersebut diperkuat oleh Pasal 5 ayat (3) UU ITE yang menyebutkan bahwa dokumen elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini. Namun, lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 5 ayat (4) UU ITE menyebutkan bahwa ketentuan mengenai dokumen elektronik yang dimaksud pada ayat (1) itu tidak berlaku untuk surat yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis dan surat beserta dokumen yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris. Melihat dari ketentuan pada Pasal 5 ayat (4) UU ITE, maka pembuatan akta PJB melalui konsep *cyber notary* masih sangat sulit untuk dilakukan di Indonesia karena dirasa tidak ada jaminan kepastian hukum akibat benturan hukum yang ditentukan dalam UUJN-P dan UU ITE.

Akta PJB yang dibuat dengan konsep *cyber notary*, tidak menerapkan unsur berhadapan langsung antara penghadap dengan notaris namun menggunakan sebuah teknologi informasi seperti *teleconference* begitu juga sebaliknya, notaris tidak bisa membacakan akta PJB itu secara langsung di depan penghadap dan saksi. Menurut pendapat penulis, apabila ingin menerapkan konsep *cyber notary* dalam pembuatan akta PJB, perlu adanya keselarasan hukum antara KUHPerdara, UUJN-P dan UU ITE. Sehingga dengan keselarasan antara peraturan perundang-undangan satu dengan yang lain dalam

³⁶ Cyndiarnis Cahyaning Putri, "Konseptualisasi Dan Peluang Cyber Notary Dalam Hukum," *JIPPK: Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Vol 4, No 1, Juni 2019, hlm. 35.

³⁷ Tamara Dwi Rizki Amanda, "Urgensi Penerapan Sistem Cyber Notary Ditengah Pandemi Covid 19," *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 4, No 2, Juni 2021, hlm. 149.

mengatur mengenai pembuatan akta PJB dengan konsep *cyber notary* dapat menjadi payung hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

PENUTUP

Urgensi penerapan konsep *cyber notary* pada pembuatan akta PJB sudah seharusnya dijalankan di Indonesia. Melalui *cyber notary* dengan memanfaatkan dan menerapkan perkembangan teknologi saat ini, para pihak tidak perlu lagi datang ke kantor Notaris untuk membuat akta PJB melainkan dapat berinteraksi secara virtual melalui media *teleconference* untuk memenuhi unsur berhadapan langsung dalam pembuatan akta PJB. Sehingga konsep *cyber notary* dapat memberikan kemudahan bagi notaris khususnya di masa pandemi covid-19 serta memudahkan bagi para pihak yang hendak membuat akta PJB melalui akta notaris tanpa khawatir akan tertular virus covid-19.

Akta PJB yang dibuat dengan konsep *cyber notary*, tidak menerapkan unsur berhadapan langsung antara penghadap dengan notaris namun menggunakan sebuah teknologi informasi seperti *teleconference* begitu juga sebaliknya, notaris tidak bisa membacakan akta PJB itu secara langsung di depan penghadap dan saksi. Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P menyebutkan bahwa notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi. Frasa secara fisik notaris harus hadir menghilangkan unsur esensial dari konsep *cyber notary*. Maka, pembuatan akta PJB dengan menggunakan konsep *cyber notary* akan sulit untuk diterapkan mengingat syarat yang harus terpenuhi dalam membuat suatu akta autentik yakni notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di depan penghadap dan saksi. Kehadiran fisik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P apabila dilanggar maka berdampak pada legalitas dari akta PJB itu. Legalitas dari akta PJB yang dibuat dengan konsep *cyber notary* akan menimbulkan akibat hukum yakni akta PJB itu batal demi hukum serta akta PJB itu akan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004.

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Depok: 2018.

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta: 2013.

Edmon Makarim, *Notaris Dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Tentang Cybernotary Atau Electronic Notary*, Raja Grafindo Persada, Depok: 2020.

Emma Nurita, *Cyber Notary: Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran*, Refika Aditama, Bandung: 2012.

Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2018.

Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2017.

Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta: 2009.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta: 2010.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2016.

R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta: 2011.

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2019.

Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, FlashBooks, Yogyakarta: 2013.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2016.

Jurnal

Aan Handriani. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 1, No 2, Desember 2018.

Agus Toni Purnayasa. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 3, No 3, Desember 2018.

Ali Arben. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik." *Recital Review* Vol 3, No 1, 2021.

Alusianto Hamonangan. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum* Vol 3, No 2, Juli 2021.

Benny, "Penerapan Konsep Cyber Notary di Indonesia Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014", *Premise Law Journal*, Vol 5, 2015.

Clara Ivena Tampanguma. "Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan." *Jurnal Lex Privatum* Vol 9, No 11, 2021.

Cyndiarnis Cahyaning Putri. "Konseptualisasi Dan Peluang Cyber Notary Dalam Hukum." *JIPPK: Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* Vol 4, No 1, Juni 2019.

Dwi Citra Meliawati. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Online di Masa Pandemi Covid-19." *Lex Privatum* Vol 10, No 1, Januari 2022.

Eni Suarti. "Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Kontrak Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum Doctrinal* Vol 4, No 1, 2019.

Enju Juanda. "Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* Vol 4, No 1, 2016.

Gusriadi. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan." *Jurnal Hukum UNISSULA* Vol 37, No 2, Desember 2021.

I Ketut Tjukup. "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 1, No 2, 2016.

- I Made Nova Wibawa. "Kedudukan Notaris Dalam Pembuatan Akta Terhadap Rapat Umum Pemegang Saham Yang Diadakan Melalui Media Telekonferensi." *Jurnal Preferensi Hukum* Vol 2, No 1, Februari 2021.
- Indah Parmitasari. "Autentikasi Akad Pembiayaan Pada Perbankan Syariah." *Undang: Jurnal Hukum* Vol 3, No 1, 2020.
- Jennis Kristina. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan." *Jurnal Sapientia et Virtus* Vol 4, No 2, 2019.
- Putra Arya. "Sinkronisasi Pasal 1868 KUH Perdata Dalam Menunjang Terselenggaranya Konsep Cyber Notary DiIndonesia." *Notarius: Jurnal Studi Kenotariatan* Vol 14, No 2, 2021.
- Ranti Fauza Mayana, "Legalitas Tanda Tangan Elektronik: Posibilitas dan Tantangan Notary Digitalization di Indonesia", *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol 4, No 2, Juni 2021.
- Rezky Aulia Yusuf. "Legalitas Akta Notaris Yang Dibuat Dalam Konsep Cyber Notary Di Masa Darurat Kesehatan." *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* Vol 8, No 5, 2021.
- Rifky Anggatiastara Cipta. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Notarius* Vol 13, No 2, 2020.
- Riska Wulandari. "Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Islamic Law: Jurnal Siyasa* Vol 6, No 2, September 2021.
- Rizka Rahmawati. "Implementasi Kewajiban Notaris Untuk Melekatkan Sidik Jari Para Penghadap Pada Minuta Akta." *Jurnal SASI* Vol 25, No 1, 2019.
- Rizky Eka Nanda. "Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Dan Perlindungan Hukum." *PJS Journal Of Politics And Law* Vol, No 1, 2021.
- Safira Dini Laksita. "Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kota Semarang)." *Diponegoro Law Journal* Vol 6, No 1, 2017.
- Sony Nurul Akhmad. "Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* Vol. 3, No. 1. 2019.
- Tamara Dwi Rizki Amanda, "Urgensi Penerapan Sistem Cyber Notary Ditengah Pandemi Covid 19." *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* Vol 4, No 2. Juni 2021.