

**El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah**  
**Volume 4 Nomor 2 Desember 2022**  
**Halaman 198-215**

**TINDAK PIDANA PENGGELAPAN OLEH NOTARIS YANG  
MELAKSANAKAN PUTUSAN PERDAMAIAN TERKAIT  
ADANYA PEMBATALAN JUAL BELI**

**Sukirman Dakris, Nur Azisa, Haeranah**  
Universitas Hasanuddin  
*Email: sukirmandakris@gmail.com*

**Abstrak**

Tindak Pidana Penggelapan oleh Notaris yang Melaksanakan Putusan Perdamaian Terkait Adanya Pembatalan Jual Beli, dibimbing oleh Nur Azisa dan Haeranah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) pertanggungjawaban hukum terhadap tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris/PPAT terkait pembatalan jual beli, (2) perlindungan hukum terhadap para pihak yang dirugikan akibat pembatalan jual beli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan primer dan sekunder. Bahan hukum diperoleh dari studi kepustakaan. Bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) dalam kasus tersebut Notaris/PPAT TP melakukan kelalaian, dimana Notaris yang bersangkutan menyerahkan sertipikat hak milik kepada salah satu pihak tanpa persetujuan dari pihak lain oleh karena itu perbuatan Notaris/PPAT TP dianggap melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan, sehingga terhadap perbuatan Notaris/PPAT TP berdampak pada pertanggungjawaban hukum, yaitu: pertanggungjawaban pidana, pertanggungjawaban perdata dan pertanggungjawaban administrasi. (2) pembeli yang beritikad baik wajib mendapat perlindungan hukum, dimana perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik tersebut terdapat dalam Yurisprudensi dan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dapat berupa ganti kerugian yang disertai bunga sebagaimana ketentuan Pasal 1267, 1471 dan 1492 KUHPperdata. Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, oleh Majelis Kehormatan Notaris melalui permenkumham nomor 7 tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris sudah sangat memadai, hanya saja Notaris/PPAT TP tidak mendapatkan perlindungan hukum secara maksimal karena bertindak lalai dan tidak bisa menjaga kepentingan para pihak agar tetap terlindungi hak-haknya.

**Kata kunci: Notaris, Penggelapan, Pertanggungjawaban hukum.**

**Abstract**

*Crime of Embezzlement by a Notary Who Implements a Peace Decision Regarding the Cancellation of Sales and Purchases, supervised by Nur Azisa and Haeranah. This study aims to analyze (1) the judge's considerations in deciding cases of embezzlement committed by a Notary, (2) legal protection for parties who are harmed from the crime of embezzlement. This research uses normative research methods. The sources of legal materials used are primary and secondary materials. Legal materials are obtained from literature studies. The collected legal materials are then analyzed qualitatively. The results showed that (1) in that case the*

*Notary/PPAT TP committed negligence, where the Notary concerned handed over the certificate of ownership to one party without the consent of the other party, therefore the actions of the Notary/PPAT TP were deemed to have committed a crime of embezzlement in office, so that the actions of a Notary/PPAT TP have an impact on legal liability, namely: criminal liability, civil liability and administrative responsibility. (2) buyers with good intentions are obliged to receive legal protection, where the protection for buyers with good intentions is contained in jurisprudence and regulated in the Civil Code which can be in the form of compensation accompanied by interest as stipulated in Articles 1267, 1471 and 1492 of the Civil Code. Legal protection for Notaries in carrying out their duties and authorities, by the Notary Honorary Council through Permenkumham number 7 of 2016 concerning the Notary Honorary Council, is very adequate, it's just that Notaries / PPAT TP do not get maximum legal protection because they act negligently and cannot protect the interests of the parties in order to protect their rights.*

**Keywords: Embezzlement, Legal Liability, Notary.**

#### **A. Pendahuluan**

Dalam persidangan Kasus Perdata, sesaat sebelum dilaksanakannya pemeriksaan pokok gugatan oleh majelis hakim, pertama-tama hakim patut mendamaikan para pihak yang berperkara. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 130 HIR (*Herzenie Inlandsch Reglement*), apabila pada hari persidangan yang sudah ditetapkan para pihak yang berperkara telah hadir, maka hakim mediator berupaya mendamaikan para pihak yang bersengketa. Hal ini sesuai dengan yang ditegaskan pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 Pasal 4 ayat (1) “Semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan termasuk perkara perlawanan (*verzet*) atas putusan verstek dan perlawanan pihak berperkara (*partij verzet*) maupun pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui mediasi”<sup>1</sup>

Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan bahwa BW (*Burgerlijk Wetboek*) dalam title 18 dari buku ke III mengatur tentang suatu persetujuan yang bersifat menghentikan suatu keraguan tentang isi suatu perhubungan hukum antara kedua belah pihak (*Vaststellings Overeenkomst*). Persetujuan ini di BW dinamakan “*dading*” yang diterjemahkan menjadi “persetujuan perdamaian”.<sup>2</sup>

Hal ini jauh lebih baik dari pada apabila perkara sampai diputus dengan putusan biasa, dimana salah satu pihak yang kalah harus melaksanakan putusan eksekusi secara paksa. Apabila hakim berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara lalu dibuatlah akta perdamaian dan kedua belah pihak dihukum untuk mentaati isi dari akta perdamaian tersebut.

Dalam Pasal 130 ayat (2) HIR, *Acta Van Dading* memiliki kekuatan mengikat seperti halnya putusan hakim pada pengadilan yang telah *inkracht*, terhadap putusan tersebut tidak bisa dimintakan upaya hukum banding maupun kasasi. Bagi

---

<sup>1</sup> Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Vorkink-van Hoeve, Sumur Bandung, Bandung, 2005, hal 152.

pihak yang diharuskan menyerahkan sesuatu atau diharuskan membayar sejumlah uang tertentu yang harus dibayar kepada pihak yang berhak menerima pembayaran tersebut dan pembayaran biaya perkara. Berdasarkan Pasal 1858 KUHPerdara, suatu perdamaian atau *dading* dimuka Pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan Pengadilan dalam tingkat akhir dan tidak dapat dibatalkan dengan alasan adanya kerugian.

Perdamaian merupakan suatu perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan tujuan mengakhiri suatu perkara yang sedang dalam proses, atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara. Menurut Subekti, perdamaian merupakan perjanjian formal, karena diadakan menurut suatu formalitas tertentu, bila tidak maka perdamaian tidak mengikat dan tidak sah.<sup>3</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa untuk mendapatkan persetujuan kedua belah pihak, maka terdapat syarat formil yang harus dipenuhi suatu putusan perdamaian:<sup>4</sup>

- 1) Persetujuan kedua belah pihak;
- 2) Putusan perdamaian mengakhiri sengketa;
- 3) Perdamaian atas sengketa yang telah ada;
- 4) Persetujuan perdamaian berbentuk tertulis.

Sebagaimana diatur pula pada Pasal 1851 dalam KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang menyatakan bahwa:<sup>5</sup>

“Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara.”

Penjelasan diatas memberi gambaran jelas kepada kita bahwa salah satu tujuan perdamaian adalah untuk mencegah timbulnya suatu perkara, tetapi realitanya ada beberapa contoh kasus yang tak sesuai diharapkan dalam Pasal 1851 KUHPerdara tersebut, yang mana dari putusan perdamaian tersebut muncul sengketa baru yang terindikasi merugikan salah satu pihak dalam perkara perdata tersebut, sehingga berujung pada pemidanaan oleh Notaris/PPAT.

Salah satu contoh kasus adalah Notaris/ PPAT TP, dia jadi terlapor dalam perkara tindak pidana penggelapan yang saat itu dalam penyelidikan oleh penyidik dari Kepolisian Daerah Papua. Permasalahan ini bermula pada tanggal 29 Maret tahun 2011 di mana kedua belah pihak yaitu Pembeli RD serta Penjual HD mendatangi kantor Notaris/ PPAT TP guna pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama sertipikat, pada saat itu Notaris/PPAT tersebut tidak berada di tempat, sehingga oleh Staf kantor Notaris/PPAT tersebut dibuatkan tanda terima penyerahan sertipikat yang dititipkan kepadanya.

Keesokan harinya tanggal 30 Maret 2011, pihak Penjual HD memberikan surat pembatalan jual beli secara sepihak kepada Notaris/PPAT dan meminta

---

<sup>3</sup> Nicky Cobitha Febriani, *Perlindungan Hukum Pihak Yang Dirugikan Atas Tindakan Wanprestasi Oleh Salah Satu Pihak Terhadap Akta Perdamaian*, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau Volume V Edisi 2 Juli-Desember 2018, hal 3.

<sup>4</sup> Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1999, hal 273.

<sup>5</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 35, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal 468.

diserahkannya sertipikat tanah tersebut, tetapi oleh Notaris tidak diberikan serta menerangkan bahwa segera menyerahkan bila terdapat Vonis hakim.

Pada tanggal 31 Mei 2011, Penjual HD mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Jayapura, disini Penjual HD sebagai pihak Penggugat, Notaris/PPAT TP sebagai Pihak Tergugat dan Pembeli RD sebagai Pihak Turut Tergugat, dimana dalam proses mediasi di Pengadilan Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat menyatakan bersedia dan sepakat mengakhiri perkara ini dengan jalan damai (*dading*), sehingga Gugatan tersebut berakhir dengan Akta Perdamaian (*Acte Van Vergelijik*) dan Notaris/PPAT TP melaksanakan amar putusan perdamaian dengan menyerahkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut kepada Pihak Penggugat (Penjual)<sup>6</sup>, namun Pihak Turut Tergugat (Pembeli) keberatan atas Putusan Perdamaian tersebut, ia beranggapan bahwa seharusnya ia termasuk dalam Pihak Tergugat karena ia memiliki kepentingan dalam hal ini sebagai Pembeli dalam jual beli tanah tersebut.

Pada tanggal 09 Juli 2013, Pembeli RD yang merasa dirugikan atas perbuatan Notaris/PPAT TP, membuat Laporan Polisi dengan terlapor atas nama TP dengan sangkaan melanggar Pasal 374 KUHP, yang kemudian berakhir dengan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 261/Pid.B/2014/PN Jap, tanggal 17 September 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 85/PID/2015/PT Jap, tanggal 28 Oktober 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 378/K/PID/2016, tanggal 15 Juni 2016 yang amar putusan pada pokoknya menyatakan terdakwa TP terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindakan pidana “penggelapan dilakukan oleh orang yang menguasai barang itu karena ada hubungan kerja” sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 374 KUHP.

Berdasarkan fakta yang ada menunjukkan bahwa walaupun telah adanya putusan perdamaian, tidak serta-merta mengakhiri suatu sengketa yang sedang berjalan, melainkan malah timbulnya sengketa baru dimana Notaris/PPAT TP dituntut bahkan sampai divonis bersalah oleh Hakim, baik putusan di tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi.

## **B. Metode Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan untuk membahas masalah dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif (*normative law research*), Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>7</sup> Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini berupa Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu Pendekatan Peraturan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual.

---

<sup>6</sup> Cynthia Azhara Putri, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Berdasarkan Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia No.7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris dengan Kajian Putusan No.261/Pid.B/2014/PN. Jap*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, 2018. Hal 4.

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2005, hal 35.

Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yang dimaksud dalam penelitian tesis yaitu menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani sedangkan Pendekatan konseptual mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi serta sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>8</sup>

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **1. Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Tindak Pidana Yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Terkait Pembatalan Jual Beli**

Pada dasarnya salah satu tujuan para pihak yaitu penjual dan pembeli datang ke hadapan Notaris/PPAT adalah ingin melakukan hubungan hukum, yaitu jual beli tanah dan dibuatkan dalam bentuk akta jual beli (AJB) dengan disertai bukti-bukti kepemilikan oleh penjual dan juga perjanjian-perjanjian yang telah ada sebelumnya. Begitu pula dengan Notaris/PPAT harus memeriksa kelengkapan syarat dan menolak jika syarat belum lengkap dengan memberi alasan penolakan serta saran untuk terpenuhinya syarat kelengkapan tersebut.

Namun jika dikaitkan dengan kasus di atas, perbuatan pengalihan penguasaan SHM oleh Notaris TP karena adanya pembatalan jual beli, maka telah menimbulkan suatu akibat hukum<sup>9</sup> berupa perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan penguasaan terhadap SHM kepada yang tidak berhak untuk menguasainya, sehingga dapat diminta pertanggungjawaban hukum terhadap pihak yang melakukannya. Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggungjawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas Undang-undang yang dilaksanakan dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang

---

<sup>8</sup> Farida Patittingi, *et.al.*, *Pedoman Penulisan Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2018, hal 24.

<sup>9</sup> Akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan lain perkataan, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum ini dapat berwujud: 1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. 2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. 3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Lihat, R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 295.

dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>10</sup>

Suwoto Mulyosudarmo membagi pengertian pertanggungjawaban dalam dua aspek sebagai berikut:

1. Aspek internal yakni pertanggungjawaban yang diwujudkan dalam bentuk laporan pelaksanaan kekuasaan yang diberikan oleh pimpinan dalam suatu instansi.
2. Aspek eksternal yakni pertanggungjawaban kepada pihak ketiga, jika suatu tindakan menimbulkan kerugian kepada pihak lain atau dengan perkataan lain berupa tanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkan kepada pihak lain atas tindakan jabatan yang diperbuat.<sup>11</sup>

Roscoe Pound termasuk salah satu pakar yang banyak menyumbangkan gagasannya tentang timbulnya pertanggungjawaban. Melalui pendekatan analisis kritisnya, Pound meyakini bahwa timbulnya pertanggungjawaban karena suatu kewajiban atas kerugian yang ditimbulkan terhadap pihak lain. Pada sisi lain pound melihat lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kerugian yang timbul oleh suatu tindakan, tetapi juga karena suatu kesalahan.<sup>12</sup>

Berdasarkan pendapat tentang pertanggungjawaban tersebut maka, terhadap kasus ini ada tiga bentuk pertanggungjawaban yang dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan penahanan SHM di luar kewenangan.

Pertanggungjawaban pidana dalam bahasa asing disebut sebagai *toereken-barheid*, *criminal responsibility*, atau *criminal liability*. Pertanggungjawaban pidana disini dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat dipertanggungjawabkan atasnya pidana atau tidak terhadap tindakan yang dilakukannya itu.<sup>13</sup> Menurut Roeslan Saleh, pengertian perbuatan pidana tidak termasuk pertanggungjawaban. Perbuatan pidana menurut Roeslan Saleh orang yang melakukan perbuatan pidana dan memang mempunyai kesalahan merupakan dasar adanya pertanggungjawaban pidana. Asas yang tidak tertulis mengatakan” tidak ada pidana jika tidak ada kesalahan merupakan dasar dari pada dipidananya si pembuat”.

Menurut Prodjohamidjojo, Seseorang melakukan kesalahan jika pada waktu melakukan delict, dilihat dari segi patut dicela. Dengan demikian menurutnya, seseorang mendapatkan pidana tergantung pada dua hal, yaitu:

- 1) Harus ada perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau dengan kata lain harus ada unsur melawan hukum, jadi harus ada unsur objektif, dan
- 2) Terhadap pelakunya ada unsur kesalahan dalam bentuk kesengajaan dan atau kealpaan sehingga perbuatan yang melawan hukum tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, ada unsur subjektif.

---

<sup>10</sup> Ridwan H.R., *Loc. Cit.*

<sup>11</sup> Suwoto Mulyosudarmo, *Peralihan Kekuasaan Kajian Teoritis dan Yuridis Terhadap Pidato Newaksara*, Gramedia, Jakarta, 1997, hal 42.

<sup>12</sup> Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum*, diterjemahkan dari edisi yang diperluas oleh Mohammad Radjab, Bhartara Karya Aksara, Jakarta, 1982, hal 90.

<sup>13</sup> Sianturi S.R., *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia dan Penerapannya*, Cet. IV, Alumni, Jakarta, 1996, hal 245.

Dalam hal kemampuan bertanggungjawab bila dilihat dari keadaan batin orang yang melakukan perbuatan pidana merupakan masalah kemampuan bertanggungjawab dan menjadi dasar yang penting untuk menentukan adanya kesalahan, yang mana keadaan jiwa orang yang melakukan perbuatan pidana haruslah sedemikian rupa sehingga dapat dikatakan normal, sebab karena organ yang normal dan sehat inilah yang dapat mengatur tingkah lakunya sesuai dengan ukuran-ukuran yang dianggap baik oleh masyarakat.

Jika dianalisis terhadap tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris/PPAT TP, dengan dakwaan telah melakukan penggelapan, yang dimaksud dengan penggelapan berdasarkan Pasal 374 KUHP dijelaskan “Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaan terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.”

Pasal 374 KUHP merupakan kualifikasi Pasal Penggelapan dengan pemberatan yang tidak bisa di lepaskan dari Pasal 372 KUHP yaitu kualifikasi Penggelapan dimana unsur-unsur pokok dari Pasal 372 KUHP adalah sebagai berikut:

- 1) Barangsiapa;
- 2) Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagiannya adalah kepunyaan orang lain;
- 3) Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Selanjutnya dalam Pasal 374 KUHP merupakan unsur tambahan terhadap Pasal 372 KUHP yaitu:

- 1) Unsur yang dilakukan oleh orang yang menguasai terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja;  
Menurut Simons, yang menjadi unsur-unsur delik<sup>14</sup> diantaranya yaitu:
  - 1) Perbuatan manusia (*positif atau negative, berbuat atau tidak berbuat atau membiarkan*).
  - 2) Diancam dengan pidana (*statbaar gesteld*).
  - 3) Melawan hukum (*onrechtmatig*)
  - 4) Dilakukan dengan kesalahan (*met schuld in verband staand*)
  - 5) Oleh orang yang mampu bertanggung jawab (*toerekeningsvatoaar person*).

Dapat dilihat, dari unsur-unsur delik diatas jika dikaitkan dengan kasus tersebut maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) perbuatan manusia (*positif atau negative, berbuat atau tidak berbuat atau membiarkan*), Suatu delik dapat diwujudkan dengan kelakuan aktif (berbuat) ataupun kelakuan pasif (tidak berbuat), sesuai dengan uraian delik yang mensyaratkannya yaitu adanya perbuatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT TP dengan cara mengalihkan penguasaan atas SHM tersebut adalah patut diduga telah melakukan tindak pidana penggelapan.
- 2) Diancam dengan pidana (*statbaar gesteld*) perbuatan mana yang didakwakan kepada terdakwa Notaris/PPAT TP merupakan tindak pidana penggelapan dalam jabatan menurut Pasal 374 KUHP.
- 3) Melawan hukum (*onrechtmatig*), Suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilarang untuk dipatuhi, atau diperintahkan untuk tidak

---

<sup>14</sup> Andi Hamzah, *Op.Cit.*, hal 23.

dilakukan seperti yang tercantum dalam aturan pidana. yaitu tindakan terdakwa yang telah menerima SHM tersebut dari HD dan RD untuk dibuatkan AJB/balik nama sertipikat dalam kapasitas terdakwa sebagai Notaris/PPAT dan kemudian karena adanya gugatan dari HD kepada Terdakwa Notaris/PPAT TP dan RD, selanjutnya terjadi kesepakatan perdamaian antara Terdakwa Notaris/PPAT TP dan HD tanpa ada persetujuan perdamaian dari RD, hal mana kemudian persetujuan atau kesepakatan perdamaian Terdakwa TP dengan HD telah dituangkan dalam Putusan Perdamaian Nomor :56/PDT.G/2011/PN.Jpr sehingga SHM tersebut yang ada pada Terdakwa diserahkan kepada HD atau menyerahkan penguasaan atas SHM tersebut kepada yang tidak berhak adalah perbuatan melawan hukum.

- 4) Dilakukan dengan kesalahan (*met schuld in verband staand*), Sengaja sebagai sadar kemungkinan/sengaja sebagai sadar bersyarat (*dolus eventualis/voorwadelijk opzet/opzet bij mogelijks bewustzijn*) dimana dengan dilakukannya suatu perbuatan, pelaku menyadari kemungkinan terjadinya akibat lain yang sebenarnya tidak dikehendaki, namun kesadaran tentang kemungkinan terjadinya akibat lain itu tidak membuat pelaku membatalkan niatnya dan ternyata akibat yang tidak dituju tersebut benar-benar terjadi. yaitu adanya kesengajaan melakukan kesalahan dengan tidak melindungi kepentingan dari para pihak, khususnya pihak pembeli yang telah dirugikan atas perbuatan terdakwa Notaris/PPAT TP.
- 5) Oleh orang yang mampu bertanggung jawab (*toerekeningsvatoaar person*) yaitu dilakukan oleh orang yang dapat dimintai pertanggungjawaban menurut ketentuan yang berlaku.

Apabila didalihkan Notaris/PPAT TP tidak bersalah karena pada saat peristiwa tersebut berlangsung, Notaris/PPAT TP telah melakukan sesuai dengan prosedur kewenangan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan adanya pendapat bahwa tidak dapat di pidana karena melakukan perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 50 KUHP yaitu barangsiapa melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan Undang-undang, tidak dapat dipidana.

Terhadap anggapan diatas, walaupun berdasarkan putusan perdamaian (*Acte Van dading*) Nomor :56/PDT.G/2011/PN.Jpr yang berakhir damai antara HD (Penggugat) dan Notaris/PPAT TP (sebagai Tergugat), tetapi damai (*dading*) tersebut cacat hukum tentang kesempurnaan damai, karena masih ada salah satu pihak yaitu RD (sebagai Turut Tergugat) tidak menyetujui terhadap perdamaian tersebut. Sehingga perdamaian tersebut merupakan tindakan pengkaburan hukum atau pemaksaan hukum.

Tentu saja tidak memenuhi syarat etika Pejabat Notaris/PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yaitu Notaris harus memiliki moral dan akhlak yang baik, menjunjung tinggi harkat dan martabat, seta bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris. dan terdakwa TP sadar dan mengetahui masih ada pihak yang harus dilindungi haknya yaitu RD selaku pembeli, sehingga dengan penyerahan SHM kepada HD tidak



menyelesaikan masalah, tetapi malah menimbulkan masalah baru yang mengakibatkan RD selaku pembeli mengalami kerugian.

Maka dapat dianalisis, pada awalnya adalah benar Notaris/PPAT TP melakukan perbuatan untuk melaksanakan ketentuan Undang-undang, disebabkan menyimpan SHM atas nama HD dengan tanda terima penyerahan sertifikat yang ditanda tangani oleh HD dan RD kepada Notaris/PPAT TP untuk selanjutnya dibuatkan AJB/Balik Nama dan akan dilengkapi persyaratan-persyaratan salah satunya adalah PBB yang belum dapat dipenuhi untuk dilampirkan oleh pihak pemilik SHM/penjual tanah. Namun kemudian terjadi pembatalan jual beli oleh pihak penjual dan meminta diserahkan SHM yang atas namanya tersebut, namun terdakwa Notaris/PPAT TP tidak memberikan dan menyatakan akan diserahkan apabila ada Putusan Pengadilan. Berdasarkan akta perdamaian tersebut Notaris/PPAT TP menyerahkan SHM itu kepada pihak penjual, yang mana perdamaian tersebut belum disetujui oleh seluruh pihak, maka Notaris/PPAT TP telah menyalahi kewenangan dan Etika Profesi dan patut untuk diduga melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Jual Beli**

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>15</sup> Perlindungan hukum terhadap pembeli dan notaris, sebagai berikut:

### **a. Perlindungan hukum terhadap pembeli**

Bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif (pencegahan) dan perlindungan hukum yang bersifat represif (penyelesaian).

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Bentuk perlindungan yang bersifat preventif (pencegahan) dapat dilakukan oleh pembeli untuk melindungi dirinya sendiri dan apa yang menjadi haknya dimana dalam melaksanakan akad jual beli sebaiknya dicek terlebih dahulu apakah terdapat sertifikat kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek kesepakatan jual beli para pihak, pembeli juga harus melakukan pengecekan atau disebut juga cek bersih di Kantor Pertanahan terkait data dan status tanah yang hendak dibeli, apakah tanah tersebut merupakan objek sengketa dan apakah tanah telah di blokir oleh BPN. Selain itu setelah melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan, pembeli sebaiknya dapat meminta agar sertifikat tersebut dipegang oleh pihak ketiga terlebih dahulu yang biasanya dititipkan kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh para pihak yang akan melakukan perjanjian. Sedangkan perlindungan yang bersifat represif (penyelesaian) merupakan perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya.

---

<sup>15</sup> Satjipto Raharjo, *Op. Cit.*, hal 54.

Perlindungan yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa apabila telah terjadi suatu pelanggaran. Bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif adalah dengan adanya pengenaan sanksi kepada pelanggar melalui institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.<sup>16</sup> Bentuk perlindungan yang bersifat represif yang dapat dilakukan pembeli adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang.

Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pihak yang merasa dirugikan dengan catatan bahwa pihak yang merasa dirugikan tersebut dalam melakukan jual beli merupakan pembeli yang beritikad baik. Itikad baik merupakan dasar yang sangat penting dalam melaksanakan perjanjian. Itikad baik terbagi atas 2 (dua) yakni itikad baik dalam arti subyektif dan itikad baik dalam arti obyektif. Itikad baik dalam arti subyektif disebut “kejujuran atau bersih”, sedangkan dalam arti objektif bahwa “suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.”<sup>17</sup>

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut. Seorang pembeli yang beritikad baik adalah orang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik dari barang yang dibelinya tersebut. Ia sama sekali tidak mengetahui jika seandainya ia membeli dari orang yang tidak berhak. Itu mengapa ia disebut sebagai seorang pembeli yang jujur.<sup>18</sup> Jika kemudian ternyata bahwa sebenarnya ada syarat yang tidak terpenuhi, maka pihak yang beritikad baik ini dianggap seolah-olah syarat tersebut telah dipenuhi semua. Dengan kata lain, pihak yang beritikad baik ini tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya syarat tersebut.<sup>19</sup>

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik menurut KUHPerdara karena terbukti mengandung unsur kekhilafan dan penipuan juga diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdara. Dalam Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa gangguan dari pihak manapun yang memberikan perlindungan berupa penanggungan. Dalam pasal 1491 KUHPerdara menyebutkan:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

---

<sup>16</sup> Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.*, hal 5.

<sup>17</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004, hal 181.

<sup>18</sup> *Loc. Cit.*

<sup>19</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hal 56.

Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.”

Selain itu terhadap pembeli yang dirugikan karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual beli maka dapat menuntut ganti kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Selanjutnya Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan :

“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut oleh kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya.”

Selain itu, - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

1) Putusan Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yakni:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.”

2) Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960, yakni:

“Pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi.”

3) Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yakni:

“Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum.”

Pihak pembeli yang merasa haknya dilanggar karena adanya akta perdamaian terkait pembatalan jual beli secara sepihak oleh penjual tanpa ada persetujuan bersama, maka dapat melakukan gugatan ataupun tuntutan pidana ke Pengadilan. Terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut.

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang dirugikan akan mendapat perlindungan hukum.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hal 8.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli yang dirugikan untuk mendapatkan haknya kembali, dapat mengajukan upaya-upaya hukum berupa gugatan secara perdata dan tuntutan secara pidana. Pembeli yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual/ahli warisnya dan Notaris/PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1267, 1471 dan 1492 KUHPperdata.

Selain itu, dalam hal ini RD sebagai pembeli yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan secara pidana terhadap HD (penjual), yaitu RD (pembeli) dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh HD (penjual) tanah tersebut kepada penyidik Kepolisian berdasarkan ketentuan Pasal 378 KUHP. Dimana dasar dan alasan pengajuan laporan bahwa HD (penjual) bermaksud mencari keuntungan untuk dirinya sendiri dengan cara melakukan penipuan terhadap pembeli agar mau membeli tanah, yang notabene tanah tersebut sudah penjual perjualbelikan sebelumnya kepada orang lain, dalam kasus ini yaitu H. Syahrudin dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah tersebut.

Selain itu, tuntutan secara pidana terhadap Notaris/PPAT yaitu RD (pembeli) yang merasa dirugikan dapat melaporkan adanya tindak pidana penggelapan dalam jabatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT TP berdasarkan ketentuan Pasal 374 KUHP, sebagaimana dalam kasus ini yang telah berjalan hingga Putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

#### **b. Perlindungan hukum terhadap jabatan Notaris/PPAT**

Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya demi terlaksananya fungsi pelayanan dan tercapainya kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, telah diatur dan dituangkan dalam Pasal 66 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P). UUJN merupakan produk hukum yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Notaris dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat pembuat akta otentik. Oleh karena itu didalam UUJN memuat aturan hukum yang salah satunya adalah bentuk perlindungan hukum bagi Notaris dalam menjalani proses peradilan pidana, ketika akta yang dibuat Notaris dipermasalahkan oleh para pihak.

Sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris dan berdasarkan pada dokumen formil yang turut disertakan oleh penghadap, sehingga Notaris tidak bertanggung jawab mengenai kebenaran materiil atas keterangan penghadap maupun dokumen, namun alangkah lebih baik bilamana Notaris melakukan validasi atas keterangan guna memberikan perlindungan kepada diri sendiri.

Notaris mempunyai kewajiban menerapkan apa yang termuat dalam akta, sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga isi dari akta tersebut menjadi jelas.

Demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi dari akta yang akan ditandatanganinya.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak jarang dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau oleh pihak lain karena dianggap merugikan kepentingannya, baik itu dengan tidak sesuainya bentuk akta, pengingkaran akan isi akta, tandatangan maupun kehadiran pihak dihadapan Notaris, bahkan adanya dugaan dalam akta otentik tersebut ditemukan keterangan palsu.

Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap Notaris dari akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata, dengan adanya ketidakhati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan Notaris, sebenarnya Notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh Undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris terbukti bahwa ia bersalah, maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

pentingnya perlindungan hukum bagi Notaris adalah untuk:

- a. Menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya, termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan;
- b. Merahasiakan keterangan akta guna menjaga kepentingan para pihak yang terkait didalam akta tersebut;
- c. Menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta, serta protokol Notaris dalam penyimpanannya.

Perlindungan hukum juga dapat memberikan pengayoman terhadap pejabat umum yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan agar mereka dapat menjalankan tugas dan jabatan secara maksimal. Walaupun dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum.

Bahwa sebelum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diundangkan, pemeriksaan Notaris oleh aparat penegak hukum untuk kepentingan proses peradilan, harus dilakukan dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah (MPD). MPD adalah Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri dalam rangka menjalankan kewenangannya melaksanakan pengawasan akta Notaris ditingkat Kabupaten atau Kota.

Perlindungan hukum bagi Notaris secara normatif telah diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- a. Pembentukan Majelis Pengawas sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 66 UUJN dibentuk oleh Menteri, yang terdiri atas 3 (tiga) unsur, yaitu pemerintah, organisasi Notaris dan akademisi. Pengawasan tersebut meliputi pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Mengenai tata cara pengambilan minuta akta dan pemanggilan terhadap Notaris, menurut Pasal 66 UUJN-P;
- c. Nota Kesepahaman antara Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan Ikatan Notaris Indonesia, Nomor 01/MOU/PP-INI/V/2006 tentang Pembinaan dan Peningkatan Profesionalisme dibidang Penegakan Hukum;

- d. Surat Keputusan Majelis Pengawas Pusat Nomor C-MPPN.03.10- 15 tentang Pemberian atau Penolakan Persetujuan Pemanggilan Notaris oleh penyidik, penuntut umum atau hakim;

Perlindungan hukum selain diberikan oleh Undang-Undang melalui Majelis Kehormatan Notaris, terdapat perlindungan hukum yang bisa diupayakan oleh Notaris sendiri bilamana terjadi permasalahan, antara lain:<sup>21</sup>

- a. Menguasai hukum secara baik dan benar terhadap semua ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada hubungan tugas dan jabatannya selaku Notaris. Dalam hal demikian adalah hukum kenotariatan yang pada kenyataannya merupakan hutan belantara hukum dalam arti banyak sekali ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang harus dikuasai setiap Notaris;
- b. Berusaha mengejar kebenaran materiil atas rencana akta yang akan dibuat dihadapannya;
- c. Notaris harus cerdas, teliti, cermat dan rapih dalam membuat akta lebih-lebih kalau sudah terkait dengan aspek hukum yang merupakan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta. Dalam hal demikian Notaris harus benar-benar cermat dalam arti dikaji ulang jangan sampai kemudian bisa berakibat merugikan pihak yang terkait sehubungan dengan pembuatan hukum yang dimuat dalam akta;

Berdasarkan uraian tersebut diatas mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-undang kepada Notaris, maka dapat disimpulkan bahwa bilamana terdapat adanya pengaduan ataupun kasus yang melibatkan Notaris wajib melewati persetujuan Majelis Kehormatan Notaris yang telah ditetapkan Undang-undang.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh negara melalui regulasi atau aturan hukum sudah cukup optimal dalam melindungi Notaris, sama halnya dengan organisasi Notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi Notaris tetapi dalam praktek di lapangan sering ditemukan dan terjadi penyimpangan yang merugikan Notaris itu sendiri.

Berkaitan dengan kasus diatas apabila Notaris/PPAT benar-benar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatan, maka tindak pidana yang menjerat Notaris/PPAT dipercaya tidak akan mungkin terjadi.

#### **D. Kesimpulan**

1. Pertanggungjawaban hukum terhadap perbuatan Notaris/PPAT dalam menyerahkan penguasaan terhadap sertipikat hak milik atas tanah karena adanya pembatalan jual beli adalah berupa perbuatan melawan hukum yang dapat diminta pertanggungjawaban hukum pidana, perdata dan administrasi kepada Notaris/PPAT yang melakukan kesalahan.
2. Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan

---

<sup>21</sup> Cindy Nathasya Wattimena, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dengan Adanya Itikad Buruk Penghadap Yang Memberikan Keterangan Tidak Sebenarnya*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2021, hal 71.

kepada para pihak yang dirugikan dari dibatalkannya jual beli tanah agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

- a. Perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang merasa dirugikan tersebut dalam melakukan jual beli merupakan pembeli yang beritikad baik. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yakni “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”.
- b. Perlindungan hukum dalam hal pemanggilan Notaris oleh penyidik, penuntut umum, dan hakim harus mendapat persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sesuai Pasal 66 Ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum, Cetakan 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta 2009.
- Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana I (Stelsel Pidana, Tindak Pidana. Teori-teori Pemidanaan dan Batal berlakunya Hukum Pidana)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- , *Kejahatan Terhadap Harta Benda*, Bayu Media, Jakarta, 2006.
- Amir Ilyas, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rangkang Education, Makassar, 2012.
- Andi Sofyan dan Nur Azisa, *Buku Ajar Hukum Pidana*, Pustaka Pena Press, Makassar, 2016.
- Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008.
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka Hukum, Jakarta, 2008.
- De Vos, *Pengantar Etika*, PT. Tiara Wacana, Yogyakarta, 2002.
- Farida Patittingi, *et.al., Pedoman Penulisan Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2018.
- Frans Magnis Suseno, *Etika Sosial Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia, Jakarta, 1989.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- , *Hukum Notariat Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- I Gede A.B Wiranata, *Dasar-dasar Etika dan Moralitas (Pengantar Kajian Etika Profesi Hukum)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet.1*, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006.
- Kansil C.S.T. dan Christine S.T. Kansil, *Pokok-pokok Hukum Pidana*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- , *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2000.
- Lamintang P.A.F., *Kejahatan Terhadap Harta kekayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Mahrus Ali, *Dasar-dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.



- Muhammad Adam, *Asal Usul dan Sejarah Notaris*, Sinar Baru, Bandung, 1995.
- Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern*, Refika aditama, Bandung, 2009.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Putra Harsa, Surabaya, 1993.
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, CDSBL, Yogyakarta, 2003.
- Paulus J. Soepratignya, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat indonesia*, Bina ilmu, Surabaya, 1987.
- Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cetakan II, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004.
- Said Karim M. dan Haeranah, *Delik-delik dalam kodifikasi*, Pustaka Pena Press, Makassar, 2016.
- Sadjijono, *Etika Profesi Hukum*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soetarjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- Suhrawadi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pegantar)*, Cetakan IV, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Soeroso R., *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- , *Etika Profesi Hukum*, Cet. IV, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Tobing G. H. S. Lumban, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991.
- Tongat, *Hukum Pidana Materiil*, Malang: UMM Press, 2006.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Vorkink-van Hoeve*, Sumur Bandung, Bandung, 2005.
- Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1999.
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009.
- Zainal Asikin dan L. Wira Pria Suhartana, *Pengantar Hukum Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016.

### **Tesis Dan Jurnal**

- Abdul Basid Fuadi, *Pertanggung Jawaban Pribadi dan Jabatan dalam Hukum Administrasi Negara*, *Supremasi Hukum*, Vol. 9, No. 2, November 2020.

- Cynthia Azhara Putri, *Perlindungan Hukum Bagi Notaris Berdasarkan Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia No.7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris dengan Kajian Putusan No.261/Pid.B/2014/PN. Jap*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, 2018.
- Eka Dwi Lasmiatin, *Tanggung Jawab Notaris Pengganti dalam Hal Notaris yang diganti Meninggal Dunia Sebelum cuti Berakhir*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, 2018.
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, et.al., *Prinsip kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, Acta Comitatus, Volume 03, No. 1, 2018.
- Julista Mustamu, *Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah*, Jurnal Sasi Vol.20 No.2 Bulan Juli - Desember 2014.
- Nicky Cobitha Febriani, *Perlindungan Hukum Pihak Yang Dirugikan Atas Tindakan Wanprestasi Oleh Salah Satu Pihak Terhadap Akta Perdamaian*, Volume V Edisi 2 Juli-Desember 2018, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik*, Media Notariat, Edisi Mei - Juni, 2004.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

- Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015.
- PERMENKUMHAM RI Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Subekti R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 35, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Soesilo R., *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta komentar-komentarnya lengkap Pasal demi Pasal*, Politeia, Bogor, 2013.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2006 Tentang Perlindungan Saksi dan Korban.