

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS  
TANAH AKIBAT NOTARIS TIDAK SAKSAMA DALAM  
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DAN AKTA KUASA JUAL  
(Studi Kasus Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jak-Sel)**

**Fernanda R Herman\***

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila  
fernandaryzkiansyah@gmail.com

**Tetti Samosir**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila  
tettisamosir2015@gmail.com

**Jum Anggriani**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

**Abstrak**

Pembelian dan penjualan hak atas tanah antara penjual dan pembeli tidak selalu melibatkan penulisan langsung akta jual beli. Namun, proses pembelian dan penjualan hak atas tanah dapat didahului dengan penulisan perjanjian jual beli beserta kuasa hukum. Notaris memiliki kewajiban untuk teliti, artinya mereka harus cermat dan tepat dalam menyusun akta-akta mereka. Namun, dalam praktiknya, notaris seringkali gagal menjalankan tugasnya dengan cermat, seperti dalam putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, di mana seorang notaris ditemukan lalai dalam menjalankan tugasnya, mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah akibat adanya orang palsu yang berpura-pura sebagai pemilik tanah dan menandatangani perjanjian jual beli dengan kuasa hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, merujuk pada norma-norma hukum dengan menganalisis sumber-sumber bibliografis atau sekunder sebagai dasar untuk mengatasi masalah. Kegagalan notaris dalam memeriksa identitas pihak-pihak yang terlibat dalam penyusunan akta dapat mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah. Perlindungan hukum yang dapat diberikan meliputi ganti rugi dalam bentuk pemulihan kondisi semula, larangan pengulangan tindakan serupa, serta pengakuan hukum atas kesalahan notaris dan tanggung jawab hukum notaris atas tindakan tidak adil dalam pembuatan akta jual beli disertai kuasa hukum dapat dikenakan sanksi perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata atas perbuatan melawan hukum yang merugikan pemilik hak atas tanah dan secara administratif atas pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Notaris.

**Kata kunci:** Perlindungan hukum, Notaris, Perjanjian Jual Beli

**Abstract**

*The sale and purchase of land rights between a seller and a buyer does not always involve directly drafting a deed of sale. However, the process of buying and selling land rights can be preceded by drafting a sales and purchase agreement with a power of attorney. Notaries have an obligation to be thorough, meaning they must be meticulous and precise in drafting their deeds. However, in practice, notaries often fail to perform their duties diligently, as in the case of Decision Number 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, where a notary was found to have been negligent in carrying out his duties, resulting in losses for the landowner due to the*

*presence of a fictitious person posing as the landowner and signing the sales and purchase agreement with a power of attorney. This study uses a normative juridical research method, referring to legal norms by examining bibliographic or secondary sources as a basis for addressing the problem. Failure by a notary to carefully verify the identities of the parties involved in drafting the deed can result in losses for the landowner. Legal protection that can be provided includes compensation in the form of restoration of the original condition, prohibition of repetition of similar acts, as well as legal recognition of notary errors and legal responsibility of notaries for unfair actions in making a deed of sale and purchase agreement accompanied by a power of attorney can be subject to civil sanctions based on Article 1365 of the Civil Code for committing an unlawful act that is detrimental to the owner of land rights and administratively for violating Article 16 paragraph (1) letter (a) of the Notary Law.*

**Keywords :** Legal protection, Notary Public, Sale and Purchase Agreement

## A. Pendahuluan

Hukum mempunyai peran dan sangat penting terutama dalam mengontrol kehidupan yang ada dimasyarakat, untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dimasyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial akan mempunyai hubungan dengan orang lain, dimana dalam hubungan antar manusia dengan orang lain seringkali menghasilkan perjanjian yang memiliki hubungan hukum.<sup>1</sup> Perjanjian dengan Notaris merupakan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris untuk memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan perjanjian dibawah tangan. Semenjak itulah akta Notaris dibuat tidak hanya sekedar catatan atau bukti untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, namun lebih ditujukan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum di kemudian hari.

Keberadaan Notaris mempunyai peranan penting dalam pembuatan suatu perjanjian, sebab hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta menjadi alat bukti tertulis dibidang keperdataan. Pembuatan akta oleh Notaris sebagaimana berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “akta autentik suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk akta tersebut dibuat.”<sup>2</sup> Notaris merupakan pejabat yang mempunyai wewenang untuk melayani masyarakat dibidang perdata dalam hal pembuatan akta. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan, notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang

---

<sup>1</sup> Subekti *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), hlm. 17.

<sup>2</sup> Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps 1868.

untuk membuat akta autentik dan wewenang lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>3</sup>

Akta autentik adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan sebuah alat bukti mengenai suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna yang dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum.<sup>4</sup> Alat bukti ini digunakan untuk menentukan dengan jelas hak dan kewajiban subjek hukum terhadap setiap peristiwa dan hubungan hukum. Seperti jual beli, bisnis, sewa menyewa, kegiatan sosial, dan lain-lain, membutuhkan suatu alat bukti tertulis untuk memberikan jaminan perlindungan hukum mengenai suatu kejadian dalam akta, karena hal tersebut telah dinyatakan oleh para pihak dan dibuat oleh Notaris sesuai prosedur ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris serta peraturan-peraturan lainnya.<sup>5</sup>

Terkait dengan jual beli hak atas tanah antara pihak pemilik hak atas tanah dan pihak pembeli, tidak selalu pihak penjual dan pihak pembeli melaksanakan secara langsung kegiatan pembuatan Akta Jual Beli. Akan tetapi proses jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai Kuasa Jual. Akta tersebut dibuat untuk pihak penjual dan pihak pembeli atas persetujuan para pihak. Pada hakikatnya isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa pernyataan dari pihak penjual dan pihak pembeli dan mengikatkan diri pada perbuatan hukum yang akan para pihak lakukan.<sup>6</sup> Bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris merupakan suatu alat bukti yang menunjukkan adanya suatu pengikatan para pihak dalam suatu perjanjian mengenai obyek tanah dan harga<sup>7</sup>.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur secara khusus dalam KUHPdata seperti halnya dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 KUHPdata dan perjanjian jual beli dengan percobaan sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1463 KUHPdata. Namun, berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 LN Tahun 2014, No. 3, TLN No 5491, Pasal 1 ayat (1).

<sup>4</sup> Muchlis Fatahna dan Joko Purwanto, *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta: Watampone Press, 2003), hlm. 267.

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 135.

<sup>6</sup> Risky Amelia, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021*, Jurnal Adhikar, Vol 2 No 1, Juli 2022, hlm. 235. <https://www.jurnal-adhikari.id/index.php/adhikari/article/view/57>

<sup>7</sup> Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 96.

prinsip keterbukaan, dapat diadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan berdasarkan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata.<sup>8</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pendahuluan antara pihak pemilik hak atas tanah dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan akta jual beli yang dibuat para pihak.<sup>9</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdiri dari dua macam yaitu Perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian jual beli tidak lunas. Perjanjian lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada pemilik hak atas tanah tetapi belum bisa dilaksanakan akta jual beli karena faktor pajak yang belum di bayar atau sertipikat dalam pengurusan dan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas adalah dibuat apabila pembayaran sesuai harga kesepakatan pihak pembeli belum lunas dengan pemilik hak atas tanah dengan cara termin pembayaran. Akan tetapi jika perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas diikuti dengan kuasa jual akan beresiko menimbulkan kerugian kepada pemilik hak atas tanah.<sup>10</sup>

Kuasa jual sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPdata, yang memberikan petunjuk bahwa sifat dari kuasa adalah perwakilan atau mewakilkan, yang dimana pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Akta kuasa jual dibuat dengan tujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pembeli hak atas tanah dan bangunan, karena setelah semua persyaratan akta jual beli terpenuhi pihak pemilik hak atas tanah tidak dilibatkan lagi dan tidak perlu persetujuan dari pihak penjual atas peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.<sup>11</sup>

Keabsahan dari akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual yang dibuat oleh notaris dapat dimaknai sebagai sebuah upaya negara untuk menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Tetapi dalam prakteknya dalam masyarakat tidak jarang Notaris melakukan kesalahan baik kelalaian atau kesengajaan dalam pembuatan akta, hal ini terjadi karena dalam menjalankan tugasnya Notaris tidak melaksanakan kewajibannya. Terkait kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris antara lain adalah Notaris mempunyai kewajiban untuk saksama. Saksama artinya notaris harus teliti dan cermat dalam membuat akta yang dibuatnya. Jika notaris tidak menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara teliti dan cermat maka notaris tersebut tidak saksama dalam menjalankan

---

<sup>8</sup> Rahman Hidayat, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001) hlm. 51.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 57.

<sup>10</sup> Hartanto, J Andy Hartanto, *Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, (Yogyakarta: Laksabang Mediatama 2014), hlm. 32.

<sup>11</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandari, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Notarius Volume 13 (2020), hlm. 899. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>

tugasnya. Ketidak saksamaan ini menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang ada dalam akta yang dibuat oleh notaris.

Pelanggaran yang terjadi yaitu ketika notaris tidak saksama dalam menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual yang mengakibatkan akta tersebut tidak dapat memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata “sepakat mereka mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”. Dua syarat pertama yaitu adanya kata sepakat para pihak mengikatkan diri yang disebut syarat subjektif sedangkan dua syarat yang terakhir suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat obyektif karena obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi dan merugikan salah satu antara pihak penjual dan pihak pembeli maka menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika tidak terpenuhi syarat subjektif dan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat obyektif. Serta para pihak dapat menuntut akibat kerugian yang dialami tersebut. Dalam menjalankan tugas dan kewajibannya Notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan ketelitian dalam pembuatan akta.<sup>12</sup>

Notaris dalam melaksanakan jabatannya wajib sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris “bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan terkait dalam perbuatan hukum”.<sup>13</sup> Namun pada prakteknya di lapangan seorang Notaris tidak saksama dalam menjalankan kewajibannya, yang akhirnya menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah. Seperti salah satu contoh kasus tentang penelitian ini di jelaskan yang pernah terjadi pada Notaris “MN” sebagaimana terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel seorang Notaris digugat, karena pada mulanya tahun 2017 rumah tersebut ingin dijual melalui agen property Bernama “FA” bertindak sebagai mediator dan “RF” sebagai pembeli. Pada tanggal 18 Oktober 2017 ahli waris sebagai Penggugat “AR” memberikan Sertipikat Hak Milik Nomor 192 dengan luas 1.061 m<sup>2</sup> atas nama HB (ayahnya yang telah meninggal dunia) ke Notaris “MN” untuk pengecekan keaslian sertipikat kepada Notaris tersebut ditunjuk oleh “RF”. Kemudian tidak ada kabar soal lanjutan jual beli dari RF, namun pada tanggal 27 Desember 2017 adanya PT. CIA (pihak ketiga) yang hendak masuk ke pekarangan rumah ya

---

<sup>12</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, cet. 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2020), hlm. 86.

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No 5491, Pasal 16 Ayat (1).

ng dimiliki penggugat FMI dan AR sebagai ahli waris dan telah mengaku sudah membeli warisan tersebut atas dasar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual. Bahwa penggugat FMI dan AR belum pernah menandatangani surat apapun di Notaris dan hanya menitipkan sertipikat kepada Notaris MN untuk pengecekan sertipikan dikantor Badan Pertanahan Nasional.<sup>14</sup>

Bedasarkan uraian di atas, maka judul artikel “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Notaris Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual (Studi Kasus Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jak-Sel). Sedangkan permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Notaris tidak saksama dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual Sebagaimana Pada Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel

## B. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan untuk menghasilkan suatu argumentasi, konsep atau teori baru sebagai acuan dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>15</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengutamakan data kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.<sup>16</sup> Sifat penelitian ini yaitu deskriptif analitis bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Penelitian hukum normatif mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang di dimanfaatkan untuk untuk memberikan justifikasi mengenai suatu peristiwa hukum. Sehingga penelitian ini menjadikan sistem peraturan dan norma yang berlaku sebagai pusat kajiannya. Sistem norma dalam arti yang sederhana yaitu kaidah dan aturan.<sup>17</sup>

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue Aproach*) penelitian dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan untuk mengkaji serta menganalisis permasalahan hukum serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum di dalam sebuah penelitian dan pendekatan studi kasus adalah pendekatan penelitian yang menganalisis secara mendalam terhadap suatu peristiwa tertentu yang terjadi dimasyarakat. Pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini berkenaan dengan peraturan hukum yang mengatur tentang undang-undang tentang jabatan

<sup>14</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet.1 (Jakarta Kencana, 2005), hlm.35

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cct.17, (Jakarta : Rajawali Pers, 2015), hlm 1.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984), hlm.9.

Notaris, kode etik Notaris, Peraturan pemerintah pendaftaran tanah, kitab Undang-Undang Kitab Hukum Perdata, dan *herzien inlandsch Reglement (HIR)* dan pendekatan studi kasus yang digunakan dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel dan Putusan Nomor 1197/PDT/2023/PT DKI terkait yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual.

Penelitian ini juga menggunakan metode penyajian dengan analisis deskriptif kualitatif, yang merupakan suatu metode untuk mendeskripsikan, menjelaskan, memaparkan, menguraikan, dan menggambarkan data. Data dimaksud yaitu data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan.<sup>18</sup> Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif. Teknik analisis data dalam penulisan ini dikarenakan penerapan dalam penelitian ini menggunakan identifikasi dokumen-dokumen, sehingga tidak ada penggunaan angka-angka sebagaimana digunakan dalam metode data kuantitatif. Serta bentuk Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah *problem identification analysis*. Analisis terhadap *problem identification* ini bertujuan untuk menguraikan suatu masalah-masalah yang terdapat di masyarakat.<sup>19</sup>

### C. Pembahasan

Sebagaimana yang di atur dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris sebagai pejabat umum mendapatkan kewenangan, yaitu notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik mengenai segala atau semua perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh para pihak yang memiliki kepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik<sup>20</sup>. Akan tetapi notaris memiliki kewajiban yang diberikan maka sebagaimana yang di atur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai kewajiban Notaris bahwa notaris dalam menjalankan dan melaksanakan jabatannya “wajib bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum”. Selanjutnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (11) jika Notaris telah melanggar kewajiban-kewajibannya sebagaimana berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris maka berdasarkan Pasal 16 ayat (11) tersebut notaris dapat dijatuhkan sanksi administratif. Notaris yang

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 15

<sup>19</sup> Setopo, *Metode Penelitian Kualitatif: Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, (Surakarta: Sebelas Maret University Press, 2006), hlm. 35.

<sup>20</sup> Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491, Pasal 15.

melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi administratif yaitu:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat;
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat;<sup>21</sup>

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar dengan harga yang telah di sepakati. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimannya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Berlandaskan suatu kuasa merupakan suatu perjanjian maka kuasa tersebut harus mengikuti ketentuan ketentuan yang menjadi landasan dari pembuatan suatu perjanjian jual beli.

Notaris dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang yang berlaku. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, penelitian yang terdapat didalam tesis ini didasarkan pada permasalahan hukum yang terjadi antara pihak pemilik hak atas tanah dan Notaris yang tidak saksama dalam melaksanakan jabatannya sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt. Sel. Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat umum terhadap ketentuan dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual ternyata masih terjadi, sebagaimana yang terdapat dalam putusan ini dimana kasus tersebut berawal ketika pemilik hak atas tanah ingin menjual tanah dan bangunanannya kepada pembeli yang tidak beritikad baik dan calon pembeli menunjuk notaris tersebut untuk dilakukan pengecekan sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah, setelah itu tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah yang sah munculnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang ditandatangani oleh figur fiktif pemilik hak atas tanah tersebut.

Dalam hal ini seharusnya Notaris memastikan bahwa para pihak yang terlibat adalah benar-benar pemilik yang sah dari sertifikat hak milik tersebut yang ditiptkan kepada Notaris untuk melakukan pengecekan sertifikat ke kantor Badan Pertanahan Nasional akan tetapi

---

<sup>21</sup> Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491, Pasal 16 ayat (11).



notaris tersebut dalam hal ini bertindak merugikan pemilik hak atas tanah. Dalam permasalahan hukum yang terjadi Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt. Sel, pemilik sah hak atas tanah dari sertifikat hak milik tersebut yaitu FM dan AR menitipkan sertifikat hak milik dan fotocopy kartu tanda penduduk kepada Notaris MN untuk melakukan pengecekan dan untuk peralihan hak jual beli kepada RF. Kemudian RF selaku pembeli memberikan uang muka sebesar Rp. 500.000.00 (lima ratus juta rupiah) kepada pemilik hak atas tanah dan RF selaku pembeli sepakat dengan FM dan AR untuk melakukan jual beli atas objek tersebut dengan harga Rp. 38.000.000.000 (tiga puluh delapan miliar rupiah). Akan tetapi 2 (dua) bulan kemudian ada PT. CIA yang datang masuk ke tanah atau lahan dan bangunan yang dimiliki oleh FM dan AR yang mengaku telah membeli objek tanah tersebut dengan dasar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual yang di buat oleh Notaris MN, Sedangkan FM dan AR tidak pernah bertemu kepada PT. CIA untuk menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual tersebut yang dibuat oleh Notaris MN tidak rill karena penandatanganan akta tersebut tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan juga terdapat pemalsuan identitas dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris MN. Akta Notaris yang mengandung keterangan palsu maupun data yang palsu berakibat akta autentik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, ketentuan tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1335 KUHPdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat karena suatu sebab yang palsu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan yang dimaksud adalah kekuatan pembuktian akta autentik sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1870 KUHPdata. Apabila kesalahan yang terjadi pada pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan menghadirkan pihak fiktif dan memberikan keterangan palsu, maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris MN terdapat cacat hukum.

Akibat hukum terhadap tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan Notaris MN telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan Pasal 3 angka 4 kode etik notaris “dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.” Mengakibatkan akta autentik yang dibuat oleh Notaris menjadi batal atau dapat dibatalkan.

Bedasarkan penjelasan tersebut, penulis sependapat dengan majelis hakim Mahkamah Agung atas pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual yang telah di tandatangani oleh PT. CIA bersama figur yang bukan pemilik sebenarnya atas sertipikat yang dimiliki oleh FM dan AR. Serta penulis sependapat dengan Majelis Hakim Mahkamah Agung tindakan Notaris MN yang telah membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, “yang mana setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian maka diwajibkan bagi orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti atas kerugiannya tersebut.” Berdasarkan kasus dalam putusan Mahkamah Agung Tersebut akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual menjadi tidak sah akibat ditemukannya terdapat perbuatan melawan hukum, sehingga pihak pemilik hak atas tanah yaitu FM dan AR yang dirugikan akibat Notaris tidak saksama dalam pembuatan akta Perjajian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum adalah segala upaya yang dilakukan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban serta para pihak yang dirugikan dari pihak-pihak yang terlibat dalam suatu jual beli hak atas tanah yang dimana pihak yang dirugikan tersebut harus dilindungi secara hukum yang berlaku. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan, bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum.<sup>22</sup> Terkait perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat Notaris tidak saksama dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dan akta kuasa jual. Menurut dari Philipus M Hadjon, perlindungan hukum ini dapat dibagi menhadi dua macam, yaitu preventif dan represif yang dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah yaitu FM dan AR selaku pihak yang telah dirugikan oleh Notaris akibat tidak saksama.<sup>23</sup>

Perlindungan hukum preventif yang diberikan dengan tujuan untuk mencegah timbulnya suatu sangketa. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif ini dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah selaku pihak yang dirugikan, MN selaku Notaris seharusnya memastikan semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah adalah pihak yang sah dan memiliki dokumen identitas

---

<sup>22</sup> Hartanto, *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang, 2014), hm. 83

<sup>23</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan Lingkungan dan Peradial Umum)*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm 5.

yang sah. Peran pemilik hak atas tanah untuk melakukan perlindungan hukum preventif sebelum menyerahkan sertipikat hak milik dan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) kepada notaris, FM dan AR harus melakukan verifikasi independen terhadap RF selaku pembeli dan memastikan bahwa notaris yang ditunjuk adalah terpercaya dan berkompeten. Peran Pemerintah untuk perlindungan hukum secara preventif agar tidak terjadi yang sebagaimana dalam putusan No. 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel harus memberikan sosialisasi hukum kepada masyarakat mengenai isu-isu pencegahan sengketa untuk melindungi hak-hak pemilik atas tanah agar menghindari kecurangan atau perbuatan tidak itikad baik yang mana dilakukan pihak pembeli serta Notaris.

Seharusnya Notaris MN melakukan Perlindungan hukum preventif dalam membuat akta agar tidak menimbulkan suatu permasalahan yang mengakibatkan kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut. Notaris MN seharusnya dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu seperti jual beli tanah yang dilakukan harus saksama dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual sesuai dengan aturan yang ada demi tercapainya perlindungan hukum dan kepastian hukum untuk pemilik hak atas tanah yaitu FM dan AR.

Sedangkan perlindungan hukum represif yang berkaitan dengan penyelesaian atas suatu sengketa yang timbul karena adanya suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Notaris MN akibat tidak saksama dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual. Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah berupa:

- a. Melaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah

Notaris yang diduga melanggar kode etik notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka upaya hukum yang dapat dilakukan adalah melaporkan hal tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah untuk diperiksa. Selanjutnya jika terbukti penjatuhan sanksi oleh Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat sesuai dengan wilayah kewenangan Notaris tersebut. Misalnya notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual akibat tidak saksama melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a yang mengakibatkan merugikan pihak pemilik hak atas tanah karena tidak memeriksa identitas penjual atau pihak pemilik hak atas tanah tersebut.

- b. Digugat secara perdata

Jika perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dianggap merugikan salah satu pihak, maka Notaris tersebut dapat digugat secara perdata berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melanggar hukum. Contohnya akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual tersebut, menyatakan akta notaris tersebut batal demi hukum karena notaris tidak saksama dan tidak saksama atau telliti sehingga adanya figur fiktif yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah serta yang mengesahkan dan menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta akta Kuasa Jual tersebut.

c. Dilaporkan secara pidana

Pihak penghadap yang telah dirugikan oleh seorang Notaris dapat melaporkan secara pidana. Contohnya Notaris tetap meneruskan proses jual beli, meskipun pemilik hak atas tanah tidak ingin melanjutkan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual karena hadirnya figur fiktif yang merugikan pemilik hak atas tanah pada akta tersebut serta objek tanah dan bangunan yang merupakan miliknya. Atas hak tersebut, notaris dijatuhi putusan pidana, karena terbukti membantu melakukan penggelapan melanggar Pasal 372 *jo.* Pasal 56 KUHP.

Dikaitkan dengan kasus sebagaimana dalam putusan Nomor 686/Odt.G/2022/ PN Jkt. Sel, terhadap Notaris yang tidak saksama dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual hal ini menyebabkan adanya kerugian bagi pihak pemilik hak atas tanah maka bisa mendapatkan kerugian sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, karena sudah memenuhi unsur-unsur perbuatan, berupa:

- a. Uang dan dapat dengan uang pemaksa.
- b. Pemulihan pada keadaan semula.
- c. Larangan untuk mengulangi perbuatan tersebut lagi.
- d. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.<sup>24</sup>

Berkaitan dengan kasus ini mengenai objek jual beli tanah yang diajukan oleh para Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah sangketa yang telah dirugikan oleh para Tergugat, perlindungan hukum represif dapat diberikan yaitu dengan perlindungan ganti kerugian berupa pemulihan keadaan semula. Berdasarkan penjelasan diatas, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris MN akibat tidak saksama, maka perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yaitu FM dan AR yang akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual dibatalkan Mahkamah Agung karena mengandung cacat hukum tanah tersebut adalah

---

<sup>24</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

kepemilikan hak atas tanah kembali menjadi kepemilikan pemilik hak atas tanah yaitu FM dan AR.

**B. Pertanggung Jawaban Notaris Atas Kesalahannya Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pemilik Hak Atas Tanah**

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai suatu kewenangan dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang diatur dalam pasal 15 undang-undang jabatan Notaris dan undang-undang lainnya. Seorang Notaris harus senantiasa berpedoman pada peraturan perundang-undangan sebab kewenangan Notaris diberikan langsung oleh undang-undang. Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta memiliki batasan-batasan yaitu:

1. Tidak telah dikecualikan kepada pejabat lain yang telah diatur oleh undang-undang.
2. Mengenai akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai seluruh perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh aturan hukum atau sesuai kehendak pihak yang terlibat.
3. Berkaitan dengan subjek hukum untuk kepentingan siapa aka tersebut dibuat atau dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan.
4. Berwenang dimana akta tersebut dibuat, sesuai dengan wilayah jabatan Notaris atau tempat kedudukannya.
5. Pada waktu pembuatan akta Notaris harus menjamin kepastian waktu dan para penghadap yang terlibat atau hadir dihadapannya dengan yang tercantum didalam akta.<sup>25</sup>

Notaris mempunyai kewajiban untuk bertindak saksama, akan tetapi adanya pihak pemilik fiktif hak atas tanah dan keterangan palsu yang diberikan oleh penghadap dapat merugikan pemilik hak atas tanah. Dalam pembuatan akta Notaris terdapat beberapa prinsip saksama yang dapat dilakukan yaitu:

1. Mengenali penghadap yang datang ke kantor Notaris berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada Notaris.
2. Menanyakan dan memperhatikan dengan saksama kehendak para penghadap yang menghadap ke Notaris.

---

<sup>25</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm 108.

3. Meneliti dokumen pembuatan akta yang berkaitan dengan para penghadap.
4. Melengkapi seluruh teknis administratif pembuatan akta Notaris seperti pemeriksaan kepada penghadap yang datang melalui Kartu Tanda Penduduk penghadap, pembacaan, penandatanganan, pemberian salinan dan pemberkasan minuta akta.
5. Melaksanakan kewajiban lain terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris.<sup>26</sup>

Peran Notaris dalam pembuatan akta adalah memastikan bahwa kewajibannya telah sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a. Dalam membuat suatu akta dimana akta tersebut mempunyai fungsi sebagai suatu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>27</sup> Notaris selaku pejabat umum yang telah membuat akta tersebut memiliki dan harus tanggung jawab apabila akta tersebut menimbulkan suatu kerugian kepada salah satu pihak dalam jual beli hak atas tanah. Disetiap profesi dibidang apapun tentunya mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, begitupun seorang Notaris, Notaris mempunyai tanggung jawab terhadap akta autentik yang telah dibuatnya. Berkaitan dengan hal terdapat salah satu pihak pada saat jual beli tanah dirugikan oleh Notaris, maka Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban sebagai pihak yang membuat akta atas jual beli tanah tersebut apabila Notaris tersebut tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik Notaris.

Dalam perkara sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel Notaris MN selaku pembuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang merugikan pihak pemilik hak atas tanah yang sah yaitu FM dan AR karena hadinya figur palsu pemilik hak atas tanah serta menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Jual. Notaris MN mempunyai tanggung jawab hukum dikarenakan tidak saksama yang menyebabkan merugikan pihak pemilik hak atas tanah yaitu FM dan AR.

Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga Pasal 3 angka 4 kode etik bahwa “dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum.” Berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam UUJN dan kode etik tersebut sebagaimana yang telah disebutkan diatas Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewajiban untuk saksama dalam bertindak artinya teliti dan cermat dalam membuat akta. Tindakan ini dengan maksud tujuan akta yang dibuat Notaris sah serta tidak merugikan

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm 111.

<sup>27</sup> Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491, Pasal 16 ayat (11).

pihak yang terlibat yaitu pemilik hak atas tanah dan pembeli sehingga tidak menimbulkan gugatan terhadap akta yang dibuat notaris kemudian hari. Dalam hal ini MN selaku Notaris bertanggung jawab atas suatu perbuatan bila dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual bertentangan dengan peraturan yang berlaku, berupa:

1. Tanggung Jawab Secara Undang-Undang Jabatan Notaris

Sebagaimana berdasarkan ketentuan yang ada didalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur kewajiban Notaris, bahwa notaris berkewajiban untuk wajib bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum.<sup>28</sup> Selanjutnya menurut Wicipto Setiadi, terdapat beberapa bentuk sanksi administratif, yaitu:

- a. Peringatan atau teguran lisan.
- b. Tindakan paksa pemerintahan.
- c. Penarikan Kembali putusan yang menguntungkan.
- d. Denda administratif.
- e. Pengenaan uang paksa.

Selanjutnya dalam pasal 16 ayat (11) diatur sanksi notaris berupa:

- a. Peringatan tertulis.
- b. Pemberhentian sementara.
- c. Pemberhentian dengan hormat.
- d. Pemberhentian tidak hormat.<sup>29</sup>

Kasus sebagaimana dalam Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel perbuatan yang dilakukan oleh Notaris MN telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu bahwa notaris berkewajiban untuk wajib bertindak Amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Namun kenyataannya yang ada dimasyarakat Notaris MN tidak bertindak secara saksama dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual atas sertipikat hak milik yang dimiliki oleh FM dan AR berakibat merugikan pemilik hak atas tanah. Berdasarkan uraian yang disebutkan pada bagian posisi kasus dalam putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, Notaris MN disebabkan perbuatan tidak saksama dapat dikenai sanksi administratif karena telah melanggar ketentuan sebagaimana yang termuat dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris dimana sanksi yang dapat dijatuhi kepada Notaris MN adalah

---

<sup>28</sup> Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491, Pasal 16 ayat (11).

<sup>29</sup> *Ibid.*, Pasal 16 ayat (11)

Peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak hormat.

## 2. Tanggung Jawab Secara Perdata

Notaris merupakan profesi yang dijalankan oleh seorang professional dimana terdapat syarat syarat yang harus dipenuhi serta terdapat kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya. Berdasarkan penjelasan diatas bahwa Notaris memiliki tanggung jawab terhadap setiap akta yang dibuatnya. Tanggung jawab dalam hal ini tanggung jawab terhadap akibat hukum yang ditimbulkan dari akta tersebut atau tanggung jawab apabila terdapat pihak terkait yang dirugikan karena akta tersebut dimana Notaris dinilai memiliki kesalahan dan ketidak telitian dalam pembuatan akta tersebut.<sup>30</sup> Dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata telah di atur mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Dari pasal tersebut dijabarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari beberapa unsur yaitu: adanya kesalahan mengakibatkan kerugian serta adanya hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian tersebut.<sup>31</sup>

Berdasarkan pemenuhan unsur-unsur diatas, Notaris MN dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena telah melakukan perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab Notaris secara perdata yang dapat dijatuhi oleh Pengadilan Negeri dimana sanksi tersebut di dapatkan karena tindakan Notaris dalam membuat akta yang dilakukan secara melawan hukum atau Notaris tersebut dapat diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta yang telah dibuatnya. Dalam perkara ini Notaris MN dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara perdata karena telah lalai dalam melaksanakan kewajiban jabatannya. Perbuatan Notaris MN menimbulkan kerugian pada FM dan AR yang dapat di golongankan kedalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata.

## D. Penutup

Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah merupakan aspek penting dalam menjaga hak-hak pemilik hak atas tanah akibat notaris tidak saksama dalam membuat akta.

---

<sup>30</sup>Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 91.

<sup>31</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undanga Hukum Perdata.



Dalam kasus ini perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dapat diberikan dalam dibatalkan akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual oleh Pengadilan Negri Jakarta Selatan karena adanya kerugian bagi pemilik hak atas tanah, melaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah untuk diperiksa di karenakan MN selaku notaris dalam membuat akta tidak saksama telah melanggar pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris dan pihak pemilik hak atas tanah mengajukan gugatan perdata pengganti kerugian ke Pengadilan Negri Jakarta Selatan atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum pasal 1365 KUHPperdata

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Adjie, Habib. 2013. *Sanksi Perdata & administrative*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, Habib. 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Budiono, Herlien. 2002. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Kontrak Indonesia*, (Hukum Kontrak Berdasarkan Atas Asas Hukum di Indonesia). Media Notariata.
- Budiono, Herlien. 2011. *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Budiono, Herlien. 2020. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto. 2003. *Notaris Berbicara Soal Kenegaraan*, Jakarta: Watampone Press.
- Garner, Bryan A. Garner. 2009. *Black's Law Dictionary*. ninth edition, St. Paul: West.
- Hadjon, Philipus M.. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hadjon, Philipus M.. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan Lingkungan dan Peradilan Umum)*. Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan*. Surabaya: Laksbang.
- Hidayat, Rahman. 2001. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kie, Tan Thong. 2011. *Studi Notariat: beberapa mata Pelajaran dan serba-serbi Praktek Notariat*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Lubis, M. Solly. 1994. *Filasafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

- Muhammad, Abdul Kadir. 2006. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan lahir dari perjanjian*. Jakarta: PT. Rajawali Pers.
- Notodisoerjo, R Soegondo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Perangin, Effendi. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*, catatan ke 3. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Rahardjo, Satjipto. 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Saleh, Wantjik. 1973. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satrio, J.. 2014. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setopo, *Metode Penelitian Kualitatif: Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, Surakarta: Sebelas Maret University Press, 2006.
- Setyo, Frans. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*. Jakarta: Insitut Bankir Indonesia.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soemitro, Roni Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimentri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Tobing, G.H.S Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.

## **KARYA ILMIAH**

- Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandari. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Notarius* Volume 13, 2020. DOI: <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*).

Republik Indonesia, Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Republik Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Republik Indonesia, Peraturan Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.