



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133  
Telepon: +6281325544490

E-mail: [aktanotaris@untagsmg.ac.id](mailto:aktanotaris@untagsmg.ac.id)

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

124-133

## Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik

Yoga Alfi Setiawan<sup>a</sup>, Suroto<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Magister Kenotariatan, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [yogaalvisetiawan@gmail.com](mailto:yogaalvisetiawan@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [suroto-hukum@untagsmg.ac.id](mailto:suroto-hukum@untagsmg.ac.id)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Authentic deed; Sale and Purchase Deed; Legal Consequences; Notary/PPAT Liability.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Akta Otentik; Akta Jual Beli; Akibat Hukum; Pertanggungjawaban Notaris/PPAT.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Jun 30, 2023; Accepted: Jun 30, 2023; Published: Jun 30, 2023.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/aktanotaris.v2i1.902</p>	<p><i>This research will examine the Notary/PPAT Accountability in making Deeds of Sale and Purchase of Land Rights by non-owners, should be made with full responsibility and put forward the precautionary principle by the Notary/PPAT. This is because in making a deed made by or before a Notary/PPAT which contains legal defects it will harm the parties or one of the parties and result in being asked to cancel the deed to the Judge. The formulation of the problems in this study are: (1) What are the responsibilities of a Notary/PPAT making a deed of sale and purchase of land rights by non-owners? (2) What are the legal consequences for a Notary/PPAT making a deed of sale and purchase of land rights by a non-owner? (3) The judge's legal considerations for the Notary/PPAT making a deed of sale and purchase of land rights by non-owners in the case of decision No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim? The author's research method used is normative juridical research, the research specifications used are analytical descriptive, the sources and types of research data consist of primary data and secondary data, the data collection method is using literature, laws, government regulations and the internet, data analysis methods used used qualitatively. The results of this study are: (1) The legal consequences of a sale and purchase deed made due to the making of a sale and purchase deed of land rights by a non-owner, so that the deed can be filed for cancellation as stipulated in Article 1328 Jo. 1449 Civil Code. (2) Notary/PPAT accountability can be fully held legally responsible as long as what they do is in accordance with applicable legal procedures and rules, in this case the Notary/PPAT does not have the authority and purpose to examine in depth and comprehensively the statements or facts that not true due to bad faith included by one of the parties as long as administratively it has been fulfilled according to applicable legal norms.</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Penelitian ini akan mengkaji tentang Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh bukan pemilik, seharusnya dibuat dengan penuh tanggung jawab dan mengedepankan prinsip kehati-hatian oleh Notaris/PPAT. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta</p>

yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris/PPAT yang mengandung cacat hukum akan merugikan para pihak atau salah satu pihak dan berakibat dapat dimintakan pembatalan akta ke Hakim. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: (1) Apa tanggung jawab Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik? (2) Bagaimana akibat hukumnya terhadap Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik? (3) Pertimbangan hukum hakim untuk Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik dalam kasus putusan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim? Metode penelitian penulis yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis, sumber dan jenis data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder, metode pengumpulan data dengan studi pustaka, Undang-Undang, Peraturan pemerintah dan internet, metode analisis data yang digunakan secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu: (1) Akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdata. (2) Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dapat sepenuhnya dimintai pertanggungjawaban hukum sepanjang apa yang dilakukannya sudah sesuai dengan prosedur dan kaidah hukum yang berlaku, dalam hal ini Notaris/PPAT tidak sampai wewenang dan tujuannya untuk mengkaji secara mendalam dan komprehensif terhadap keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar akibat adanya itikad tidak baik yang disertakan oleh salah satu pihak sepanjang secara administratif sudah dipenuhi sesuai kaidah hukum yang berlaku. (3) pertimbangan hakim menyatakan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT (Tergugat I) tidak sah atau mengandung kesalahan hukum atau cacat hukum karena dibuatnya atau diterbitkannya Akta Jual tanpa sepengetahuan atau persetujuan Tergugat, maka AJB tersebut adalah tidak sah atau cacat hukum, sehingga tidak berlaku mengikat secara hukum.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.<sup>1</sup> Notaris/PPAT juga harus memiliki moral yang tinggi karena dengan moral yang tinggi, Notaris/PPAT tidak akan menyalahgunakan wewenang, sehingga Notaris/PPAT akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Notaris/PPAT dalam mengambil tindakan hukum harus selalu bertindak dengan hati-hati sehingga Notaris/PPAT sebelum membuat akta harus memeriksa dan meneliti semua fakta yang relevan dengan pertimbangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta autentik yang dimaksud telah ditentukan baik dari syarat-syarat maupun bentuknya oleh undang-undang, sehingga akta autentik yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT

<sup>1</sup> Supriadi, *Etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 50.

<sup>2</sup> Harapan, M Yahya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 498.

dapat menjadi suatu kepastian hukum dan alat pembuktian bagi para pihak yang telah sepakat menuangkan kehendaknya dalam bentuk akta autentik.<sup>3</sup>

Berdasarkan realitas yang ada terdapat banyak probelamtika terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris/PPAT. Peranan dan kewenangan Notaris/PPAT sangat penting dalam kehidupan masyarakat, maka setiap perilaku dan perbuatan yang dilakukan Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sangatlah rentan terhadap penyalahgunaan wewenang jabatan profesinya sehingga dapat merugikan masyarakat. Pada sesi lain di Kota Jakarta Timur, oknum Notaris/PPAT telah melakukan penyalahgunaan wewenang jabatan yang dapat melakukan perbuatan melawan hukum. Seperti dalam kasus putusan nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Didalam kasus tersebut Notaris/PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk menerbitkan suatu alas hak atas tanah dalam bentuk Akta Jual Beli yang diterbitkannya. Akta Jual Beli yang dibuatkan/diterbitkan oleh Notaris/PPAT dalam kasus putusan tersebut, dinyatakan tidak sah atau cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan yang mengikat.<sup>4</sup>

Jadi menurut penulis tanggung jawab Notaris/PPAT atas perbuatan melawan hukum dalam membuat akta sebagai akibat dan hukuman bagi Notaris/PPAT, karena kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT dalam pembuatan akta. Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan di atas, penulis bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kasus putusan 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tentang permasalahan yang melibatkan pihak Notaris/PPAT dalam pembuatan suatu akta otentik, khususnya penulis ingin mengetahui dan menganalisis akibat perbuatan hukumnya dan pertanggungjawaban terhadap pihak Notaris/PPAT telah membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh bukan pemilik yang dibuatnya serta pertimbangan hukumnya dari hakim untuk Notaris/PPAT dalam kasus tersebut.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian lanjutan dalam latar belakang tersebut, ada beberapa hal yang menjadi pokok bahasan penelitian ini, yaitu:

1. Apa tanggung jawab Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik?
2. Bagaimana akibat hukumnya terhadap Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik?
3. Pertimbangan hukum hakim untuk Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik dalam kasus putusan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim?

## **C. METODE PENELITIAN**

### **1. Metode Pendekatan**

---

<sup>3</sup> Andasasmita, Komar, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas - Kewajiban, Rahasia Jabatannya Dll*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hlm 14.

<sup>4</sup> Putusan PN JAKARTA TIMUR Nomor 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, *Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/f6c62034c19395c45b5f7bc6959c7541.html>, Diakses April 18, 2018.

Penulis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>5</sup> Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu sejarah, teori, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum, pasal demi pasal, formalitas, dan kekuatan mengikat Undang-Undang.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang penulis butuhkan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penulisan deskripsi analitis mencoba memaparkan permasalahan hukum, sistem hukum dan menganalisisnya sesuai menggunakan kebutuhan penelitian ini. Deskripsi dalam arti penelitian ini untuk menggambarkan secara mendalam dan sistematis tentang tanggung jawab dan akibat hukum Notaris/PPAT atas akta yang dibuatnya. Sedangkan analitis berarti mengklasifikasikan, menghubungkan, membandingkan dan mengklarifikasi aspek tanggung jawab dan akibat hukum bagi Notaris/PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan penulis dalam penelitian ini berupa data sekunder. Dalam penelitian hukum normatif bahan kepustakaan merupakan bahan dasar yang dalam penelitian ilmiah secara umumnya disebut sebagai sumber data sekunder.<sup>6</sup>

Data Sekunder terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini yaitu:
  - 1) Undang-Undang Dasar 1945;
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - 3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
  - 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN);
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - 6) Putusan Pengadilan nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.
- b. Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku dan jurnal yang mengulas tentang pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang nantinya akan dijadikan sebagai analisis dalam penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tersier dalam penelitian ini merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder

<sup>5</sup> Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 13.

<sup>6</sup> Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006) , hlm 24.

seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, internet, dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>7</sup>

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Dalam metode pengumpulan data, penulis bersandar pada data sekunder menggunakan metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka, Undang-Undang dan internet dengan mempelajari dan mengumpulkan bahan-bahan berupa literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti diperoleh dari kepustakaan.

#### **5. Teknik Analisis Data**

Metode yang digunakan dalam pengolahan data dan analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu metode analisis deskriptif yaitu analisis data yang berkaitan dengan suatu masalah tertentu yang dapat atau didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian hukum normatif, hanya sumber data seperti buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, dan teori hukum saja yang digunakan untuk menarik kesimpulan.

### **D. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik**

Dalam pembuatan akta otentik, Notaris/PPAT harus bertanggungjawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris/PPAT. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris/PPAT melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Notaris bersangkutan tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya, karena Notaris/PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan kedalam akta. Keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggungjawab para pihak.<sup>8</sup>

Apabila akta otentik dalam pembuatannya cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan dari Notaris/PPAT dan kemudian akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak otentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka Notaris/PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohnya, yang menyatakan apabila ada akta otentik yang mengandung cacat yuridis dalam pembuatannya, maka Notaris/PPAT yang bersangkutan harus bertanggungjawab pada kliennya.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2005), hlm 296.

<sup>8</sup> Mamminaga, Andi, , *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008), hlm 32.

<sup>9</sup> Yudara, Nyoman Gede, *Apa dan Siapa Notaris itu*, Makalah Sumbangan Pemikiran Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat Se Indonesia, Pandaan, 1989.

Notaris/PPAT dapat saja lepas dari tanggungjawab hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan para pihak, atau keterangan alat bukti surat yang disampaikan oleh kliennya. Mengenai bentuk-bentuk penyebab cacat hukum yang bukan kesalahan Notaris/PPAT misalnya adanya identitas asli tapi palsu, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Paspor, Surat Keterangan Waris, Sertifikat, Perjanjian, Jual Beli, Surat Keputusan (SK), Surat Nikah, Akta Kelahiran, dan lain sebagainya. Dokumen-dokumen tersebut pada umumnya selalu berhubungan dengan jabatan Notaris/PPAT dan dokumen-dokumen menjadi acuan Notaris/PPAT dalam melaksanakan pelayanannya sebagai pejabat umum yang ditugasi mewakili Negara membuat akta otentik.

Apabila keterangan yang disampaikan kepada Notaris/PPAT palsu atau dokumen yang diberikan kepada Notaris/PPAT palsu, maka akta pengikatan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT tidak berarti palsu, maka akta dan pengikatan yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT tidak berarti palsu. Apa yang disampaikan kepada Notaris/PPAT itu mengandung kebenaran, sedangkan fakta kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan tanggungjawab Notaris/PPAT, karena akta Notaris/PPAT tidak menjamin bahwa pihak-pihak berkata benar seperti yang termuat dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materilnya seharusnya dilakukan penyidikan terlebih dahulu terhadap para penghadap atau para pihak yang secara sengaja memberikan dokumen palsu kepada Notaris/PPAT, dan bukan sebaliknya Notaris/PPAT yang dipermasalahkan. Bahkan dalam kenyataannya proses hukumnya tidak hanya berhenti pada tahapan tersebut, Notaris/PPAT umumnya juga ikut dituduh berkolusi dengan para penghadap untuk menerbitkan akta Notarsi/PPAT.

## **2. Akibat Hukumnya Notaris/PPAT Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Bukan Pemilik**

Pada dasarnya Notaris/PPAT dalam membuat akta hak atas tanah didasarkan pada data dari kliennya oleh karena data tersebut ada pada klien, tetapi Notaris/PPAT dapat diminta pertanggungjawaban apabila akta yang dibuat tersebut mengacu dari kasus jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik akibat hukum dari akta jual beli yang diperjanjikan kedua belah pihak berupa penipuan, maka akta itu dapat dibatalkan dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1328 Jo. KUH Perdata 1449. Selain itu, jika terjadi pembatalan, dimungkinkan untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian. Ganti kerugian sebagaimana diatur dalam pasal 1453 KUH Perdata, yang menyatakan “dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain menanggung akibat hukum sebagai yang disebutkan dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di depan, diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”

Jadi kalau ada gugatan, harus ada unsur salahnya dulu, baru ada kerugian dan gugatan apapun harus dibuktikan.<sup>10</sup> Batas waktu untuk mengajukan banding atas

---

<sup>10</sup> Satrio, J, *Hukum Perikatan: Tentang hapusnya Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 199-200.

permohonan pembatalan adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak diketahuinya perbuatan penipuan tersebut, jika tindakan tersebut tidak dibatasi oleh ketentuan hukum khusus tertentu berdasarkan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila akta jual beli melanggar syarat subyektif dan tidak dibatalkan, maka akta jual beli tetap mengikat para pihak setelah ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata dilaksanakan sepenuhnya.

Mengenai akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta jual beli Notaris/PPAT, maka perlu dibedakan antara akta Notaris/PPAT itu sendiri dengan perjanjian jual beli yang tertuang dalam dokumen para pihak. Bahkan jika akta itu terdegradasi, kekuatan pembuktian perjanjian jual beli antara para pihak tetap berlaku selama ketentuan perjanjian jual beli dipatuhi atau terpenuhi.

### **3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim**

Berdasarkan isi pertimbangan hakim dalam putusan tersebut Penggugat (selaku pemilik hak atas tanah) maupun istrinya merasa tidak pernah menjual tanah miliknya kepada Tergugat II dan III (selaku pembeli), Penggugat juga tidak pernah berhadapan kepada Tergugat I (Notaris/PPAT) untuk membuat akta jual beli, akan tetapi Tergugat I (Notaris/PPAT) telah membuat akta jual beli hak atas tanah kepada Penggugat (selaku penjual), Tergugat II dan III (selaku pembeli). Padahal nyatanya Penggugat sama sekali tidak melakukan perbuatan tersebut terhadap para Tergugat, sehingga akta tersebut telah mengandung cacat hukum oleh karena disebabkan Tergugat I (Notaris/PPAT) yang membuat akta jual beli oleh bukan pemilik sehingga perbuatan Tergugat I (Notaris/PPAT), II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Peninjauan hakim atas putusan nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt tersebut, yaitu:

#### **a. Mengenai Pertimbangan Hukumnya**

Dalam Pokok Perkara, setelah Majelis Hakim mencermati materi gugatan penggugat ternyata tuntutan pokok penggugat adalah sebagai berikut:

- 1) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2) Menyatakan Akta Jual Beli No. No. 6657/2004 atas tanah dibuat/diterbitkan oleh Notaris/PPAT Harjono Moekiran (Tergugat I) adalah Tidak Sah atau Cacat Hukum sehingga Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa di persidangan didapat fakta – fakta yaitu:

- 1) Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membuat Akta Jual Beli (AJB) tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat atas Tanah obyek sengketa berikut bangunan di atasnya;
- 2) Bahwa Tergugat I selaku Notaris/PPAT telah dengan tidak seksama (hati-hati) membuat AJB yang memuat jual beli tanah milik Penggugat sesuai SHM kepada Tergugat II dan Tergugat III yang tanpa sepengetahuan dan persetujuan yang didasari atas hak yang sah dari Penggugat, bertentangan dengan asas kepatutan,

ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana diwajibkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta persidangan tersebut di atas, dihubungkan dengan doktrin dan yurisprudensi serta ketentuan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, dapat disimpulkan sebagai berikut: “Bahwa, perbuatan Tergugat I selaku Notaris/PPAT yang telah membuat yang memuat jual beli tanah milik Penggugat sesuai SHM kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan/ ijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum”

#### **b. Mengadili Putusan**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Akta Jual Beli atas tanah dibuat/diterbitkan oleh Notaris/PPAT Harjono Moekiran (Tergugat I) adalah TIDAK SAH atau CACAT HUKUM serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 4) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

### **E. PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan oleh penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pertanggungjawaban Notaris/PPAT dapat sepenuhnya dimintai pertanggungjawaban hukum sepanjang apa yang dilakukannya sudah sesuai dengan prosedur dan kaidah hukum yang berlaku, dalam hal ini Notaris/PPAT tidak sampai wewenang dan tujuannya untuk mengkaji secara mendalam dan komprehensif terhadap keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar akibat adanya itikad tidak baik yang disertakan oleh salah satu pihak sepanjang secara administratif sudah dipenuhi sesuai kaidah hukum yang berlaku.
- b. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat karena adanya pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik maka terhadap akta tersebut dapat diajukan pembatalan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1328 Jo. 1449 KUHPerdara. Selanjutnya terhadap pembatalan tersebut dapat dimintakan ganti rugi.
- c. Analisis terhadap kasus putusan nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim berkaitan dengan akta jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik terhadap objek dalam perkara tersebut yaitu dengan akta Notaris/PPAT yang didasarkan kepada akta yang telah dibatalkan adalah cacat hukum dan karenanya akta tersebut batal demi hukum.

#### **2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka saran yang diberikan penulis, yaitu sebagai berikut:

- a. Diharapkan kedepannya Notaris/PPAT dapat berhati-hati lagi dalam memeriksa berkas yang dibawa ke hadapan Notaris/PPAT, demikian pula untuk meminimalisir



terjadinya permasalahan ataupun sengketa yang akan terjadi dikemudian hari Notaris/PPAT selaku pejabat umum wajib melakukan fungsinya dengan secara teliti dan hati-hati sebagaimana tercantum dalam asas prinsip kehati-hatian demi terlindungnya Notaris/PPAT dalam jerat-jerat hukum baik pidana maupun perdata.

- b. Diharapkan kepada para pihak dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT harus dengan jujur tanpa adanya itikad tidak baik, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris/PPAT juga dalam pembuatan akta jual beli diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta jual beli yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.
- c. Para pihak penghadap yang ingin melakukan perbuatan hukum atau menghadap Notaris/PPAT agar memberikan keterangan yang sebenar-benarnya, agar akta yang diharapkan mempunyai kekuatan hukum yang baik dan tidak cacat hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Andasasmita, Komar, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas- Kewajiban, Rahasia Jabatannya Dll*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981).
- Harapan, M Yahya, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2005).
- Satrio, J, *Hukum Perikatan: Tentang hapusnya Perikatan*, (Bandung: CitraAditya Bakti, 1996).
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006).
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Supriadi, *Etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

### **PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan PN JAKARTA TIMUR Nomor 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, *Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/f6c62034c19395c45b5f7bc6959c7541.html>, Diakses April 18, 2018.

## **JURNAL**

Mamminaga, Andi, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN*, (Yogyakarta: Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2008).

Yudara, Nyoman Gede, *Apa dan Siapa Notaris itu*, (Pandaan: Makalah Sumbangan Pemikiran Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat SeIndonesia, 1989).

## **INTERNET**

Fazrul, Insan, *Unsur-Unsur Yang Termuat Dalam Surat Perjanjian Jual Beli*, 99.co, <https://berita.99co/surat-perjanjian-jual-beli-tanah/>, Diakses November 26, 2021.