

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH
YANG MENAKIBATKAN WANPRESTASI**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)

TESIS



Oleh :

Irawan Satmoko Anggoro

NIM : 21302300299

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH
YANG MENGAKIBATKAN WANPRESTASI**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



Oleh :

Irawan Satmoko Anggoro

NIM : 21302300299

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH
YANG MENAKIBATKAN WANPRESTASI**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)

TESIS

Oleh :

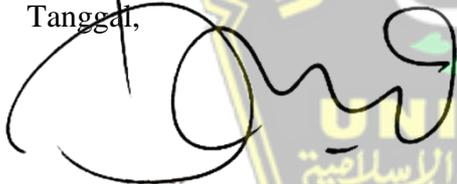
Irawan Satmoko Anggoro

NIM : 21302300299

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Denny Suwondo S.H., M.H

NIDN: 06-1710-6301



Mengesahkan
Dekan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH
YANG MENAKIBATKAN WANPRESTASI
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)**

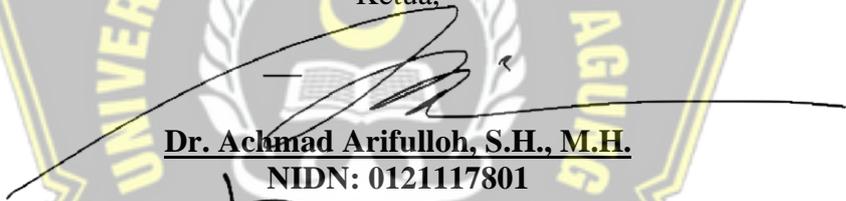
TESIS

Oleh :

**Irawan Satmoko Anggoro
NIM : 21302300299
Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 27 November 2025
Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji
Ketua,**


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Anggota


Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.

NIDN: 0617106301

Anggota

Dr. Toton Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irawan Satmoko Anggoro

NIM : 21302300232

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2025

Yang Menyatakan


Irawan Satmoko Anggoro

21302300232



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irawan Satmoko Anggoro

NIM : 21302300232

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/ Disertasi*~~ dengan judul :

“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2025

Yang Menyatakan



Irawan Satmoko Anggoro

21302300232

MOTTO

“Take charge of your destiny and create the life you envision.”
(Ambillah kendali atas takdirmu dan ciptakan kehidupan yang kamu bayangkan.)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



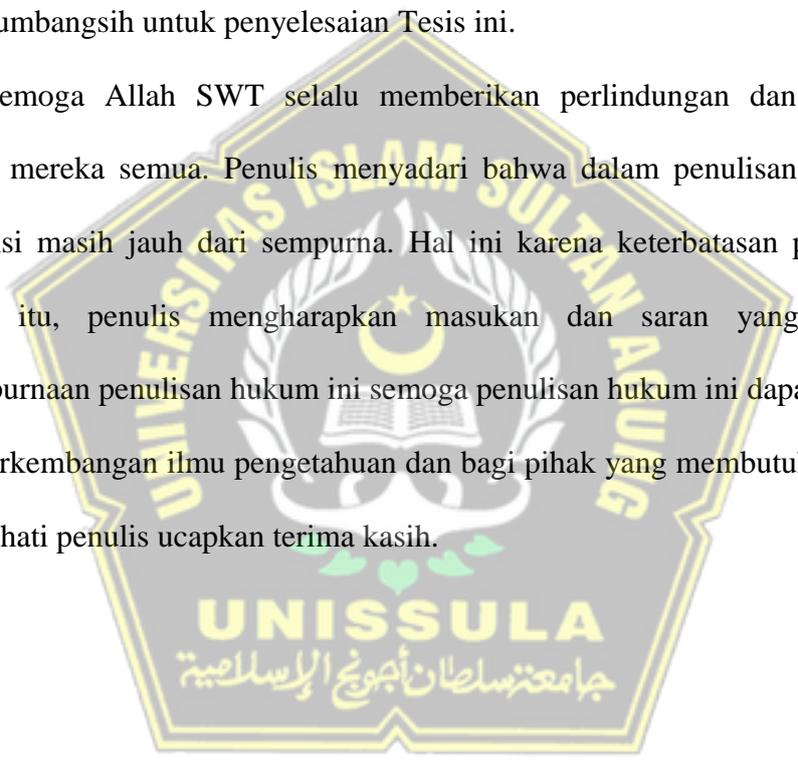
KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “(Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo S.H., M.H, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi, termasuk dalam jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya seringkali timbul permasalahan ketika akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris menjadi sumber sengketa. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Tanggung jawab Notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi. 2) Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB tanah yang dibuat di hadapan notaris.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Tanggung jawab Notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi yaitu menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum, administratif, dan moral atas akibat hukum dari akta yang dibuatnya. Dalam perkara ini, Notaris/PPAT Sunarto, S.H. membuat tiga akta PPJB antara para penjual dan PT. Dua Putra Bengawan serta menyimpan sertifikat asli tanah sebagai jaminan transaksi. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum, sehingga majelis hakim memerintahkan notaris mengembalikan sertifikat kepada pemilik sah. Berdasarkan putusan tersebut, notaris dinilai lalai karena tidak menjalankan kewajiban jabatannya untuk bertindak jujur, seksama, dan tidak berpihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris dalam kasus ini mencakup kewajiban hukum untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan, tanggung jawab administratif karena lalai menjaga kepastian hukum, serta tanggung jawab moral karena gagal bersikap netral dalam melindungi pihak yang beritikad baik.

2) Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB tanah yang dibuat di hadapan notaris yaitu merupakan upaya negara menjamin kepastian dan keadilan bagi pihak beritikad baik. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, perlindungan hukum diberikan kepada para penjual yang dirugikan akibat wanprestasi pembeli dan kelalaian Notaris/PPAT Sunarto, S.H. yang tetap menahan sertifikat meski perjanjian telah batal demi hukum. Berdasarkan teori Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dalam kasus ini meliputi dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif seharusnya dilakukan notaris melalui kehati-hatian dan penjelasan hukum yang jelas, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui putusan pengadilan yang memulihkan hak para penjual. Kasus ini menegaskan tanggung jawab pejabat publik dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan substantif bagi pihak yang beritikad baik.

Kata Kunci: *Pertanggungjawaban, Notaris, PPJB*

ABSTRACT

Notaries play a crucial role in providing legal certainty and protection for individuals engaging in transactions, including land sales and purchases. However, in practice, problems often arise when the Sales and Purchase Agreement (PPJB) deed drawn up before a notary becomes the source of disputes. The objectives of this study are to analyze: 1) The notary's responsibility for a land Sales and Purchase Agreement (PPJB) deed resulting in a default. 2) Legal protection for parties harmed by a default in the implementation of a land PPJB drawn up before a notary.

This research is descriptive analytical. The approach used is sociological juridical. The data used is secondary data. Data collection uses library research techniques (document study). The analysis is prescriptive.

The results of this study conclude: 1) The notary's responsibility for a land Sales and Purchase Agreement (PPJB) deed resulting in a default. This demonstrates that notaries have legal, administrative, and moral responsibility for the legal consequences of their deeds. In this case, Notary/PPAT Sunarto, S.H., prepared three PPJB deeds between the sellers and PT. Dua Putra Bengawan and retained the original land certificates as collateral for the transactions. These actions caused losses and legal uncertainty, so the panel of judges ordered the notary to return the certificates to the rightful owners. Based on the decision, the notary was deemed negligent for failing to carry out his official duties to act honestly, thoroughly, and impartially as stipulated in Article 16 paragraph (1) letter a of the Notary Law. Therefore, the notary's responsibilities in this case include a legal obligation to restore the rights of the injured party, administrative responsibility for failing to maintain legal certainty, and moral responsibility for failing to act neutrally in protecting parties acting in good faith. 2) Legal protection for parties harmed due to default in the implementation of a PPJB for land drawn up before a notary is an effort by the state to guarantee certainty and justice for parties acting in good faith. In Boyolali District Court Decision Number 7/Pdt.G/2024/PN Byl, legal protection was provided to sellers who suffered losses due to the buyer's default and the negligence of Notary/PPAT Sunarto, S.H., who continued to retain the certificate even though the agreement was legally void. Based on Philipus M. Hadjon's theory, legal protection in this case consists of two forms: preventive and repressive. Preventive protection should be implemented by notaries through caution and clear legal explanations, while repressive protection is realized through a court decision that restores the sellers' rights. This case emphasizes the responsibility of public officials to maintain legal certainty and substantive justice for parties acting in good faith.

Keywords: Accountability, Notary, PPJB

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian.....	24
2. Metode Pendekatan	25

3. Jenis dan Sumber data.....	26
4. Metode Pengumpulan Data.....	28
5. Metode Analisis Data.....	29
H. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	31
1. Pengertian Tanah.....	31
2. Dasar Hukum Tanah	32
3. Jenis-jenis Hak Tanah.....	34
4. Peralihan Hak Atas Tanah.....	42
B. Tinjauan Umum Mengenai Notaris.....	45
1. Pengertian Notaris.....	45
2. Landasan Filosofis, Yuridis, dan Sosiologis tentang Notar.	47
3. Ruang Lingkup / Wilayah Kerja Notaris	49
4. Tugas dan Wewenang Notaris.....	51
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	55
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	55
2. Syarat Jual Beli Tanah	57
D. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....	60
E. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi.....	65
1. Pengertian Wanprestasi.....	67
2. Terjadinya Wanprestasi.....	67

3. Bentuk Wanprestasi	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.	73
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.	109
C. Contoh Akta Yang Berkaitan Dengan Penelitian.....	123
BAB IV PENUTUP	134
A. Simpulan	134
B. Saran.....	136
DAFTAR PUSTAKA	137

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara filosofis, tanah bagi bangsa Indonesia memiliki kedudukan yang sangat fundamental karena merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber penghidupan, mata pencaharian, dan identitas sosial budaya masyarakat. Konstitusi Indonesia melalui Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Filosofi ini mencerminkan pandangan hidup bangsa Indonesia yang menempatkan tanah bukan semata-mata sebagai komoditas ekonomi, melainkan sebagai sarana mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan bersama.¹

Lebih jauh, secara filosofis tanah mengandung nilai keadilan dan kepastian bagi masyarakat, karena menyangkut keberlangsungan hidup dari satu generasi ke generasi berikutnya. Tanah tidak bisa dipisahkan dari eksistensi manusia, sehingga kepemilikannya harus dijamin kepastian hukumnya agar tidak menimbulkan konflik dan sengketa. Dalam konteks inilah hukum pertanahan di Indonesia dibangun berdasarkan asas keadilan,

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 27.

kemanfaatan, dan kepastian hukum yang bersumber pada Pancasila sebagai dasar negara.²

Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan, yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut UUPA, yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan maka diharuskan adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.³ Pendaftaran tanah dilakukan oleh Lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tujuan pendaftaran tanah tersebut juga sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

² Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 14;

³ Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36, Unissula, Semarang, hal. 34

Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.⁴

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan antara lain melalui proses jual beli, waris dan bisa juga melalui hibah.⁵ Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini dituangkan dalam suatu akta perjanjian. Para pihak membuat perjanjian agar mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut di berikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang di berikan oleh hukum.⁶

Setiap perjanjian yang di lakukan masyarakat pasti akan mengarah kepada notaris sebagai sarana keabsahan secara keperdataan dalam perjanjian. Notaris adalah salah satu pejabat yang bertugas untuk membuat akta otentik. Tujuan dibuatnya perjanjian-perjanjian tertulis dihadapan atau dibuat oleh Notaris adalah agar akta tersebut menjadi akta otentik yang dapat digunakan sebagai bukti kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.⁷ Perjalanan notaris di Indonesia mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan Negara dan bangsa

⁴ *Ibid.*, hal. 79

⁵ Andi Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 175

⁶ Rengganis, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 1, hal, 115

⁷ Kunni Afifah, 2017, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, *Jurnal Lex Renaissance*, Nomor 1 Volume 2, hal.150

Indonesia. Sejarah kontemporer Indonesia mencatat bahwa pada era reformasi terjadi perubahan lembaga notariat yang cukup signifikan. Perubahan tersebut ditandai dengan berhasilnya pemerintah orde Reformasi mengundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014.⁸

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Tugas jabatan notaris pada umumnya terletak pada kewenangannya dalam membuat akta otentik, oleh notaris akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat bila dibandingkan dengan akta dibawah tangan. Sepanjang terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung gugat hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPerdara mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Pasal 1365 KUHPerdara ini adalah tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*liability based fault*), dalam hal ini kesalahan yang melekat pada seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Berlakunya degradasi kekuatan pembuktian

⁸ Rita Permanasari, Akhmad Khisni, 2018, Imunitas Hukum Bagi Notaris Yang Membuka Rahasia, Jabatan, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 2 , hal.26

akta notaris menjadi akta dibawah tangan pada umumnya sejak putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).⁹

Peran penting dimiliki oleh Notaris dalam setiap hubungan hukum kehidupan masyarakat, karena dalam melakukan hubungan hukum tersebut dibutuhkan adanya pembuktian tertulis berupa akta otentik. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan akta otentik merupakan sebuah pembuktian yang mutlak dan kuat untuk pihak-pihak pembuatnya. Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa isi yang di tetapkan akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar.¹⁰

Salah satu perjanjian yang dibuat oleh Notaris adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan pembeli. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, jual beli termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut pembeli. Adapun syarat sahnya perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹ Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, 2018, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok , *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, hal.45

¹⁰ Rizki Nurmayanti, dan Akhmad Khisni, 2017, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta , *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hal. 611

Kadangkala penandatanganan akta Jual beli tidak bisa dilakukan karena ada beberapa syarat yang belum terpenuhi, antara lain sertipikat tanah sedang dalam proses pemecahan (splitsing) maka oleh Notaris menyarankan untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dahulu untuk mengikat kedua belah pihak.¹¹ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) digunakan untuk melakukan pengikatan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB) yang resmi di hadapan notaris/PPAT. Apabila dalam pembuatan pengikatan perjanjian jual beli Notaris/PPAT haruslah memberikan perhitungan terhadap pajaknya. Notaris bertanggungjawab terhadap melakukan pemotongan terhadap Pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan melakukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal pajak.

Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi

¹¹ Rengganis, *Op.cit.*, hal.118

terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga.¹²

Secara sosiologis, notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi, termasuk dalam jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya seringkali timbul permasalahan ketika akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris menjadi sumber sengketa karena pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, di mana para pemilik tanah di Desa Kemiri, Kecamatan Mojosongo, Boyolali, mengikatkan diri dalam PPJB dengan Pembeli Tanah (Tergugat I) pada tahun 2019 untuk menjual tiga bidang tanah dengan nilai miliaran rupiah. Pembeli hanya membayar uang muka, sementara sisa pembayaran tidak dilunasi hingga jatuh tempo, bahkan objek tanah sudah dipagari dan dikeruk, sedangkan sertifikat hak milik tetap dikuasai oleh notaris (Tergugat II) yang membuat akta tersebut. Masyarakat pemilik tanah kemudian harus menempuh jalur hukum karena upaya damai tidak berhasil. Majelis hakim akhirnya menyatakan Tergugat I wanprestasi, membatalkan PPJB, serta memerintahkan pengembalian sertifikat kepada para penggugat. Kasus ini menunjukkan bahwa keterlibatan notaris dalam pembuatan dan pelaksanaan PPJB tidak dapat dilepaskan dari dinamika sosial masyarakat, di mana sengketa sering timbul akibat wanprestasi salah satu pihak, sehingga

¹² Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 75

tanggung jawab notaris perlu dikaji lebih dalam agar perannya benar-benar menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak-hak masyarakat dalam transaksi pertanahan. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl?
3. Bagaimana contoh akta yang berkaitan dengan penelitian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl?
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.
3. Untuk mengetahui contoh akta yang berkaitan dengan penelitian.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai tanggung jawab notaris dalam pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang

berujung pada wanprestasi.

- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹³ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁴ Adapun kerangka konseptual penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanggungjawab

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan keadaan untuk wajib menanggung segala sesuatunya. Dalam hal ini, jika dijabarkan tanggung jawab adalah

¹³Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁴Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

kesadaran seseorang akan kewajiban untuk menanggung segala akibat dari sesuatu yang telah diperbuatnya.

2. Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia, jadi pejabat itu semacam penulis stero.¹⁵ Dalam pengertian harian Notaris adalah orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, seorang menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu.¹⁶ Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya".Selanjutnya dalam penjelasan UUIJN dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.¹⁷

3. Perjanjian

¹⁵ Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, hal. 4

¹⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 44

¹⁷ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pada pasal ini tidak ada ketentuan sebuah perjanjian harus berbentuk perjanjian tertulis atau perjanjian tidak tertulis (secara lisan), sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana para pihak terkait memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pasal ini menunjukkan bahwa hakikat dari sebuah perjanjian adalah adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu atau prestasi. Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁸

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) adalah sebuah kesepakatan untuk mengikat diri penjual dan pembeli untuk sementara waktu dan bisa dilakukan dibawah tangan atau tanpa Notaris. Atau lebih mudahnya, PPJB dilakukan saat kedua belah pihak belum dapat memenuhi kewajiban masing-masing. PJB itu ada 2 jenis, yaitu PPJB yang sudah lunas pembayarannya dan PPJB yang belum lunas.

Perbedaan PPJB lunas dan PPJB tidak lunas yaitu didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula

¹⁸R.Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal 49

kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya “mutlak” untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini. Sedangkan pengikatan jual beli belum lunas didalam akta pengikat jual beli yang belum lunas, didalam akta pengikatan jual beli belum lunas tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampai batal ditengah jalan. Misalnya pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.¹⁹

5. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.²⁰ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena

¹⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4, hal. 633

²⁰ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djembatan, Jakarta, hal. 18

termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.²¹

6. Wanprestasi

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa adanya penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang telah dinyatakan lalai.²²

7. Kabupaten Boyolali

Kabupaten Boyolali terletak 25 kilometer di sebelah barat kota Surakarta. Daerah ini didominasi oleh padang rumput dan dataran tinggi di sebelah barat dengan gunung Merapimountain dan gunung

²¹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

²² Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11

Merbabu. Padang rumput ditutupi dengan sawah, mata air, dan sungai. Kabupaten Boyolali terdiri atas 22 kecamatan, yang dibagi lagi atas 261 desa dan 6 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di kecamatan Mojosongo. Selain kecamatan Boyolali, kecamatan lainnya yang cukup strategis adalah Sambu, Ampel, Banyudono, Sawit, Mojosongo, Simo, Karanggede, Andong, Musuk, Cepogo, dan Selo. Kawasan Ngemplak yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta, kini telah dikembangkan menjadi pusat pertumbuhan Soloraya wilayah barat.²³

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat atau teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.²⁴ Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu:

1. Teori Tanggungjawab Hukum

Pertanggungjawaban dapat diistilahkan ke dalam dua bentuk menurut kamus hukum, yakni *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas dan menunjukkan makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung

²³ <https://boyolali.go.id/about>, diakses tanggal 25 September 2025, pukul 16.00 WIB

²⁴ M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal .80

jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjukkan pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Pasal 1365 KUHPerdara yang lazim dikenal sebagai pasal yang menjelaskan tentang pelanggaran atau perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

- a. Adanya perbuatan.
- b. Adanya unsur kesalahan.
- c. Adanya kerugian yang diderita.
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat. Teori pertanggungjawaban menjelaskan seorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Ini berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan.

Teori tanggung jawab hukum (*legal liability*) telah dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen mengemukakan sebuah teori yang menganalisis tentang tanggung jawab hukum, yang ia sebut dengan

teori tradisional. Di dalam teori tradisional, tanggung jawab dibedakan menjadi dua macam, yaitu:²⁵

- a. Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan
- b. Tanggung jawab mutlak

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibedakan yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukannya perbuatan melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan di mana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya. Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu :²⁶

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

²⁵ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 211

²⁶Shidarta, 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hal. 79

- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak diperkirakan.

Bahwa suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan melawan hukum.²⁷

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁸

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁹

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.³⁰

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman

²⁹ Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10 Tahun 1993*, hal. 74

³⁰ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada 2 (dua) macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.³¹

3. Teori Keadilan

Teori keadilan merupakan kajian fundamental dalam filsafat politik dan hukum yang mengkaji prinsip-prinsip moral dan norma yang mengatur distribusi hak dan kewajiban dalam masyarakat. Salah satu teori keadilan yang paling berpengaruh adalah teori keadilan distributif

³¹ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

yang dikemukakan oleh John Rawls, yang mendefinisikan keadilan sebagai *fairness* atau kesetaraan yang adil dalam pembagian sumber daya dan kesempatan di masyarakat. Menurut Rawls, dua prinsip utama teori keadilan harus diterapkan: pertama, prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya bagi setiap individu, seperti hak politik, kebebasan berpendapat, dan kebebasan beragama; kedua, prinsip perbedaan yang memperbolehkan ketidaksetaraan sosial dan ekonomi hanya jika hal tersebut memberikan manfaat terbesar bagi anggota masyarakat yang paling tidak beruntung.³²

Rawls menegaskan bahwa keadilan bukan sekadar hasil akhir distribusi, tetapi harus dipandang sebagai sebuah proses yang koheren dan konsisten yang menghormati moralitas dan hak setiap individu. Keadilan sebagai *fairness* mengandung makna bahwa aturan dan kebijakan sosial harus disusun berdasarkan prinsip-prinsip yang dapat diterima oleh semua anggota masyarakat yang rasional dan setara. Pendekatan ini membawa fokus pada bagaimana struktur sosial dan institusi dapat membentuk peluang yang setara bagi individu untuk meraih kesejahteraan secara adil.

Teori keadilan juga menekankan pentingnya aspek keadilan prosedural yang memastikan bahwa semua individu diperlakukan secara adil dalam proses pengambilan keputusan, serta akses yang setara terhadap mekanisme hukum dan perlindungan hak. Konsep ini

³² Uzair Fauzan & Heru Prasetyo, 2006. *Teori Keadilan: Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara / John Rawls*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta, hal. 2.

dilengkapi dengan prinsip kebebasan yang melibatkan hak untuk mempertahankan milik pribadi dan kebebasan individu untuk mengatur hidupnya sendiri tanpa campur tangan sewenang-wenang dari pihak lain atau negara, selama tidak melanggar hak orang lain.³³

Kajian teori keadilan berkembang pula dengan memasukkan dimensi moral dan sosial yang lebih luas, termasuk keadilan restoratif dan distributif sebagai upaya menghilangkan ketimpangan dan ketidakadilan struktural dalam masyarakat. Keadilan restoratif menekankan pemulihan harmoni sosial dan penyembuhan korban, sedangkan keadilan distributif lebih fokus pada pembagian sumber daya yang adil untuk mencapai kesejahteraan bersama. Teori-teori ini memberikan landasan filosofis dan praktis yang dapat diterapkan dalam penyusunan kebijakan publik dan sistem hukum agar tercipta masyarakat yang adil dan beretika.³⁴

Dengan demikian, teori keadilan tidak hanya sebatas norma hukum, tetapi merupakan prinsip moral fundamental yang mengatur hubungan sosial dan politik demi terciptanya kesejahteraan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia secara menyeluruh. Pendekatan John Rawls menjadi rujukan penting dalam pemikiran keadilan modern dengan fokus pada fairness dan kebebasan sebagai dasar pembentukan masyarakat yang adil dan setara.

³³ Alisa Q. 2021. *Teori Keadilan Menurut Filsuf*. https://www.gramedia.com/literasi/teori-keadilan/#google_vignette. Diakses, 23 November 2025, pukul 11.34 WIB.

³⁴ Rahmadi P, Fuji. 2018. Teori Keadilan (Theory of Justice) Kajian dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam dan Barat. *Jurnal Ilmu Syari'ah, Perundang-undangan dan Hukum Ekonomi Syariah*, p:62-76.

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁵ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁶ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif, yaitu jenis penelitian yang digunakan untuk menggambarkan atau menjelaskan

³⁵ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁶ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

data dengan seteliti mungkin mengenai keadaan atau gejala lain.³⁷

Dalam penelitian ini penulis mendeskripsikan terkait tanggung jawab notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang mengakibatkan wanprestasi dalam putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.³⁸ Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Dengan demikian jenis data yang diperoleh adalah data sekunder. Hal ini terjadi karena sifat dari penelitian yang dilakukan adalah berupa penelitian normatif, sehingga metode kepastiaanlah yang paling sesuai dengan sifat penelitian ini. Dalam penelitian ini, penulis mendeskripsikan secara obyektif mengenai tanggung jawab notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang mengakibatkan wanprestasi dalam putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.

³⁷ Amarudin & Zaenal Asikin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada: Jakarta, hal. 25.

³⁸ Soerjono Soekanto. 2019. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia: Jakarta. (UIPress), hal. 5.

3. Jenis dan Sumber data

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁹ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁰ diantaranya:
 - 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
 - 2) KUHPerdata
 - 3) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 4) Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan

³⁹ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 141

atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 9) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
- 12) Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan

penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴¹ antara lain:

- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴² seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴³ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴⁴

⁴¹ *Ibid.*, hal. 141

⁴² *Ibid.*, hal. 141

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

⁴⁴ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴⁵

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan yaitu:

- Bab I Pendahuluan
 Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka
 Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Notaris, Tinjauan Umum Mengenai

⁴⁵ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

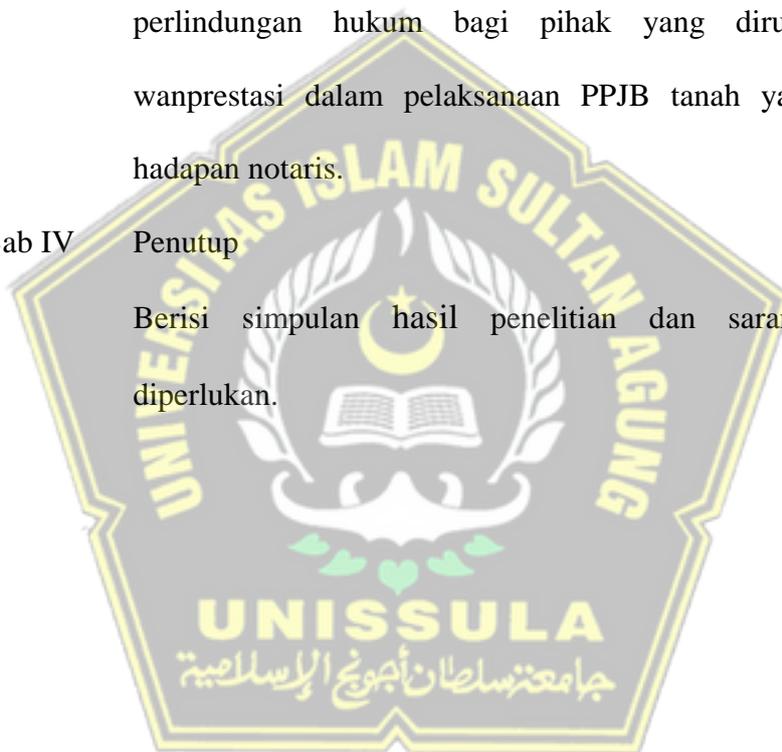
Jual Beli, Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai tanggung jawab notaris dalam pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang berujung pada wanprestasi serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB tanah yang dibuat di hadapan notaris.

Bab IV Penutup

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁶

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian

⁴⁶ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁷ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁸

2. Dasar Hukum Tanah

Hadirnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber agrarian di Indonesia menyangkut tujuan pokok yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusun hukum agrarian yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

⁴⁷ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁸ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dengan mengacu pokok pembentukkan Undang-Undang Pokok Agraria sarana untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan Negara sebagaimana yang diamantkan oleh Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia, maka Undang-Undang Pokok agrarian ini semestinya sudah diberlakukan di seluruh wilayah Indonesia agar setiap warga Negara mendapatkan segala persamaan hukum⁴⁹.

Menurut Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatakan bahwa “Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk”:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

⁴⁹ Achmad Rifqi Jalaluddin Qolyubi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Yogyakarta”, *Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015, hal. 3.

Dari pengertian di atas, hukum agraria merupakan suatu kelompok sebagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak dan kewajiban sumber daya alam tertentu. Kelompok tersebut ialah⁵⁰:

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air,
- c. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atau bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- d. Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (Bukan *Space Law*), mengatur hak-hak ruang penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria.

3. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2)

⁵⁰ Boedi Harosono, 2008, "Hukum Agraria Indonesia" (PENERBIT DJAMBATAN, Jakarta, hal. 8.

menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”⁵¹

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵²

Terkuat artinya:⁵³

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20

⁵¹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁵² AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁵³ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁴ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
- (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh

⁵⁴ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

- (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena diterlantarkan
- (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

- (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai

dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵⁵

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

- 2) Hapusnya Hak Guna Usaha
 - a) Jangka waktu berakhir
 - b) Dihentikan sebelum waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
 - c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
 - d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
 - e) Diterlantarkan
 - f) Tanahnya Musnah
 - g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

⁵⁵ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan,

⁵⁶ *Ibid*, hal. 275

sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Meyeraahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
 - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum

- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996,

yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵⁷

4. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlakutidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita

⁵⁷ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.

- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni.

Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA.

Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁵⁸

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan

⁵⁸ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

B. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

1. Pengertian Notaris

Istilah *notarius* oleh masyarakat romawi diberikan kepada mereka yang melakukan pekerjaan menulis, dimana fungsi dari *notarius* sendiri pada zaman tersebut tidaklah sama dengan fungsi Notaris pada saat ini.⁵⁹ Sedangkan istilah Pejabat Umum di dalam *Burgelijk Wetboek* diterjemakan oleh Subekti dan Tjitrosudibio sebagai Pejabat Umum.⁶⁰ *Ambtenaren* jika diterjemahkan adalah pejabat, sedangkan *Openbare* adalah umum atau publik, dengan demikian *Openbare Ambtenaren* dapat dikatakan sebagai Pejabat Umum. Lantas apa maksud dari pejabat umum.⁶¹ Jika dilihat dari segi etimologi bahasa, maka dapat diartikan bahwa Pejabat Umum adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap (karena memangku suatu jabatan) yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat.⁶²

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN), Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana

⁵⁹ Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan kedua, UII Press, Yogyakarta, hal. 8.

⁶⁰ R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 15.

⁶¹ Marjanne Termoshuizen, 2002, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 21.

⁶² Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal.16.

dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.

Rumusan UUJN dan PJJ menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Seseorang menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu Notaris sebagai pejabat umum ikut serta melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta otentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya Notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, namun Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Pendapatan Notaris diperoleh dari honorarium kliennya.

Arti penting dari profesi Notaris disebabkan karena Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta

otentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha. Untuk kepentingan pribadi misalnya adalah untuk membuat testament, mengakui anak yang dilahirkan di luar pernikahan, memberi dan menerima hibah, mengadakan pembagian warisan dan lain sebagainya. Sedangkan untuk kepentingan suatu usaha misalnya adalah akta-akta dalam mendirikan suatu PT (Perseroan Terbatas), Firma, CV (*Comanditer Vennotschap*) dan lain-lain serta akta-akta yang mengenai transaksi dalam bidang usaha dan perdagangan, pemborongan pekerjaan, perjanjian kredit dan lain sebagainya.⁶³

2. Landasan Filosofis, Yuridis, dan Sosiologis tentang Notaris

Landasan filosofis tentang keberadaan Notaris tercantum dalam pertimbangan hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Salah satu pertimbangannya, disebutkan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Filosofi dari pengangkatan notaris sebagai pejabat umum, yaitu memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman

⁶³Hartanti Sulihandri dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip dasar profesi Notaris*, Cipayung, Jakarta, hal. 17.

kepada Notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Di samping itu, filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Publik adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya.

Landasan yuridis pengaturan tentang notaris, tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan berikut ini:

- a. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Ketentuan yang mengatur tentang notaris dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, antara lain:

- a. Penguatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris, antara lain, adanya surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater serta perpanjangan jangka waktu menjalani magang dari 12 (dua belas) bulan menjadi 24 (dua puluh empat) bulan.
- b. Penambahan kewajiban, larangan merangkap jabatan, dan alasan pemberhentian sementara notaris.

- c. Pengenaan kewajiban kepada calon notaris yang sedang melakukan magang.
- d. Pembentukan majelis kehormatan notaris.
- e. Penguatan dan penegasan organisasi notaris.
- f. Penguatan fungsi, wewenang, dan kedudukan majelis pengawas.

Secara sosiologis, pengaturan tentang jabatan notaris dituangkan dalam bentuk undang-undang adalah karena banyak-banyak masalah yang menimpa notaris di dalam melaksanakan kewenangannya, seperti digugat atau dilaporkan ke penegak hukum oleh para pihak atau oleh masyarakat pada umumnya. Dengan adanya masalah itu, maka notaris perlu mendapat perlindungan hukum dari negara, yang dituangkan dalam bentuk undang-undang.⁶⁴

3. Ruang Lingkup / Wilayah Kerja Notaris

Dalam menjalankan kewenangan tersebut, seorang Notaris memiliki ruang lingkup kerja (wilayah kerja) masing-masing. Ketentuan atas ruang lingkup wilayah kerja tersebut sesuai dengan Undang-undang tentang jabatan Notaris dalam pasal 4 yang menyatakan:⁶⁵

- a. Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1(satu) tempat kedudukan di kabupaten atau kota.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan untuk 1(satu) kali, tidak dapat dicabut, dan pemohon tidak dapat mengajukan permohonan baru.

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 36

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 14

- c. Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dialihkan ke tempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
- d. Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk kabupaten atau kota di luar tempat kedudukan yang dimohonkan.
- e. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan.
- f. Permohonan pengangkatan Notaris yang telah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diproses sesuai dengan formasi, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.
- g. Permohonan pengangkatan Notaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui pos.
- h. Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris diajukan untuk kabupaten atau kota yang tidak tersedia formasi, permohonan

tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi.

- i. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia.
- j. Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.

Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan tempat, maka Notaris harus mempunyai kewenangan di tempat dimana akta itu dibuat. Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya didalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan “waktu”, hal ini berkaitan dengan apakah Notaris mempunyai kewenangan pada waktu akta itu di buat. Tidak adanya kewenangan Notaris pada saat akta dibuat dapat terjadi, misalnya apabila Notaris yang bersangkutan sedang menjalankan cuti.⁶⁶

4. Tugas dan Wewenang Notaris

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang Notaris bila dilihat dari

⁶⁶ G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal.49

Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang Notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya Notaris mampu menjadi ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Tugas Notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁶⁷ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangannya untuk membuat akta otentik dalam arti “*verlijden*” (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam

⁶⁷ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 59.

Pasal 16 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.⁶⁸

Tanggung jawab Notaris sendiri jika di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan Notaris. Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, Notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (legalisasi dan *waarmerken*) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

W.J.S Poerwadarminta menyatakan, kewenangan berasal dari kata wewenang, wewenang disebutkan bahwa “wenang” (wewenang) atau kewenangan adalah hak dan kekuasaan (untuk melakukan sesuatu) disebut “wenang”.⁶⁹ Prajudi Atmosudirjo memberikan pendapat tentang pengertian wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut : “kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif/administratif.⁷⁰ Kewenangan

⁶⁸ G. H. S. Lumban Tobing, Pengaturan Jabatan Notaris, *op.cit.* hal. 32.

⁶⁹ W.J.S Poerwadarminta, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1150

⁷⁰ Prajudi Atmosudirjo (I), 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.29

adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan (bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik.” Wewenang yang diperoleh suatu jabatan dalam hal ini jabatan Notaris, mempunyai sumber asalnya, berdasarkan hukum administrasi wewenang bisa diperoleh melalui Atribusi, Delegasi atau mandat. Notaris dalam memperoleh kewenangannya karena ada pengaturan dari UUJN-P, jadi Notaris merupakan pejabat publik yang mendapat kewenangan secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN-P tersebut.⁷¹

Wewenang Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya meliputi empat hal sebagai berikut :⁷²

- a. Notaris berwenang selama menyangkut akta yang dibuat.
- b. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat.
- d. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

⁷¹ M. Lutfhan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, hal. 22.

⁷² *Ibid.*,

Kewenangan utama Notaris sebagaimana tertera dalam pasal 1 UUJN/UUJN-P bahwasanya Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Artinya bahwa kewenangan Notaris bukan hanya yang diatur secara spesifik dalam pasal 15 UUJN-P saja, tapi ada juga dalam pasal 16 ayat (3) UUJN-P yang dikategorikan sebagai kewajiban Notaris, yang sebenarnya hal tersebut dikategorikan sebagai kewenangan Notaris dan ada juga yang disebutkan dalam pasal 1 angka (11) UUJN-P dan pasal 54 ayat (1) UUJN-P tentang kewenangan Notaris untuk mengeluarkan Grosse Akta Pengakuan Utang. Yang dimaksud dengan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber botary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik

baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁷³

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁷⁴ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁷⁵

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan

⁷³ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

⁷⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

⁷⁵ *Ibid*, hal.72

haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁷⁶

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁷

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

⁷⁶ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

⁷⁷ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 1 Februari 2024, pukul 05.00 WIB

- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar

maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk

keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

D. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.⁷⁸ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi

⁷⁸ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice*, Review 3, hal. 191.

oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.⁷⁹

Penerbitan akta jual beli tanah dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

1. Objek tanah tidak sedang dalam sengketa.
2. Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli.
3. Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi.
4. Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya.
5. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.⁸⁰

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁷⁹ <https://www.hukumonline.com/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.00 WIB

⁸⁰ <https://www.kompas.tv/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.10 WIB

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.⁸¹

Akta perjanjian jual beli tanah berbeda dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/APJB). Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk mengikat diri melakukan jual beli atas objek tertentu pada waktu yang ditentukan kemudian. Perjanjian ini pada dasarnya menimbulkan hubungan perikatan sebagaimana diatur dalam ketentuan umum Buku III KUHPerdara yang mengatur tentang perjanjian dan kewajiban, sehingga PPJB bukan merupakan alat pemindahan hak, melainkan hanya memberikan kewajiban para pihak untuk melaksanakan jual beli pada saat syarat-syaratnya terpenuhi.⁸²

Praktik pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah baru dianggap sah apabila dibuat melalui Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk membalik nama sertifikat hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Ketentuan ini menguatkan posisi PPJB sebagai instrumen yang hanya menimbulkan hubungan obligatoir, bukan sebagai alat pemindahan hak secara yuridis.⁸³ Fungsi PPJB dalam praktik meliputi:

⁸¹ Abdi Dharma, 2019, *Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur)*, Esensi (*Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*), volume 2, hal.55

⁸² R. Subekti. 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 45.

⁸³ Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 352.

1. Memberikan kepastian mengenai adanya kesepakatan awal antara para pihak.
2. Menjadi dasar administratif bagi proses pembayaran bertahap, pengurusan kredit/pembiayaan, atau jaminan bahwa para pihak akan melaksanakan jual beli.
3. Memberikan perlindungan hukum, terutama bagi pembeli, dengan memuat syarat dan ketentuan, batas waktu, serta sanksi atas wanprestasi.
4. Menjadi dasar pembuatan ajb ketika seluruh persyaratan pelaksanaan telah terpenuhi.⁸⁴

Walaupun merupakan perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal PPJB sering menimbulkan permasalahan, terutama apabila objek tanah ternyata sedang bersengketa, dijaminkan, disita, atau tidak dapat dialihkan menurut peraturan perundang-undangan. Sengketa umum yang sering muncul meliputi wanprestasi, ketidak jelasan status objek, penyalahgunaan kuasa, hingga pembatalan perjanjian karena cacat hukum.⁸⁵

Dalam konteks hukum pertanahan, ketentuan terbaru terkait pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat PPAT serta didaftarkan secara resmi. PPJB tidak termasuk dalam

⁸⁴ Urip Santoso. 2019, *Hukum Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 121.

⁸⁵ Salim HS. 2016, *Perjanjian dalam Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 130.

akta peralihan hak, sehingga tidak dapat langsung dijadikan dasar balik nama. Dalam doktrin hukum modern, PPJB dibedakan menjadi dua jenis:

1. PPJB lunas, yakni apabila harga jual beli telah dibayar penuh;
2. PPJB tidak lunas, apabila pembayaran masih dilakukan secara bertahap.

Perbedaan ini berimplikasi pada tingkat risiko, kekuatan mengikat, serta kelayakan penggunaan kuasa untuk menjual oleh notaris/PPAT.⁸⁶ Penggunaan PPJB sebagai instrumen perlindungan hukum berkembang terutama pada industri pengembang (developer), termasuk pembangunan rumah tapak maupun satuan rumah susun. Dalam hal ini, PPJB diatur secara khusus sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengharuskan PPJB hanya dibuat setelah terpenuhinya persyaratan tertentu, seperti kepastian status kepemilikan tanah, izin mendirikan bangunan, dan ketersediaan prasarana minimal. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB memiliki peran strategis tetapi tetap berada dalam kerangka hukum perlindungan konsumen dan kepastian hukum pertanahan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian obligatoir yang berfungsi sebagai pengikat awal, bukan sebagai alat pemindahan hak. Posisi PPJB tetap penting dalam transaksi tanah dan bangunan di Indonesia, tetapi tidak dapat menggantikan AJB sebagai akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah menurut hukum yang berlaku.

⁸⁶ Joko Prakoso, 2020, Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 8.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dalam perspektif Hukum Islam (Fiqh Muamalah) umumnya dipandang sebagai bentuk Janji untuk Jual Beli (*Wa'd bi al-Bay'*) atau kontrak pendahuluan yang bersifat mengikat (*mulzim*) bagi kedua belah pihak jika dibuat dengan syarat-syarat yang jelas dan adil. Dalam Islam, PPJB diposisikan sebagai janji untuk melaksanakan akad jual beli (*Akad Bay' / Ba'i*) di masa depan, bukan akad jual beli yang mengalihkan kepemilikan saat itu juga. Secara umum, PPJB dalam Islam dapat ditinjau dari konsep berikut:

1. Janji (*Wa'd*)

PPJB pada hakikatnya adalah janji (*wa'd*) dari calon penjual kepada calon pembeli, dan sebaliknya, untuk melaksanakan akad jual beli secara sempurna ketika syarat-syarat tertentu telah terpenuhi (misalnya pelunasan harga, pemecahan sertifikat, atau selesainya pembangunan).

Para ulama berbeda pendapat mengenai hukum menepati janji:

- a. Sebagian ulama (seperti ulama mazhab Hanafi dan Syafi'i) berpendapat bahwa menepati janji (termasuk janji jual beli) hukumnya adalah *sunnah* (dianjurkan), kecuali jika janji tersebut telah menyebabkan pihak lain mengeluarkan biaya atau melakukan persiapan serius, maka menjadi wajib (*mulzim*).
- b. Ulama kontemporer banyak yang menguatkan bahwa janji dalam transaksi bisnis, terutama jika telah tertuang dalam kontrak tertulis dan saling mengikat, harus dipenuhi (hukumnya wajib), berdasarkan dalil-dalil umum tentang menunaikan janji dan perjanjian.

Nabi Muhammad SAW bersabda:

“Kaum muslimin terikat dengan persyaratan yang mereka sepakati, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Abu Dawud dan Tirmidzi).

Hadis ini menegaskan sahnya syarat dan ketentuan yang disepakati para pihak dalam PPJB, selama tidak bertentangan dengan syariat.

2. Akad Jual Beli (*Bay'*)

PPJB bukanlah akad jual beli yang sempurna (*bay'*), karena rukun dan syarat sahnya jual beli (seperti penyerahan objek dan harga secara tunai/kontan atau serah terima penuh) belum terpenuhi. Kepemilikan hak atas tanah belum beralih hingga ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT (yang dianggap setara dengan serah terima dalam *Fiqh*).

3. Iktikad Baik dan Adil (*Husnul Qada'*)

Dalam Islam, semua transaksi harus didasarkan pada iktikad baik (*niat yang jujur*) dan prinsip keadilan (*'adl*) untuk mencegah kezaliman (*zhulm*) dan ketidakjelasan/ketidakpastian (*gharar*). PPJB harus memuat klausul yang adil mengenai:

- a. Uang Muka (*'Urbun*): Uang muka yang dibayarkan dalam PPJB seringkali disebut sebagai *'urbun* (uang panjar). Jika pembeli membatalkan, uang muka boleh menjadi milik penjual sebagai ganti rugi (tergantung kesepakatan) dan hal ini dibolehkan oleh sebagian ulama.

- b. Sanksi (*Ganti Rugi*): Jika salah satu pihak wanprestasi (melanggar janji), PPJB yang syar'i harus memuat mekanisme ganti rugi yang adil dan seimbang (*ta'widh*), bukan denda yang berlebihan (*riba*).

E. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa adanya penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang telah dinyatakan lalai.⁸⁷

2. Terjadinya Wanprestasi

Perikatan yang lahir karena adanya suatu perjanjian, dari suatu perjanjian yang merupakan suatu pertemuan kehendak antara para pihak yang berjanji akan menimbulkan suatu prestasi. Arti prestasi sendiri dapat dilihat dari Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kata memberikan sesuatu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUH Perdata tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

⁸⁷ Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11

- a. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
- b. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Terkadang perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena tidak berprestasinya salah satu pihak atau debitur. Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan mudah dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk

menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi.⁸⁸ Sebagai akibat dari sebuah wanprestasi, maka pemborong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

- a. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
- b. Supaya perjanjian diputuskan
- c. Ganti kerugian
- d. Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga

Apabila yang terjadi adalah dalam pemutusan perjanjian kerja dengan pengganti kerugian, maka dapat berakibat pemborong diwajibkan membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar. *Sommatie* minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka pengadilanlah yang akan memutuskan, Apabila debitur wanprestasi atau tidak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Si berutang adalah dalam keadaan lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

⁸⁸ FX. Djumialdji. 2009, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 8.

3. Bentuk Wanprestasi

Pemenuhan suatu perjanjian sebagaimana diterangkan diatas ada kemungkinan salah satu pihak yang tidak berprestasi, dalam hal ini adalah pihak yang belum melaksanakan kewajibannya yang biasa disebut debitur. Bentuk wanprestasi dapat dibedakan menjadi beberapa, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

Apabila prestasi debitur yang masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali⁸⁹.

Subekti berpendapat bahwa wujud wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang sanggup dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

⁸⁹ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abadin, Jakarta, cet. 6, hal.18.

- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi hanya terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Meskipun ada dua pendapat, pada hakekatnya memiliki arti yang sama dalam perwujudan wanprestasi. Adanya pernyataan wanprestasi seperti diatur dalam Pasal 1276 KUH Perdata, debitur dapat melakukan lima kemungkinan pelaksanaan prestasi kepada kreditur, yaitu sebagai berikut:

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian.
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi.
- c. Membayar ganti rugi.
- d. Membatalkan perjanjian.
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.⁹⁰

Abdulkadir Muhamad, menyatakan bahwa kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur. Tuntutan tersebut yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian atau menuntut ganti kerugian saja, atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa Debitur wajib membayar ganti rugi, jika setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu maka dapat menimbulkan kerugian. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu

⁹⁰ Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.24

tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*) dalam menepati janji⁹¹

Kerugian yang terjadi harus mendapatkan ganti rugi. Ganti rugi sendiri terdiri dari biaya, rugi, dan bunga. Seperti telah disebutkan dalam Pasal 1244 sampai dengan Pasal 1246 KUH Perdata.

- a. Biaya dalam segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Segala sesuatu tentang wanprestasi sudah diatur di dalam KUH Perdata, sebagaimana telah disebutkan bahwa segala macam kerugian yang terjadi karena wanprestasi dapat dikenai ganti rugi. Ganti rugi tersebut dapat berupa biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang diderita dan bunga yang diperjanjikan para pihak. Segala pengaturan wanprestasi dan cara penyelesaian sudah diatur secara jelas dan rinci, tinggal bagaimana penyelesaiannya oleh penegak hukum yang berwenang.

⁹¹ *Ibid*, hal 58.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.

Peran tanah sangat krusial sebagai elemen produksi yang mendukung berbagai kebutuhan masyarakat, mulai dari penyediaan air dan pangan hingga perumahan. Ketersediaan lahan yang terbatas, terutama dihadapkan pada peningkatan kebutuhan populasi, menciptakan tekanan dan persaingan yang ketat. Di sisi lain, kelangkaan ini justru membuka peluang bisnis yang menguntungkan di bidang pertanahan. Di wilayah dengan pertumbuhan penduduk tinggi, permintaan akan lahan untuk tempat tinggal menjadi sangat tinggi. Keuntungan dari investasi ini diperkuat oleh nilai tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun.⁹²

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf “a” yang pada intinya menentukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf “a” menunjukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Tujuan pokok dari UUPA tidak

⁹² Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Volume 2, Nomor 2, hal.566

hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.⁹³

Pendaftaran tanah merupakan salah satu program pemerintah dalam usaha tertib administrasi pertanahan. Meningkatnya laju pembangunan di negara Indonesia tidak bisa dilepaskan dari adanya kepastian pendaftaran tanah.⁹⁴ Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah maupun satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti hak atas tanah bagi bidang-bidang tanah yang telah memiliki hak serta hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak lain yang membebaninya. Produk akhir dari pendaftaran tanah adalah sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.⁹⁵

Kepastian hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah yang berdasarkan kepada kaidah-

⁹³ Syarifah Liadan Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, hal.33

⁹⁴ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017, hal. 475

⁹⁵ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal. 40.

kaidah yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. *Rechts cadaster* atau legal cadaster adalah istilah dari pendaftaran tanah yang memiliki tujuan jaminan yang meliputi batas, letak, luas, maupun status tanah dan siapa saja yang mempunyai hak tersebut. Dalam *recht cadaster* juga mencakup kepastian hukum dari status hak orang yang terdaftar, kepastian objek, dan kepastian subjek. Sedangkan *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan hendak memastikan siapa-siapa saja berhak untuk menjalankan kewajiban atas tanahnya tersebut.⁹⁶

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹⁷

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui

⁹⁶ Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3, hal.628

⁹⁷ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁹⁸

Peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan merupakan salah satu bentuk dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan terjadi karena adanya peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan data, baik data yuridis maupun data fisik. Peralihan yang terjadi karena perubahan data yuridis misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, waris, lelang, dan sebagainya.⁹⁹

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam Hukum Adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.¹⁰⁰ Aspek kepastian hukum dalam kepemilikan tanah juga berkaitan erat dengan mekanisme jual beli yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jual beli menurut KUHPerdara adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah

⁹⁸ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

⁹⁹ Kurnia Martini, 2016, Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahulu Negara, *Fiat Justisia Journal of Law*, Volume 10 Issue 3, hal.509

¹⁰⁰ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.¹⁰¹

Praktiknya, proses jual beli tanah sering kali tidak langsung diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB), melainkan diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli yang mengikat kedua belah pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB umumnya dibuat ketika kondisi tertentu belum terpenuhi, seperti pembayaran harga secara bertahap atau sertifikat tanah yang masih dalam proses.¹⁰²

PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli di kemudian hari. Namun, PPJB tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah, karena kepemilikan yang sah baru terjadi setelah dibuatnya AJB dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.¹⁰³ PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.¹⁰⁴

¹⁰¹ Maria Sumardjono, *Loc.cit.*, 1982, hal. 53

¹⁰² Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Jakarta, hal. 121.

¹⁰³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 27

¹⁰⁴ Dewi Kurnia Putrid an Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4, hal. 626

PPJB memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebelum transaksi jual beli tanah diselesaikan secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktiknya, penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi semakin menonjol terutama pada transaksi jual beli tanah yang status sertifikatnya masih dalam proses pemecahan. Kondisi ini umumnya terjadi ketika objek tanah yang diperjualbelikan merupakan bagian dari satu bidang tanah yang lebih luas, sehingga secara administrasi belum dapat diterbitkan sertifikat atas nama pembeli sebelum kantor pertanahan menyelesaikan proses pemecahan bidang (*splitsing*). Dalam situasi seperti itu, PPJB menjadi instrumen hukum yang digunakan para pihak untuk memastikan adanya kepastian dan perlindungan hukum atas hubungan hukum yang telah disepakati, meskipun proses konversi secara yuridis melalui Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan.

Penggunaan PPJB pada tanah yang masih dalam proses pemecahan pada dasarnya merupakan bentuk pengaturan transaksional yang bersifat sementara namun mengikat. Penjual dapat memberikan jaminan bahwa bagian tanah yang dijanjikan kepada pembeli benar-benar disiapkan dan dialihkan setelah proses pemecahan selesai, sementara pembeli memperoleh kepastian bahwa haknya akan dipenuhi sesuai dengan luas dan letak bidang yang dijanjikan. Dalam praktiknya, PPJB sering kali juga menyertakan klausula teknis, seperti batas waktu penyelesaian pemecahan sertifikat, kewajiban penjual untuk mengurus seluruh proses administrasi pertanahan,

serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi keterlambatan atau kegagalan pemecahan. Namun demikian, penggunaan PPJB pada tanah yang masih dalam proses pemecahan tidak terlepas dari potensi permasalahan hukum. PPJB tidak dapat dijadikan dasar balik nama dan tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga posisi pembeli tetap berada pada tahap “hak menuntut” (*rechte vordering*) dan bukan “hak kepemilikan”. Situasi ini dapat memunculkan risiko, misalnya penjual mengalihkan kembali tanah kepada pihak lain, perubahan rencana pemecahan, sengketa batas, atau keterlambatan pengurusan di kantor pertanahan.

Pejabat yang berwenang membuat PPJB adalah notaris. Notaris yang notabene merupakan salah satu dari para penegak hukum di Indonesia berperan penting dalam melindungi dan memberikan bantuan kepastian hukum kepada masyarakat, terutama perihal apapun yang berkaitan dengan akta otentik. Hukum perdata dan Notaris menjadi erat kaitannya sehingga dalam melakukan pekerjaannya, Notaris dipercaya untuk mengurus beberapa pekerjaan yang menyangkut antara masyarakat dan cabang ilmu hukum tersebut.¹⁰⁵ Notaris sebagai pejabat publik yang bertugas melayani masyarakat, menjelaskan alternatif upaya pemenuhan keinginan para pihak, yang disertai dengan alasan dan konsekuensi hukum yang mungkin timbul,

¹⁰⁵ Dewi Ajeng Wulansari dan Anis Mashdurohatun, Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Badan Hukum Perkumpulan Nelayan, *Prosiding KONSTELASI ILMIAH MAHASISWA UNISSULA (KIMU)* 7, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 19 Januari 2022, hal. 140

sehingga para penghadap dapat menentukan pilihan sesuai dengan keinginannya.¹⁰⁶

Notaris memiliki peran dan fungsi yang krusial dalam mendukung pemerintah dalam menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui pembuatan akta otentik. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus berfungsi sebagai penunjuk arah dalam bidang hukum serta mampu memberikan nasihat yang berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Meskipun tidak berada di bawah ketentuan yang mengatur pegawai negeri, notaris tetap dituntut untuk menjalankan tugasnya dengan menjunjung tinggi integritas moral dan kejujuran. Hal ini penting mengingat akta yang dibuat oleh notaris merupakan dokumen negara yang harus dijaga dan memiliki peran vital dalam sistem pembuktian hukum, karena berfungsi sebagai bukti otentik yang berpengaruh terhadap kepentingan para pencari keadilan. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁰⁷

Notaris mempunyai kedudukan yang mandiri dan tidak memihak dalam menjalankan jabatannya. Sehubungan dengan hal tersebut, notaris dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan kode etik profesi, karena

¹⁰⁶ Mochamad Elmo Sidiq, Asep Sunarsa, Amin Purnawan, Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018, hal.239

¹⁰⁷ Tan Thong Kie, 2001, *Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru, Jakarta, hal.30

notaris merupakan profesi yang terhormat (*officium nobile*).¹⁰⁸ Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.¹⁰⁹

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.¹¹⁰

Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan

¹⁰⁸ Dewi Rachmayani, Agus, *Covernote* Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan, *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Volume 1, Nomor 1, Desember 2017, hal.79

¹⁰⁹ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hal. 46.

¹¹⁰ Nawaaf Abdullah, Munsyarif Abdul Chalim, 2017, *Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik*, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hal.658

diberikan oleh Undang-Undang. Oleh karena itu kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan atribusi. Dalam tugas dan tanggung jawab seorang Notaris dalam membuat akta otentik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh masyarakat. Masyarakat sering kali melakukan berbagai kegiatan yang menimbulkan perbuatan hukum, oleh karena itu masyarakat membutuhkan seseorang yang dapat dipercaya dan dapat memberikan suatu solusi dalam suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat.¹¹¹

Kewenangan Notaris di atur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa:

1. Wewenang Notaris yaitu membuat Akta autentik yang mencakup tentang semua perbuatan, perjanjian, maupun penetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, selain itu harus menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Oleh karenanya demi menciptakan ketertiban umum dalam masyarakat, Notaris sebagai orang yang berwenang dalam pembuatan akta otentik

¹¹¹ Daniar Ramadhan dan Ngadino, 2019, Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan, *Jurnal Notarius*, Volume 12 Nomor 2. hal.686

sebagaimana aturan yang ditentukan oleh undang-undang mengenai bentuk akta otentik dan memahami mengenai persyaratan sah dalam perjanjian, maka apabila persyaratan itu tetap dilanggar adalah merupakan tanggungjawab notaris sebagai orang yang mengetahui mengenai hukum dan berperan dalam memberikan advis hukum kepada klien sebagai upaya preventif, sehingga tidak terjadi kericuhan hukum dan melepaskan notaris dari persoalan hukum.¹¹²

2. Selain kewenangan yang telah dijelaskan pada ayat (1), Notaris mempunyai kewenangan lain:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.

¹¹² Ary Yuniastuti, Jawade Hafidz, Tinjauan Yuridis Kebatalan Akta dan Pertanggungjawaban Notaris, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, hal. 131

3. Selain kewenangan yang telah dijelaskan pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang di atur dalam peraturan perundang-undangan.

Tugas notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara.¹¹³ Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya berada dibawah pengawasan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham). Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 67 Undang UUNJN :

1. Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri
2. Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas.
3. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur :
 - a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang
 - b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang
 - c. Ahli atau akademisi sebanyak 3(tiga) orang
4. Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh menteri.

¹¹³ Rizki Nurmayanti dan Akhmad Khisni, 2017, Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hal.611

5. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
6. Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada Ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris.¹¹⁴

Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi, termasuk dalam jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya seringkali timbul permasalahan ketika akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris menjadi sumber sengketa karena pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl. Kasus ini berawal dari peristiwa hukum yang terjadi antara para penggugat, yaitu Supi, Sarwanto, Juwasto, Wartiyem, dan Suroto, selaku pemilik tanah di Desa Kemiri, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali, dengan pihak tergugat I, yakni PT. Dua Putra Bengawan, sebuah badan hukum yang bergerak di bidang usaha properti dan pembangunan perumahan. Pada tanggal 11 Juli 2019, pihak tergugat I datang ke kediaman para penggugat dengan maksud untuk membeli beberapa bidang tanah yang menjadi milik para penggugat. Adapun tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut meliputi tiga bidang tanah, masing-masing terdaftar atas nama pemegang hak yang berbeda, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3326 atas nama Mitro Mulyono dengan luas 2.325 meter persegi, SHM Nomor 5344 atas nama

¹¹⁴ Pasal 67 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Sarwanto dengan luas 504 meter persegi, dan SHM Nomor 5345 atas nama Wartiyem dengan luas 452 meter persegi.

Setelah melalui proses perundingan, para pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas ketiga bidang tanah tersebut dengan harga yang telah ditetapkan secara terpisah. Untuk SHM Nomor 3326, disepakati harga sebesar Rp3.720.000.000,00; untuk SHM Nomor 5344, harga sebesar Rp907.200.000,00; dan untuk SHM Nomor 5345, harga sebesar Rp813.600.000,00. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan ke dalam bentuk hukum yang sah melalui akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sunarto, S.H., yang berkedudukan di Surakarta. Notaris tersebut dalam perkara ini bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perjanjian yang dilakukan oleh para pihak.

Pada tanggal 11 Juli 2019, Notaris/PPAT Sunarto, S.H. membuat dua akta PPJB, masing-masing PPJB Nomor 26 antara Wartiyem (selaku penjual) dengan PT. Dua Putra Bengawan (selaku pembeli) yang berkaitan dengan SHM Nomor 5345, dan PPJB Nomor 28 antara Sarwanto dengan PT. Dua Putra Bengawan yang berkaitan dengan SHM Nomor 5344. Selanjutnya pada tanggal 20 November 2019 dibuat PPJB Nomor 39 antara para penggugat I-V dengan PT. Dua Putra Bengawan yang berkaitan dengan SHM Nomor 3326 atas nama Mitro Mulyono. Ketiga PPJB tersebut memuat klausul yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembayaran atas tanah dilakukan secara bertahap, dengan sebagian harga dibayarkan sebagai

uang muka pada saat penandatanganan akta, sedangkan sisa harga harus dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam akta juga tercantum ketentuan bahwa apabila pihak kedua, yaitu pembeli, tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa harga jual beli sesuai dengan waktu yang disepakati, maka perjanjian menjadi batal demi hukum tanpa memerlukan putusan pengadilan, dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan uang yang telah diterima.

Sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut, pihak pembeli memberikan uang muka kepada masing-masing penjual. Untuk tanah dengan SHM Nomor 3326 diberikan uang muka sebesar Rp600.000.000,00, untuk SHM Nomor 5344 sebesar Rp506.440.000,00, dan untuk SHM Nomor 5345 sebesar Rp387.720.000,00. Dengan demikian, masih terdapat kekurangan pembayaran dari pihak pembeli kepada para penjual dengan total nilai mencapai Rp3.946.640.000,00. Sesuai dengan ketentuan dalam akta, seluruh sertifikat asli tanah diserahkan kepada Notaris/PPAT Sunarto, S.H. untuk disimpan sementara waktu sebagai bentuk pengamanan transaksi sampai dengan proses pelunasan harga tanah dan pembuatan akta jual beli (AJB) secara resmi di hadapan PPAT. Namun, setelah berjalannya waktu, pihak pembeli tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, yakni tanggal 11 Agustus 2020 untuk PPJB Nomor 26 dan Nomor 28, serta tanggal 20 Desember 2020 untuk PPJB Nomor 39. Walaupun belum melunasi harga tanah, pihak pembeli telah menguasai

secara fisik objek tanah tersebut, bahkan melakukan aktivitas seperti pengerukan dan pemasangan pagar di lokasi. Para penggugat telah berulang kali menagih sisa pembayaran kepada tergugat I, namun selalu mendapat penundaan dengan berbagai alasan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Perkembangan selanjutnya, pihak pembeli hanya memberikan sejumlah kecil pembayaran yang disebut sebagai kompensasi keterlambatan, yakni sebesar Rp22.344.000,00, yang diserahkan secara bertahap dalam tiga kali pembayaran pada tahun 2023. Akan tetapi, pembayaran tersebut tidak mengubah kenyataan bahwa pembeli tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Akibat dari kondisi tersebut, para penggugat menilai bahwa tergugat I telah melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yaitu tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan. Karena upaya penyelesaian secara kekeluargaan tidak membuahkan hasil, para penggugat mendatangi kembali Notaris/PPAT Sunarto, S.H. untuk meminta pembatalan akta PPJB serta pengembalian sertifikat asli tanah yang disimpan di kantor notaris. Akan tetapi, Notaris/PPAT menolak permintaan tersebut dengan alasan bahwa pembatalan akta hanya dapat dilakukan apabila disetujui oleh kedua belah pihak, dalam hal ini termasuk pihak pembeli yang justru tidak hadir dan tidak bersedia memberikan persetujuan. Akibat penolakan tersebut, sertifikat tanah tetap berada dalam kekuasaan Notaris/PPAT, sedangkan

para pemilik sah kehilangan kendali atas dokumen dan penguasaan tanah mereka sendiri.

Berdasarkan kondisi tersebut, para penggugat kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Boyolali dengan nomor perkara 7/Pdt.G/2024/PN Byl. Dalam gugatannya, para penggugat memohon agar pengadilan menyatakan bahwa tergugat I telah melakukan wanprestasi, serta menyatakan batal demi hukum terhadap ketiga akta PPJB yang dibuat oleh Tergugat II. Para penggugat juga meminta agar pengadilan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sertifikat asli SHM Nomor 3326, 5344, dan 5345 kepada para pemilik sah, serta memerintahkan pengembalian penguasaan fisik tanah yang masih dikuasai oleh Tergugat I. Selain itu, para penggugat juga memohon agar Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali sebagai turut tergugat tidak melakukan peralihan hak atas tanah-tanah tersebut dan tidak menerbitkan sertifikat pengganti sampai perkara memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, Majelis Hakim mengabulkan gugatan para penggugat sebagian dan menyatakan bahwa Tergugat I (PT. Dua Putra Bengawan) telah melakukan wanprestasi. Hakim menilai bahwa tergugat I tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam tiga akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sunarto, S.H., yaitu PPJB Nomor 26, 28, dan 39. Berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap di persidangan, tergugat hanya

melakukan pembayaran uang muka dan sebagian kecil kompensasi, namun tidak melunasi harga jual beli hingga batas waktu yang ditentukan, sementara objek tanah telah dikuasai dan digunakan oleh tergugat I.

Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, akibat hukum dari tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak adalah pihak lain berhak menuntut pembatalan perjanjian. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyatakan bahwa tuntutan para penggugat untuk membatalkan PPJB Nomor 26 tanggal 11 Juli 2019, PPJB Nomor 28 tanggal 11 Juli 2019, dan PPJB Nomor 39 tanggal 20 November 2019 adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan. Putusan ini juga sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 704 K/Sip/1972 tanggal 21 Mei 1973, yang menyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi akibat tidak dibayarnya harga barang yang diperjanjikan, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut pembatalan perjanjian.

Lebih lanjut, Majelis Hakim memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II (Notaris/PPAT Sunarto, S.H.) untuk menyerahkan kembali sertifikat asli tanah kepada para penggugat. Adapun sertifikat yang dimaksud ialah SHM Nomor 5345 atas nama Wartiyem, SHM Nomor 5344 atas nama Sarwanto, dan SHM Nomor 3326 atas nama Mitro Mulyono. Selain itu, hakim juga memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan penguasaan fisik tanah yang terletak di Desa Kemiri, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali kepada para penggugat selaku pemilik sah. Sedangkan terhadap tuntutan lainnya, seperti permohonan agar Kantor Pertanahan Boyolali menerbitkan

sertifikat pengganti, Majelis Hakim menolak dengan pertimbangan bahwa perintah penyerahan sertifikat oleh Tergugat I dan Tergugat II dapat dilaksanakan melalui eksekusi riil, sehingga tidak perlu dilakukan penerbitan sertifikat baru. Namun demikian, Hakim tetap memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini, sebagai bentuk penghormatan terhadap asas kekuatan hukum mengikat dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Secara keseluruhan, putusan ini menegaskan bahwa wanprestasi telah terbukti secara sah, dan akibatnya PPJB dinyatakan batal demi hukum, dengan segala akibatnya. Tergugat I dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR. Sementara itu, meskipun Notaris/PPAT Sunarto tidak dinyatakan bersalah secara pribadi, ia tetap dibebani tanggung jawab untuk mengembalikan sertifikat kepada pemilik sah, sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban jabatannya untuk menjaga netralitas dan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan demikian, putusan ini memiliki makna penting dalam praktik kenotariatan, karena memperlihatkan tanggung jawab notaris/PPAT terhadap akta PPJB yang dibuat di hadapannya, khususnya ketika akta tersebut menjadi sumber sengketa akibat wanprestasi dari salah satu pihak. Putusan ini juga mempertegas bahwa dalam keadaan pembeli tidak melaksanakan kewajibannya, notaris wajib bertindak sesuai dengan prinsip

kehati-hatian dan mengembalikan dokumen milik pihak yang berhak demi menjaga kepastian dan perlindungan hukum.

Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab moral dan yuridis untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dan menjamin kepastian hukum dalam setiap akta yang dibuat di hadapannya. Dalam kasus, tanggung jawab hukum Notaris menjadi salah satu pokok permasalahan yang penting untuk dikaji. Notaris dianggap telah lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai pejabat umum, karena tetap menahan sertifikat asli tanah meskipun secara hukum perjanjian PPJB telah batal akibat adanya wanprestasi dari pihak pembeli. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi para penjual dan menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status penguasaan tanah.

Notaris bertanggungjawab supaya setiap akta yang dibuatnya mempunyai sifat otentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Kewajiban notaris untuk dapat mengetahui peraturan hukum yang berlaku di Negara Indonesia juga serta untuk mengetahui hukum apa yang berlaku terhadap para pihak yang datang kepada notaris untuk membuat akta. Hal tersebut sangat penting agar supaya akta yang dibuat oleh notaris tersebut memiliki otentisitasnya sebagai akta otentik karena sebagai alat bukti yang sempurna. Namun dapat saja notaris melakukan suatu kesalahan dalam pembuatan akta. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu :

1. Kesalahan ketik pada salinan notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli.
2. Kesalahan bentuk akta notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat.
3. Kesalahan isi akta notaris, dalam hal ini mengenai keterangan dari para pihak yang menghadap notaris, di mana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.¹¹⁵

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan-ketentuan Pasal 16 (1) huruf i, Pasal 16 (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang menyebabkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, maka pihak yang merugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga pada notaris.¹¹⁶

Berkaitan dengan nilai pembuktian dalam hal ini ada 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:¹¹⁷

¹¹⁵ Mudofir Hadi, Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim *Jurnal Varia Peradilan*, Tahun VI Nomor 72, hal. 143.

¹¹⁶ G.H.S Lumban Tobing *Op.Cit*, hal. 84

¹¹⁷ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia, Op.cit*, hal. 26

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan dan adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat adaapa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat

harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

2. Formal (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam dalam pembuatan akta Notaris. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak). Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain

pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapa pun.

Tidak dilarang siapa pun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda tangan yang tersebut dalam akta bukan tanda tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau penghadap tersebut untuk menggugat Notaris, dan penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

3. Materil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta

pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan, bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta (akta pejabat), atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut

didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi 4 (empat) poin yakni:¹¹⁸

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.
4. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, tanggung jawab Notaris/PPAT Sunarto, S.H. menjadi pusat perhatian karena seluruh akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjadi sumber sengketa dibuat di hadapannya. Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat

¹¹⁸ Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center for Documentation and Studies of Business Law*, Yogyakarta, hal. 34.

akta autentik sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan tersebut melekat dengan kewajiban moral dan yuridis untuk menjaga kebenaran formal dan kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara di hadapannya. Dalam perkara ini, kewajiban tersebut diuji ketika terjadi wanprestasi oleh pihak pembeli atas pelaksanaan PPJB.

Setelah dibuatnya tiga akta PPJB Nomor 26 dan 28 tanggal 11 Juli 2019, serta Nomor 39 tanggal 20 November 2019, Notaris menyimpan sertifikat asli tanah milik para penjual sebagai bentuk jaminan pelaksanaan perjanjian. Ketika pihak pembeli, PT. Dua Putra Bengawan, tidak melunasi pembayaran hingga batas waktu yang diperjanjikan, secara hukum perjanjian tersebut telah batal demi hukum sebagaimana dinyatakan dalam klausul akta. Namun, Notaris/PPAT tetap menahan sertifikat asli tanah dengan alasan bahwa pembatalan PPJB harus dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, termasuk pihak pembeli yang telah wanprestasi.

Sikap pasif tersebut menimbulkan akibat hukum yang signifikan. Para penggugat, sebagai pemilik sah tanah, kehilangan kendali atas sertifikat kepemilikan mereka sendiri, sementara pihak pembeli yang wanprestasi masih menguasai fisik tanah tanpa dasar hukum yang sah. Kondisi ini menunjukkan bahwa Notaris tidak menjalankan prinsip kehati-hatian (prudence principle) dan netralitas jabatan sebagaimana diamanatkan dalam

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yang mewajibkan notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak demi kepastian hukum bagi semua pihak.¹¹⁹

Majelis Hakim dalam putusan menyatakan bahwa tindakan Notaris/PPAT menahan sertifikat tanpa dasar hukum setelah perjanjian batal demi hukum merupakan bentuk kelalaian administratif dan pelanggaran tanggung jawab jabatan. Hakim menegaskan bahwa setelah akta PPJB kehilangan kekuatan mengikat karena wanprestasi, Notaris tidak lagi mempunyai dasar yuridis untuk menahan dokumen milik pihak penjual. Oleh sebab itu, pengadilan memerintahkan Notaris/PPAT untuk mengembalikan sertifikat asli SHM Nomor 3326, 5344, dan 5345 kepada para penggugat selaku pemilik sah.

Berdasarkan amar tersebut, dapat dipahami bahwa tanggung jawab Notaris dalam perkara ini bersifat yuridis fungsional, yaitu tanggung jawab yang timbul dari fungsi jabatan kenotariatan dalam menjaga keabsahan dan akibat hukum akta yang dibuatnya. Menurut Habib Adjie, tanggung jawab notaris tidak hanya terbatas pada tahap pembuatan akta, tetapi juga mencakup akibat hukum dari akta tersebut apabila menimbulkan kerugian bagi pihak yang beritikad baik.¹²⁰ Oleh karena itu, ketika perjanjian PPJB dinyatakan batal akibat wanprestasi, Notaris seharusnya aktif

¹¹⁹ Lumban Tobing, G.H.S., 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 45.

¹²⁰ Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 150.

mengembalikan dokumen dan memberi penjelasan hukum kepada pihak yang dirugikan untuk memulihkan kepastian hukum.

Selain tanggung jawab yuridis, tindakan Notaris dalam perkara ini juga menyentuh tanggung jawab moral dan etika profesi. Sebagai pejabat publik yang dipercaya oleh negara, Notaris memiliki tanggung jawab moral untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak. Dalam praktik kenotariatan, netralitas jabatan merupakan prinsip fundamental agar notaris tidak menjadi bagian dari konflik kepentingan antara pihak yang berperkara.¹²¹ Dalam kasus ini, Notaris dinilai tidak menjalankan peran netral tersebut karena tetap menahan sertifikat dengan alasan formalistik, padahal secara substansial perjanjian telah berakhir akibat wanprestasi dari salah satu pihak.

Sikap tersebut bertentangan dengan semangat asas perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Tanggung jawab notaris dalam akta jual beli tanah tidak hanya sebatas menuliskan kehendak para pihak, tetapi juga mencakup kewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dan memastikan tidak ada pihak yang dirugikan karena kelalaian pejabat pembuat akta.¹²² Dalam kasus ini, Notaris seharusnya menempatkan dirinya sebagai pelindung kepastian hukum bagi penjual, yang posisinya dirugikan akibat wanprestasi pembeli.

¹²¹ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 102.

¹²² A. Afriana, 2020, Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 9 No. 2, Universitas Padjadjaran, hal. 79.

Berdasarkan perspektif jabatan, tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perkara ini juga dapat dikategorikan sebagai tanggung jawab administratif. Berdasarkan Pasal 65 UUJN, setiap notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya meskipun protokol jabatannya telah diserahkan atau masa jabatannya telah berakhir. Hal ini berarti tanggung jawab hukum notaris melekat selama akta tersebut masih menimbulkan akibat hukum. Dengan demikian, tindakan Notaris yang menahan sertifikat tanpa alasan hukum setelah perjanjian batal termasuk bentuk pelanggaran tanggung jawab administratif karena menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemilik hak.

Secara keseluruhan, kasus ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris bersifat berlapis, meliputi tanggung jawab yuridis fungsional, administratif, dan moral-profesional. Tanggung jawab yuridis terlihat dari kewajiban notaris untuk mengembalikan sertifikat setelah PPJB batal demi hukum. Tanggung jawab administratif tampak dari kelalaian dalam menjalankan kewajiban jabatan sebagaimana diatur dalam UUJN. Sedangkan tanggung jawab moral-profesional terlihat dari sikap pasif Notaris yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak beritikad baik. Oleh karena itu, putusan ini menjadi preseden penting bahwa Notaris tidak dapat berlindung di balik formalitas prosedural ketika akibat dari akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian nyata bagi masyarakat. Dengan demikian, tanggung jawab Notaris/PPAT Sunarto, S.H. dalam perkara ini menunjukkan bahwa pejabat umum tidak hanya dituntut memahami hukum positif, tetapi juga harus menginternalisasi nilai kehati-hatian dan keadilan

substantif dalam setiap tindakannya. Kegagalan menjalankan tanggung jawab tersebut bukan hanya mengurangi kepercayaan publik terhadap profesi kenotariatan, tetapi juga mengancam fungsi dasar notaris sebagai penjaga kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap perbuatan hukum masyarakat.¹²³

Analisis terhadap tanggung jawab Notaris/PPAT dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl dapat dijelaskan melalui teori pertanggungjawaban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, yang membagi pertanggungjawaban ke dalam empat macam, yaitu pertanggungjawaban individu, pertanggungjawaban kolektif, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*fault liability*), dan pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*).¹²⁴ Keempat jenis tanggung jawab ini memberikan kerangka analisis untuk menilai sejauh mana tanggung jawab Notaris dapat dikenakan dalam konteks wanprestasi yang timbul dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapannya. Tanggungjawab tersebut yaitu:

1. Dari Sudut Pertanggungjawaban Individu

Notaris/PPAT Sunarto, S.H. secara pribadi bertanggung jawab atas tindakan administratif yang dilakukannya, yaitu menahan sertifikat asli tanah milik para penjual setelah perjanjian PPJB batal demi hukum. Dalam konteks ini, tanggung jawab individu berarti

¹²³ Yulianto, R. & Rachmawati, D., Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Menimbulkan Sengketa Perdata, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 7 No. 1, 2022, hal. 45.

¹²⁴ Hans Kelsen, 1945, *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge, hal. 80.

bahwa Notaris bertanggung jawab terhadap akibat hukum yang timbul dari tindakan atau kelalaiannya sendiri, tanpa melibatkan pihak lain.¹²⁵ Dalam perkara ini, kelalaian untuk mengembalikan sertifikat kepada pihak yang berhak merupakan tindakan yang sepenuhnya berada dalam kontrol dan kewenangan jabatan Notaris. Oleh karena itu, pertanggungjawaban individu melekat karena Notaris tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a dan c UU Jabatan Notaris, yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, dan tidak memihak dalam menjalankan tugasnya.

2. Ditinjau dari pertanggungjawaban kolektif

Notaris/PPAT secara fungsional menjadi bagian dari sistem hukum pertanahan yang melibatkan berbagai lembaga, seperti Kantor Pertanahan dan instansi pengawasan notaris. Dalam konteks ini, bentuk tanggung jawab kolektif tercermin dari keterlibatan pejabat umum dalam satu rantai tanggung jawab administratif terhadap keabsahan dan pengawasan perbuatan hukum di bidang pertanahan.¹²⁶ Artinya, meskipun kelalaian utama dilakukan oleh Notaris, namun secara sistemik tanggung jawab juga melekat pada lembaga yang berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan jabatan notaris, karena sistem pengawasan yang lemah dapat berkontribusi terhadap munculnya tindakan yang tidak sesuai dengan prinsip jabatan. Dengan

¹²⁵ Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 162.

¹²⁶ A. Afriana, 2020, Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 9 No. 2, Universitas Padjadjaran, hal. 82.

demikian, dalam dimensi kolektif, tanggung jawab Notaris tidak hanya bersifat pribadi, tetapi juga merupakan bagian dari tanggung jawab institusional dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

3. Berdasarkan pertanggungjawaban karena kesalahan (*fault liability*)

Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan yang menimbulkan kerugian hukum bagi pihak yang beritikad baik apabila dapat dibuktikan adanya unsur kelalaian atau kesengajaan. Hans Kelsen menegaskan bahwa pertanggungjawaban semacam ini timbul karena adanya kesalahan pribadi yang dapat dipertanggungjawabkan secara moral maupun hukum.¹²⁷ Dalam perkara ini, kelalaian Notaris untuk mengembalikan sertifikat dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan memenuhi unsur kesalahan karena dilakukan dengan kesadaran, namun tanpa dasar hukum yang sah. Walaupun tindakan tersebut mungkin tidak dimaksudkan untuk merugikan, namun notaris dapat dianggap lalai karena tidak menjalankan kewenangan dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalitas sebagaimana dituntut oleh jabatannya. Oleh karena itu, secara normatif, tindakan ini termasuk dalam bentuk culpa lata

¹²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta. 104.

(kelalaian berat), yang dapat menimbulkan tanggung jawab perdata apabila kerugian pihak lain terbukti secara nyata.¹²⁸

4. Dari perspektif pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*)

Notaris tetap dapat dimintai tanggung jawab hukum meskipun tindakan yang dilakukan bukan hasil dari kesengajaan. Prinsip ini berlandaskan pada pandangan bahwa setiap pejabat publik bertanggung jawab atas akibat hukum dari setiap perbuatan jabatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, tanpa harus dibuktikan adanya kesalahan.⁶ Dalam konteks jabatan kenotariatan, hal ini relevan karena jabatan notaris melekat dengan prinsip tanggung jawab jabatan (*ambtelijke verantwoordelijkheid*), di mana setiap perbuatan atau kelalaian yang menimbulkan akibat hukum merupakan tanggung jawab pejabat bersangkutan, terlepas dari motif atau intensi di balik tindakan tersebut. Oleh karena itu, walaupun Notaris/PPAT dalam perkara ini mungkin tidak bermaksud untuk menahan hak para penjual, secara hukum ia tetap bertanggung jawab atas akibat yang timbul dari tindakannya karena telah menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan keempat bentuk tanggung jawab menurut Hans Kelsen tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam perkara PPJB tanah ini bersifat gabungan. Pertama, tanggung jawab individu karena kelalaian langsung yang dilakukan; kedua, tanggung jawab kolektif karena

¹²⁸ Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11.

jabatan notaris merupakan bagian dari sistem hukum pertanahan; ketiga, tanggung jawab berdasarkan kesalahan karena tindakan tersebut menimbulkan kerugian akibat kelalaian; dan keempat, tanggung jawab mutlak karena tanggung jawab jabatan melekat pada setiap tindakan pejabat umum yang menimbulkan akibat hukum.

Analisis ini memperlihatkan bahwa tanggung jawab notaris bersifat hierarkis dan berlapis, mulai dari tanggung jawab personal hingga tanggung jawab jabatan publik. Dalam praktik kenotariatan, teori Hans Kelsen memberikan pemahaman bahwa tanggung jawab hukum seorang pejabat tidak hanya diukur dari niat atau unsur kesalahan, tetapi juga dari akibat hukum yang ditimbulkan oleh tindakannya. Dengan demikian, dalam konteks perkara ini, Notaris/PPAT Sunarto, S.H. tetap harus mempertanggungjawabkan tindakannya secara hukum, moral, dan administratif sebagai pejabat umum yang wajib menjaga kepastian hukum dan melindungi hak pihak yang beritikad baik.

Berdasarkan uraian dan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengakibatkan wanprestasi, sebagaimana tergambar dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, mencerminkan adanya hubungan erat antara tanggung jawab jabatan publik dan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan kewenangan kenotariatan. Dalam kasus ini, Notaris/PPAT Sunarto, S.H. sebagai pejabat umum seharusnya menjalankan fungsi jabatannya tidak hanya secara formal, tetapi

juga substantif, dengan menjaga keseimbangan kepentingan hukum para pihak dan memastikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Tindakan Notaris yang tetap menahan sertifikat tanah meskipun perjanjian telah batal akibat wanprestasi pembeli merupakan bentuk kelalaian administratif yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pihak penjual. Berdasarkan teori pertanggungjawaban menurut Hans Kelsen, tanggung jawab Notaris dalam perkara ini bersifat gabungan, meliputi tanggung jawab individu, karena kelalaian yang dilakukan secara pribadi, kolektif, karena bagian dari sistem hukum pertanahan yang diawasi oleh negara, berdasarkan kesalahan (*fault liability*), karena tindakan lalainya menimbulkan kerugian dan mutlak (*strict liability*), karena tanggung jawab jabatan melekat pada setiap akibat hukum yang timbul dari perbuatannya, tanpa memandang unsur kesengajaan. Dengan demikian, putusan ini mempertegas bahwa seorang notaris tidak hanya bertanggung jawab atas keabsahan formal akta, tetapi juga atas akibat hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak. Notaris sebagai pejabat umum harus menjunjung tinggi asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum dalam setiap tindakan jabatannya, karena kelalaian sekecil apa pun dapat berimplikasi pada hilangnya kepercayaan publik terhadap integritas profesi kenotariatan serta menciderai tujuan utama hukum, yakni memberikan kepastian dan perlindungan bagi masyarakat pencari keadilan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Mengakibatkan Wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl.

Syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang dirumuskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam teori hukum perjanjian dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, dan asas itikad baik.¹²⁹

¹²⁹ Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 17

Hukum bertujuan untuk menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.¹³⁰Jadi yang dinilai adalah meliputi seluruh proses perjanjian jual beli tanah itu agar daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap perjanjian yaitu tahap awal perjanjian misalnya percakapan awal dimulainya perjanjian jual beli tanah itu. Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya, lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka dari segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara yuridis, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai UU bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian maka pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka buat. Biasanya suatu perjanjian adalah timbal balik, kecuali dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*eenzijdig overeenkomst*) seperti hal-hal yang diatur dalam Pasal 132 KUH Perdata (isteri yang

¹³⁰ *Ibid.*

melepaskan haknya atas harta persatuan, Pasal 875 KUH Perdata (tentang wasiat) dan Pasal 1084 KUH Perdata (penerimaan warisan).¹³¹

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum. Antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Si pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, sedang kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain. Perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda disebut *wederkerig*. Dalam persetujuan seperti ini selalu masing-masing pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban.¹³²

Mereka terikat dengan janji yang mereka buat dan sebagaimana dikatakan oleh Pasal 1338 bagian pertama KUH Perdata, perjanjian itu mengikat sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Sebagaimana telah diuraikan, dalam sistem KUH Perdata sebagaimana yang dinyatakan dalam

¹³¹ Marvita Langi, 2016, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3, hal.100

¹³² Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, hal. 75.

Pasal 1338 KUH Perdata dianut asas konsensualisme yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Khususnya dalam jual beli bahwa di dalam Hukum Adat ternyata, bahwa janji belaka tidaklah mempunyai kekuatan mengikat, sehingga dapat dikatakan, bahwa harus terjadi suatu peristiwa lagi agar janji itu mempunyai akibat hukum. Peristiwa itu ialah adanya penyerahan sesuatu yang berwujud, yang biasanya dinamakan panjar atau panjer. Dilihat dari keseluruhan perjanjian, maka penyerahan panjar oleh salah satu pihak sesungguhnya merupakan permulaan pelaksanaan perjanjian sehingga perjanjian yang sudah di beri panjar itu mempunyai akibat bahwa pihak yang telah menerima panjar itu telah berhutang jadi mempunyai kewajiban untuk menempati janjinya. Dengan lain perkataan pihak penerima panjar terikat dalam perjanjian tersebut.¹³³

Wanprestasi atau ingkar perjanjian merupakan suatu kondisi yang disebabkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi juga dapat diartikan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹³⁴

¹³³ Sunarjati Hartono, 1977, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung, hal. 9.

¹³⁴ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.180.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹³⁵

Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:¹³⁶

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali. Menurut M. Yahya Harahap bahwa wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak seleyaknya.¹³⁷ Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Berdasarkan pendapat ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa maksud dari wanprestasi adalah pengertian yang

¹³⁵ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.74

¹³⁶ Tresna, *Op.cit.*, hal.6

¹³⁷ Yahya Harahap, 1982, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 60

mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Perlindungan hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh negara agar setiap warga negara memperoleh rasa aman dan kepastian hukum atas hak-haknya yang dilanggar atau dirugikan oleh tindakan pihak lain. Dalam konteks pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah, perlindungan hukum menjadi penting karena perjanjian ini bersifat sementara dan belum mengalihkan hak kepemilikan secara sah, sehingga sering kali menimbulkan kerentanan hukum bagi salah satu pihak, khususnya bagi penjual yang beritikad baik.¹³⁸

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, para penjual mengalami kerugian akibat wanprestasi pembeli yang tidak melunasi harga jual beli sesuai kesepakatan dalam akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sunarto, S.H. Meskipun perjanjian telah batal demi hukum sebagaimana tertuang dalam klausul PPJB, notaris tetap menahan sertifikat asli tanah milik para penjual dengan alasan belum adanya kesepakatan pembatalan dari pihak pembeli. Kondisi ini menyebabkan para penjual kehilangan kendali atas hak miliknya sendiri dan menimbulkan ketidakpastian hukum atas status penguasaan tanah tersebut.

¹³⁸ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 54.

Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan bahwa tindakan notaris yang tetap menahan sertifikat setelah perjanjian batal tanpa dasar hukum merupakan bentuk pelanggaran tanggung jawab jabatan. Hakim menegaskan bahwa sejak PPJB kehilangan kekuatan mengikat karena wanprestasi, notaris tidak lagi berwenang menahan dokumen milik pihak manapun. Oleh karena itu, pengadilan memerintahkan Notaris/PPAT untuk mengembalikan sertifikat asli tanah kepada para penggugat sebagai pemilik sah. Putusan tersebut sekaligus memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi pihak yang beritikad baik, dengan memulihkan hak kepemilikan mereka dan menegaskan batas tanggung jawab pejabat publik terhadap akibat hukum dari akta yang dibuat di hadapannya.

Perlindungan hukum dalam kasus ini diwujudkan melalui penegasan kembali prinsip tanggung jawab jabatan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol jabatannya telah diserahkan atau masa jabatannya telah berakhir. Prinsip ini menegaskan bahwa tanggung jawab notaris bersifat melekat (*attached responsibility*) terhadap setiap perbuatan hukum yang dilakukan dalam jabatannya. Dengan demikian, meskipun tidak secara langsung melakukan wanprestasi, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila kelalaiannya dalam melaksanakan fungsi jabatan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Selain berdasarkan ketentuan UUJN, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan juga didasarkan pada asas kepastian hukum dan keadilan substantif sebagaimana ditekankan oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum harus dimaknai sebagai perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum yang beritikad baik, baik melalui peraturan maupun tindakan pejabat administrasi negara.¹³⁹ Dalam kasus ini, para penjual telah menunjukkan itikad baik dengan melaksanakan kewajiban mereka sesuai perjanjian, sehingga negara melalui lembaga peradilan berkewajiban memberikan perlindungan dengan mengembalikan hak milik mereka serta memastikan pejabat umum bertindak sesuai ketentuan hukum dan etika profesi.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk menjamin keseimbangan kepentingan para pihak dan mencegah timbulnya kerugian hukum akibat kelalaian atau tindakan yang tidak profesional. Menurut Habib Adjie, notaris berkewajiban menjaga prinsip kehati-hatian, kejujuran, dan netralitas dalam menjalankan fungsi jabatannya, serta bertanggung jawab secara hukum apabila akta yang dibuat di hadapannya menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak lain.¹⁴⁰ Dalam kasus Boyolali ini, tanggung jawab notaris tidak hanya berhenti pada proses pembuatan akta, tetapi juga meliputi tahap pasca-akta, yakni kewajiban untuk bertindak sesuai ketentuan ketika salah satu pihak wanprestasi dan

¹³⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

¹⁴⁰ Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 45.

perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam PPJB tanah yang dibuat di hadapan notaris meliputi pemulihan hak-hak pihak beritikad baik, penegakan tanggung jawab jabatan pejabat publik, dan penguatan asas kepastian hukum. Putusan Pengadilan Negeri Boyolali tidak hanya mengembalikan hak atas tanah kepada pemilik sah, tetapi juga mempertegas bahwa setiap pejabat umum, khususnya notaris, wajib menjalankan fungsi jabatan dengan itikad baik, kehati-hatian, dan tanggung jawab moral demi terciptanya keadilan dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan sarana untuk memberikan jaminan terhadap hak-hak warga negara yang dirugikan akibat tindakan yang bertentangan dengan hukum atau penyalahgunaan wewenang. Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan rasa aman, kepastian hukum, dan keadilan kepada masyarakat sebagai subjek hukum. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.¹⁴¹ Kedua bentuk perlindungan ini saling melengkapi dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kewenangan pejabat publik.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadi pelanggaran atau sengketa, dengan tujuan mencegah terjadinya kerugian bagi masyarakat. Bentuk

¹⁴¹ Philipus M. Hadjon, *op.cit.*, hal. 25

perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui peraturan jabatan, kode etik profesi, dan kewajiban notaris untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum akta dibuat. Notaris wajib memastikan bahwa para pihak memahami isi, akibat hukum, serta risiko dari perjanjian yang akan mereka tanda tangani. Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, perlindungan hukum preventif semestinya dapat diberikan oleh Notaris/PPAT Sunarto, S.H. sejak tahap awal pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris memiliki kewajiban untuk menjelaskan kepada para pihak bahwa PPJB tidak mengalihkan hak milik atas tanah dan hanya bersifat perjanjian pendahuluan. Selain itu, notaris juga seharusnya menegaskan kepada pembeli mengenai konsekuensi hukum apabila pembayaran tidak dilunasi sesuai jadwal yang ditetapkan, termasuk klausul pembatalan otomatis akibat wanprestasi.

Praktiknya, Notaris kurang menjalankan fungsi preventif tersebut secara optimal. Setelah pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran hingga perjanjian dinyatakan batal, Notaris justru tidak mengambil langkah aktif untuk melindungi kepentingan pihak penjual yang beritikad baik. Tindakan menahan sertifikat tanah milik penjual tanpa dasar hukum memperlihatkan bahwa prinsip perlindungan hukum preventif gagal dijalankan. Padahal, seandainya Notaris bertindak sesuai asas kehati-hatian dan menegakkan ketentuan Pasal

16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, dan tidak berpihak maka potensi kerugian dapat dicegah lebih awal.

Kegagalan menjalankan perlindungan hukum preventif ini juga menunjukkan lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris. Dalam perspektif administrasi publik, tindakan pasif notaris menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi melanggar prinsip *good governance*, khususnya asas kepastian hukum dan asas perlindungan terhadap pihak beritikad baik. Oleh karena itu, teori Hadjon menegaskan pentingnya peran pejabat publik sebagai pengendali potensi pelanggaran hukum sejak sebelum timbulnya sengketa, melalui mekanisme pelayanan yang profesional, transparan, dan akuntabel.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa, dan berfungsi untuk memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan melalui mekanisme hukum yang berlaku.¹⁴² Perlindungan ini dapat diberikan melalui proses peradilan, pengawasan administrasi, maupun tindakan korektif oleh lembaga negara. Dalam konteks kenotariatan, bentuk perlindungan represif dapat berupa pembatalan akta, pengembalian dokumen, atau pemberian sanksi kepada notaris yang lalai

¹⁴² Sudikno Mertokusumo, 2019, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 92.

menjalankan jabatannya. Dalam perkara Boyolali, bentuk perlindungan hukum represif diwujudkan melalui putusan pengadilan yang mengabulkan sebagian gugatan para penjual. Pengadilan menyatakan bahwa pihak pembeli, PT. Dua Putra Bengawan, telah melakukan wanprestasi, dan menyatakan batal demi hukum tiga akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sunarto, S.H. Selain itu, hakim juga memerintahkan Notaris untuk mengembalikan sertifikat tanah asli kepada pemilik sah, sebagai bentuk pemulihan hak dan pelaksanaan tanggung jawab jabatan. Putusan ini menunjukkan bentuk perlindungan hukum represif yang efektif karena mengembalikan posisi hukum para pihak ke keadaan semula (*restitutio in integrum*). Berdasarkan teori Hadjon, perlindungan hukum represif yang diberikan melalui putusan pengadilan memiliki dua fungsi utama yaitu pertama, memberikan keadilan hukum (*legal justice*) bagi pihak yang beritikad baik; dan kedua, menegakkan tanggung jawab pejabat publik (*official accountability*) agar menjalankan jabatannya sesuai prinsip hukum dan moral.¹⁴³ Dalam perkara ini, majelis hakim secara tegas menilai bahwa tindakan Notaris yang menahan sertifikat tanpa dasar hukum melanggar tanggung jawab administratif dan etika profesi, sehingga perintah pengembalian sertifikat menjadi bentuk koreksi hukum terhadap pelanggaran jabatan.

¹⁴³ Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 63.

Selain melalui mekanisme peradilan, perlindungan hukum represif juga dapat diberikan melalui Majelis Pengawas Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 67 UUJN, yang berwenang memeriksa pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan notaris. Dengan demikian, sistem perlindungan hukum represif dalam kasus ini tidak hanya berfungsi untuk memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan, tetapi juga berperan sebagai instrumen pengawasan moral dan yuridis terhadap profesi kenotariatan.

Secara keseluruhan, penerapan teori perlindungan hukum preventif dan represif menurut Philipus M. Hadjon dalam perkara Boyolali memperlihatkan bahwa perlindungan hukum yang efektif menuntut adanya sinergi antara pencegahan dan penegakan hukum. Kegagalan notaris dalam menjalankan fungsi preventif memperbesar risiko sengketa, sedangkan perlindungan represif melalui putusan pengadilan menjadi langkah korektif yang mengembalikan kepastian hukum dan menegaskan tanggung jawab pejabat publik. Oleh karena itu, keseimbangan antara kedua bentuk perlindungan hukum tersebut menjadi fondasi penting bagi terciptanya sistem kenotariatan yang berkeadilan, transparan, dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas maka perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat di hadapan notaris sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl

menunjukkan bahwa kepastian hukum dan keadilan hanya dapat terwujud apabila pejabat publik menjalankan fungsi jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik. Kasus ini membuktikan bahwa ketika pembeli melakukan wanprestasi dan perjanjian batal demi hukum, notaris tetap berkewajiban memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik, dalam hal ini para penjual, dengan mengembalikan hak dan dokumen kepemilikan yang sah. Berdasarkan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, efektivitas perlindungan hukum ditentukan oleh keseimbangan antara sarana preventif dan represif. Dalam konteks ini, Notaris/PPAT Sunarto, S.H. gagal menjalankan perlindungan hukum preventif karena tidak bertindak proaktif untuk mencegah timbulnya kerugian, sementara perlindungan hukum represif baru terwujud melalui putusan pengadilan yang mengembalikan hak para penjual. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa notaris memiliki peran sentral sebagai pelindung kepastian dan keadilan hukum bagi masyarakat, bukan sekadar pembuat akta, serta meneguhkan pentingnya integritas, kehati-hatian, dan profesionalitas notaris dalam menjamin hak-hak pihak yang beritikad baik agar tidak dirugikan dalam pelaksanaan perjanjian.

C. Contoh Akta Yang Berkaitan Dengan Penelitian

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : 100

-Pada hari ini Kamis, tanggal duapuluh enam february duaribu duapuluh lima (26-02-2025), pukul sepuluh lewat tigapuluh (10.30) Waktu Indonesia Barat; -----

Berhadapan dengan saya **IRAWAN SATMOKO ANGGORO, S.H., M.Kn.** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-540.AH.02.01 Tahun 2013 tanggal enambelas September duaribu tigabelas (16-9-2013) diangkat selaku Notaris di Kota Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini

i. Nyonya HALIMAH SA'DIYAH, lahir di Semarang pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuh puluh tiga (11-05-1973), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Puspowonjolo, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374525125730004; -----

yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut

hadir dihadapan saya, Notaris yaitu **Tuan KURNIAWAN WARDOYO**, lahir di Bekasi, pada tanggal enambelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh delapan (16-08-1968), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut di atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374031678680404. -----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK PERTAMA**". -----

II. Tuan HERU MUCHLIS NURWIDI, lahir di Semarang, pada tanggal duapuluh satu Januari seribu sembilanratus tujuh puluh dua (21-01-1972), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Pandawa III nomor 77, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374072201720005; -

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK KEDUA**". -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan kepada saya, Notaris: -----

a. Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertipikat; -----●

Hak Milik 96/ pedurungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 01/09/2009, Nomor 00852/Tlogomulyo/2009, terdaftar atas nama **HALIMAH SA'DIYAH** dengan Luas Hasil Ukur $\pm 334 \text{ M}^2$ (kurang lebih tigaratus tigapuluh empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Kebumen, Kecamatan Kebumen, Kelurahan Tlogomulyo dan segala sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (untuk selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**"); -----

- b. Bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu seluas $\pm 334 \text{ M}^2$ (kurang lebih tigaratus tigapuluh empat meter persegi) sebagaimana yang tertera dalam sertipikat tersebut diatas, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----
- c. Bahwa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari Pihak Pertama. -----

d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri, akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam bentuk sertipikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni). -----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli ("**Perjanjian**") dengan syarat - syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- **Pasal 1** -----

----- **H A R G A** -----

1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga **Rp. 200.000.000,- (duaratus juta Rupiah)** yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta Rupiah)** telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak

Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap dan cukup sebelum penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri; -----

b. Sisanya sebesar **Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah)** akan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai bukti pelunasan. -----

-Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab apapun menolak atau tidak mau menerima pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah Republik Indonesia, dengan meminta atau memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, dan semua biaya yang berkaitan dengan konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung dari uang yang dititipkan tersebut. -

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari, adalah tidak sah. -----

Pasal 2

J A M I N A N

- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua sebagai berikut: -----

a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan Bangunan; -----

 b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain; -

c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat maka Pihak Pertama, dengan ini

mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya; -----

d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan Tanah dan Bangunan; -----

e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----

f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; -----

g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini

dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut. -----

----- **Pasal 3** -----

----- **K U A S A** -----

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan. -

2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa - kuasa yang tercantum dalam atau diberikan berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan sebagai demikian

selama Perjanjian berlaku, kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan/atau peraturan-peraturan lainnya. -----

----- **Pasal 4** -----

----- **PAJAK DAN BIAYA** -----

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk membayar Pajak dan bea tersebut sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----

2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama. -----

----- **Pasal 5** -----

----- **LAIN - LAIN** -----

-Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kota Semarang. -----

-Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dinyatakan tidak “clear”, maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. -----

----- **Pasal 6** -----

----- **DOMISILI** -----

-
-Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

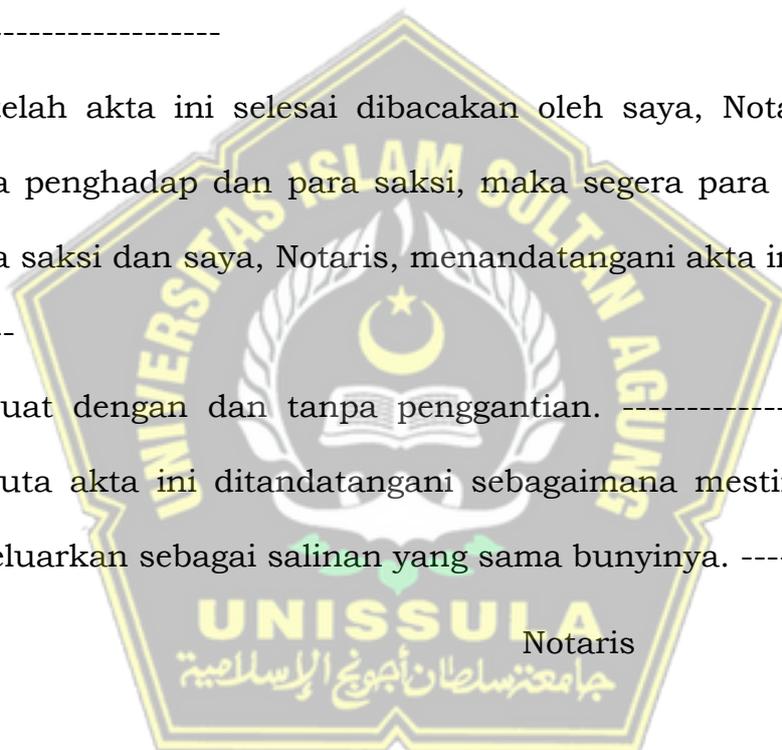
Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

1. Nyonya NURIZKA, Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya INDAH APRILIA, Sarjana Hukum lahir di Jakarta, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jalan Kaligawe Raya, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Karangkimpul, Kecamatan Gayamsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

 -Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----

 -dibuat dengan dan tanpa pengantian. -----
 minuta akta ini ditandatangani sebagaimana mestinya. -----
 dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----



Notaris

IRAWAN SATMOKO ANGGORO, SH. M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Tanggung jawab Notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang mengakibatkan wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/PDT.G/2024/PN. Byl yaitu menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum, administratif, dan moral atas akibat hukum dari akta yang dibuatnya. Dalam perkara ini, Notaris/PPAT Sunarto, S.H. membuat tiga akta PPJB antara para penjual dan PT. Dua Putra Bengawan serta menyimpan sertifikat asli tanah sebagai jaminan transaksi. Setelah pembeli wanprestasi dan perjanjian batal demi hukum, notaris tetap menahan sertifikat milik penjual dengan alasan pembatalan harus disetujui kedua belah pihak. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum, sehingga majelis hakim memerintahkan notaris mengembalikan sertifikat kepada pemilik sah. Berdasarkan putusan tersebut, notaris dinilai lalai karena tidak menjalankan kewajiban jabatannya untuk bertindak jujur, seksama, dan tidak berpihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris dalam kasus ini mencakup kewajiban hukum untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan, tanggung jawab administratif karena lalai

menjaga kepastian hukum, serta tanggung jawab moral karena gagal bersikap netral dalam melindungi pihak yang beritikad baik.

2. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB tanah yang dibuat di hadapan notaris yaitu merupakan upaya negara untuk menjamin kepastian dan keadilan bagi pihak yang beritikad baik ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Byl, perlindungan hukum diberikan kepada para penjual yang dirugikan akibat wanprestasi pembeli dan kelalaian Notaris/PPAT Sunarto, S.H. yang tetap menahan sertifikat tanah meskipun perjanjian telah batal demi hukum. Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dalam perkara ini mencakup aspek preventif dan represif. Perlindungan preventif seharusnya dilakukan oleh notaris melalui penerapan prinsip kehati-hatian, penjelasan akibat hukum perjanjian, dan tindakan proaktif untuk mencegah kerugian, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui putusan pengadilan yang memulihkan hak para penjual dengan memerintahkan pengembalian sertifikat tanah kepada pemilik sah. Dengan demikian, perlindungan hukum dalam kasus ini menegaskan tanggung jawab pejabat publik untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan substantif, serta memperkuat fungsi notaris sebagai penjaga keseimbangan kepentingan para pihak dalam setiap perbuatan hukum.

B. Saran

1. Kepada Pemerintah, perlu memperjelas dan memperketat regulasi mengenai pelaksanaan PPJB tanah, khususnya terkait kewenangan dan tanggung jawab notaris/PPAT dalam penyimpanan dokumen serta pengawasan atas transaksi tanah yang belum sah secara yuridis, guna mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.
2. Kepada Notaris/PPAT, diharapkan menjalankan tugas dengan kehati-hatian, netralitas, dan tanggung jawab penuh, tidak hanya dalam pembuatan akta, tetapi juga dalam melindungi hak-hak pihak yang beritikad baik. Notaris wajib menjelaskan akibat hukum PPJB serta bertindak cepat dan tepat ketika terjadi wanprestasi agar tidak menimbulkan kerugian hukum bagi salah satu pihak.
3. Kepada Masyarakat, perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan memahami bahwa PPJB hanyalah perjanjian pendahuluan dan bukan pengalihan hak atas tanah. Oleh karena itu, masyarakat sebaiknya berkonsultasi kepada notaris yang kompeten dan memastikan seluruh syarat sah perjanjian terpenuhi agar hak-haknya terlindungi secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Afriana, (2020), *Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Bandung: Universitas Padjadjaran Press.
- Dharma Abdi, (2019), *Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997 (Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur)*, Jakarta: Esensi Press.
- Anshori Abdul Ghofur, (2009), *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.
- Muhamad Abdulkadir, (1990), *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sutedi Adrian, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru, (2007), *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Amarudin & Zaenal Asikin. 2008. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Raja Grafindo Persada: Jakarta, hal. 25.
- Hartanto Andi, (2015), *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Parlindungan AP, (1986), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.
- Harsono Boedi, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Putri Dewi Kurnia dan Purnawan Amin, (2017), *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Semarang: Unissula Press.
- Perangin Effendi, (1994), *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Djumialdji FX, (2009), *Hukum Bangunan: Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Tobing G.H.S. Lumban, (1980), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Adjie Habib, (2011), *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Adjie Habib, (2013), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.

- Adjie Habib, (2018), *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Kelsen Hans, (1945), *General Theory of Law and State*, Cambridge: Harvard University Press.
- HadikusumHilman a, (1995), *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Efendi Jonaedi, (2018), *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenada Media Group.
- M. Lutfhan Hadi Darus, (2017), *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta: UII Press.
- Sumardjono Maria S.W., (2001), *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Termoshuizen Marjanne, (2002), *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Setiawan R., (1999), *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Jakarta: Putra Abadin.
- Notodisoerjo R. Soegondo, (1993), *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti R. dan Tjitrosudibio R, (2004), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti R, (2008), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Rahardjo Satjipto, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soimin Soedharyo, (2004), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto Soerjono, (2005), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Mertokusumo Sudikno, (2009), *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso Urip, (2019), *Hukum Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Fauzan Uzair & Heru Prasetyo, 2006. *Teori Keadilan: Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara / John Rawls*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta.
- Yahman, (2015), *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Kencana.
- Ali Zamaludin, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

B. Jurnal dan Penelitian

- Afriana, (2020), “Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 9 No. 2, Universitas Padjadjaran.
- Yuniastuti Ary dan Jawade Hafidz, (2017), “Tinjauan Yuridis Kebatalan Akta dan Pertanggungjawaban Notaris”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2
- Ramadhan Daniar dan Ngadino, (2019), “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Pertanahan”, *Jurnal Notarius*, Vol. 12 No. 2.
- Ayu Ida, (2020), “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Notaris”, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No. 3.
- Afifah Kunni, (2017), “Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya”, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 2 No. 1.
- Sumardjono Maria S.W, (1993), “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah”, *Makalah Seminar Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates*.
- Abdullah Nawaaf dan Munsyarif Abdul Chalim, (2017), “Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.
- Lilasari Putri, (2022), “Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 2 No. 2.
- Rahmadi P, Fuji. 2018. Teori Keadilan (Theory of Justice) Kajian dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam dan Barat. *Jurnal Ilmu Syari'ah, Perundang-undangan dan Hukum Ekonomi Syariah*, p:62-76.
- Rengganis, (2023), “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB yang Obyeknya Dijamin Oleh Penjual”, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 1.
- Nurmayanti Rizki dan Akhmad Khisni, (2017), “Peran dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.
- Lia Syarifah dan Lathifah Hanim, (2017), “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 1.
- Yulianto dan R. Rachmawati, (2022), “Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Menimbulkan Sengketa Perdata”, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 7 No. 1.

C. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

KUHPerdata

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

Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

D. Internet

Alisa Q. 2021. *Teori Keadilan Menurut Filsuf*.
https://www.gramedia.com/literasi/teori-keadilan/#google_vignette.

<https://boyolali.go.id/about>,