



Tanggung jawab notaris dan perlindungan hukum bagi pembeli atas kerugian akibat wanprestasi (Studi putusan nomor 140/PDT.G/2020/PN.BDG)

Indi Anggareni Pulungan

Universitas Pancasila

Indiangraeni02@gmail.com

Info Artikel :

Diterima :

2 Maret 2025

Disetujui :

10 April 2025

Dipublikasikan :

23 April 2025

ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagai alat bukti tertulis terhadap perbuatan hukum. Namun dalam praktiknya, terdapat Notaris yang melakukan pelanggaran jabatan demi keuntungan pribadi maupun pihak lain. Salah satunya ialah kasus Notaris di Bandung berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 140/PDT.G/2020/PN.BDG, di mana seorang Notaris melakukan wanprestasi yang merugikan penghadap. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab Notaris dan perlindungan hukum bagi pembeli atas kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penjual dan Notaris. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan data primer, sekunder, dan tersier melalui studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris tidak menjalankan tugasnya secara jujur dan amanah sesuai amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga menimbulkan kerugian dan wajib bertanggung jawab atas perbuatannya.

Kata Kunci: Tanggung Jawab, Wanprestasi, Notaris, Pejabat Umum.

ABSTRACT

Notary is a public official who is authorized to make authentic deeds as written evidence of legal acts. However, in practice, there are Notaries who violate their position for personal gain or other parties. One of them is the case of a Notary in Bandung based on the Bandung District Court Decision Number 140/PDT.G/2020/PN.BDG, where a Notary made a default that was detrimental to the face. This study aims to analyze the responsibilities of Notary and legal protection for buyers for losses due to defaults committed by sellers and Notaries. The method used is normative juridical with primary, secondary, and tertiary data through document studies. The results showed that the Notary did not carry out his duties honestly and trustworthily in accordance with the mandate of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary, thus causing losses and must be responsible for his actions.

Keywords: Liability, Default, Notary, Public Official.



©2022 Penulis. Diterbitkan oleh Arka Institute. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0 International License. (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Notaris publik memegang peranan penting dalam membina perlindungan masyarakat dan kejelasan hukum. Karena notaris menangani berbagai masalah mendasar dan penting dalam semua proses hukum, terkhusus pada bidang hukum perdata, mereka mempunyai posisi yang diperlukan

sekali di sektor ini.¹ Sebab itu, keseluruhan persyaratan dan peraturan hukum yang berkenaan dengan peran dan kewajiban notaris harus dipahami dan dipatuhi.²

Peraturan perundang-undangan di Indonesia menetapkan notaris dalam rangka memenuhi keinginan masyarakat akan adanya dokumentasi tertulis yang sah mengenai peristiwa, keadaan, dan kegiatan hukum.³ Alasannya adalah karena menurut undang-undang, notaris adalah pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik dan menjalankan fungsi lain sesuai dengan undang-undang. Akta notaris memberikan bukti hukum atas tindakan hukum para pihak.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJ), “Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki wewenang untuk menyusun akta autentik serta kewenangan lain sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya”.⁴

Perjanjian jual beli, atau disingkat PPJB, merupakan salah satu dokumen properti yang boleh dibuat oleh notaris. Dengan mengikat dan memaksa para pihak untuk menaati perjanjian yang dibuat selama proses jual beli, PPJB bertujuan untuk memberikan kejelasan dan perlindungan hukum kepada para pihak. AJB, atau perjanjian jual beli, akan dibuat setelah PPJB. Karena akta harus dibuat di hadapan PPAT untuk mengalihkan hak atas tanah, hal ini hanya dapat dilakukan dengan menandatangani AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUNJ, notaris harus bertindak secara mandiri, tidak memihak, adil, jujur, dan dapat dipercaya serta melindungi kepentingan para pihak yang berperkara. Notaris dapat melakukan kekeliruan yang berkaitan dengan profesinya dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta otentik. Salah satu contoh pelanggaran ketentuan notaris tersebut bermula pada tanggal 5 September 2014, yaitu saat HU (selanjutnya disebut penggugat) menemui RA (selanjutnya disebut Tergugat I) untuk membeli tanah milik Tergugat IH (selanjutnya disebut ahli waris Tergugat I) di hadapan Notaris EK (selanjutnya disebut Tergugat IV). Sebelum terjadi proses PPJB Penggugat telah meminta Tergugat IV untuk melakukan pengecekan terhadap keabsahan dan kebenaran sertifikat, lalu Tergugat IV memberikan jawaban bahwa tanah tersebut aman dan menyatakan akan bertanggung jawab bila dikemudian hari terjadi masalah. Atas pernyataan tersebut Penggugat percaya, sehingga Penggugat dan Tergugat I membuat dan menandatangani PPJB dihadapan Tergugat IV, dengan objek yang diperjanjikan dalam PPJB adalah sebidang tanah hak milik atas nama Pewaris, berdasarkan SHM no 2045/Kecamatan Lengkong dengan luas 587M2 (lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di jalan Mutiara No 17, RT.010/RW.008, kelurahan Turangga, Kota Bandung.

Dalam kasus *a quo* ditemukan fakta bahwa ketika membuat PPJB Tergugat IV melakukan ingkar janji dalam hal proses balik nama sertifikat dan pembayaran pajak dengan menunda-nunda kewajibannya. Baru pada tanggal 21 Oktober 2014 penghadap menerima tanda bukti dokumen pembayaran pajak waris dan pajak BPHTB, akan tetapi peralihan nama sertifikat kepada ahli waris belum selesai. Setelah itu Penggugat meminta bantuan pada saudari RR selaku agen property melakukan peninjauan ke lokasi tanah yang telah dibeli oleh penghadap akan tetapi ternyata dilokasi tanah tersebut terdapat plang papan nama bertuliskan bahwa lokasi tanah tersebut milik Bambang Wijohartono berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.127/PK/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 Jo Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bandung No.58/PDT/2014/PUT/PN.BDG

Ironisnya, notaris sebagai pejabat publik yang dipercaya oleh masyarakat untuk memberikan dokumen yang menjamin hak dan kewajiban para pihak, justru tidak melakukannya. Akibatnya, hak

¹ Vicky Vicky, Tetti Samosir, and Indah Harlina, “Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan No 20pk/Pid/2020),” *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 2 (2024): 48–59, <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2737>.

² Gaby Handayani Simangunsong and Janpatar Simamora, “Pertanggungjawaban Hukum Notaris Pengganti Dalam Pembuatan Akta Melampaui Kewenangan Di Indonesia,” *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam* 11, no. 2 (2024): 183–99, <https://doi.org/10.32505/politica.v11i2.10541>.

³ Kunni Afifah, “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya,” *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 10, <https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/download/7999/pdf>.

⁴ Nawaaf Abdullah, “Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik,” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 655–64, <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2508>.

dan kewajiban para pihak tidak terjamin dan notaris pun wanprestasi dalam perjanjian karena tidak melaksanakan kewajiban yang diberikan. Selain itu, notaris juga telah melanggar kode etik. Perlindungan hukum bagi pembeli atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian penjual dan notaris sebagaimana dalam Putusan Nomor 140/Pdt.G/2020/PN.BDG, serta kewajiban notaris kepada pembeli atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian penjual dan notaris sebagaimana dalam Putusan Nomor 140/Pdt.G/2020/PN.BDG, merupakan dua topik yang menarik untuk diteliti lebih lanjut.

Penelitian Marsella Dwi Salola, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Pembuatan Akta Pemindehan Hak Atas Tanah oleh Notaris/PPAT yang Dibuat Secara Melawan Hukum" (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460 K/Pdt/2017), membahas tentang peran notaris dalam pembuatan akta pemindehan hak yang tidak sah serta perlindungan hukum bagi penjual apabila akta pemindehan hak yang dibuatnya dinyatakan batal demi hukum oleh pemerintah.

Dengan demikian, dari rumusan masalah tersebut jelas bahwa penekanan penelitian ini adalah pada tanggung jawab notaris dan PPAT yang membuat akta pembatalan hak. Notaris dan PPAT harus senantiasa bersikap hati-hati dan cermat dalam melakukan tindakan yang diminta oleh para pihak, karena notaris dan PPAT merupakan pejabat publik, sesuai dengan uraian masalah dalam penelitian ini. Notaris dan PPAT dipercaya oleh masyarakat untuk membuat akta rahasia atau akta yang bersifat khusus, sehingga harus bersikap tidak memihak dan objektif. Notaris dan PPAT dituntut untuk menaati kode etik yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Peraturan Perundang-undangan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Penelitian yang dibuat oleh Billquis Kamil Arasy, yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan" membahas mengenai tanggung jawab notaris akibat pembatalan PPJB yang Dibatalkan Para Pihak. Menurut temuan penelitian, notaris dapat menghadapi tuntutan perdata, administratif, atau pidana jika mereka menyebabkan kerugian pada pihak-pihak melalui akta yang mereka buat yang memiliki cacat hukum atau jika mereka dianggap tidak bertanggung jawab dalam membuat akta tersebut.⁵

Apabila terdapat cacat hukum pada akta asli yang mengakibatkan akta tersebut dianggap tidak sah oleh putusan pengadilan, maka gugatan perdata dapat diajukan terhadap notaris yang membuat akta tersebut dalam hal ini. Kewajiban ini berbentuk ganti rugi, dan sanksi hukumnya meliputi ganti rugi, bunga, dan penggantian biaya. Sanksi administratif meliputi teguran lisan dan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian tidak dengan hormat. Selain itu, sanksi pidana sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 263, 264 ayat (1), dan 266 KUHP. Penelitian sebelumnya menunjukkan adanya kesamaan terkait kewajiban notaris dan sanksi yang dapat dijatuhkan kepada mereka. Namun demikian, penelitian sebelumnya tidak membahas perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Selanjutnya penelitian yang dibuat oleh Windi Astriana, yang berjudul "Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)." Berbicara mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak membuat akta, PMH dilakukan oleh para pihak dan notaris sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga yang tidak membuat akta. Berdasarkan hasil pemeriksaan pendahuluan ini, telah ditetapkan bahwa para pihak dan notaris telah melakukan PMH pada saat membuat perjanjian sewa menyewa yang mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga. Berdasarkan putusan Majelis Hakim, para pihak dan notaris wajib mengganti kerugian pihak ketiga secara tanggung renteng. Dalam hal notaris, perbuatan notaris dapat mengakibatkan sanksi perdata dan pidana terkait dengan jabatannya.⁶

⁵ Desy Haryani, "Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017," *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 16, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/16/>.

⁶ Fitra Rizqi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penggelapan Uang Nasabah Oleh Karyawan Bank Aceh Cabang Sabang (Studi Kasus Atas Putusan PN Sabang Nomor 3/PDT. G/2012 PN-SAB)" (UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2019), <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/10211/>.

Penelitian ini membahas perlindungan hukum dan tanggung jawab Notaris atas perbuatan yang menimbulkan pelanggaran hukum, dengan fokus pada perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi pihak ketiga di luar perjanjian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab Notaris dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penjual dan Notaris.

METODE PENELITIAN

Sifat penelitian dalam penelitian ini yaitu menggunakan deskriptif analitis, yang artinya bahwa pembahasan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan cara menerangkan atau menjelaskan data secara terperinci, lengkap, dan secara sistematis, yang kemudian data tersebut akan dilakukan analisis dengan penggunaan peraturan perundang-undangan dan teori-teori ilmu hukum.⁷ Dengan menelaah sumber-sumber hukum yang meliputi kaidah-kaidah hukum normatif maka dilakukanlah penelitian hukum normatif.⁸ Penerapan berbagai peraturan perundang-undangan dievaluasi dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, yaitu metode pemecahan masalah yang melibatkan peninjauan terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah yang dibahas. Bahan penelitian untuk penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendekatan kasus merupakan metode lain yang digunakan dalam penelitian ini.

Metode pengumpulan data penelitian kepustakaan digunakan untuk menganalisis dokumen hukum sekunder sebagai landasan penelitian hukum normatif. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 140/Pdt.G/2020/PN.Bdg. Penelitian ini dibatasi pada sumber data dari koleksi kepustakaan karena tidak diperlukan penelitian di luar perpustakaan. Contoh sumber data hukum tersier meliputi buku, kajian ilmiah, jurnal hukum, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang memuat secara rinci tentang tanggung jawab, perlindungan hukum, dan tugas notaris Indonesia.

Jenis elemen lainnya dapat dihilangkan dari latar belakang, dan primer tersedia dalam berbagai jenis, beberapa di antaranya sangat berbeda satu sama lain. Sulit menentukan apa yang sedang terjadi dan apa yang ada di dalam kotak pena, tetapi data tidak dapat dipindai berdasarkan apa yang ada di dalam kotak atau apa yang tersisa dari kotak pena.⁹ Metode yang digunakan ketika analisis data yaitu analisis disajikan dalam bentuk uraian atau verbal tidak menggunakan angka (*statistic*). Dalam operasionalnya, data yang telah diperoleh diklasifikasi kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus Pengadilan

Pihak-pihak dalam kasus Putusan 140/Pdt.G/2020/PN.BDG terdiri atas HU sebagai pihak pembeli dalam PPJB (Penggugat); RAH sebagai pihak penjual dalam PPJB (Tergugat I); TKR sebagai pihak penjual dalam PPJB (Tergugat II); ODH sebagai pihak penjual dalam PPJB (Tergugat III); Selanjutnya pihak Tergugat 1 s/d Tergugat 3 merupakan ahli waris dari IH; dan EK sebagai Notaris yang membuat PPJB (Tergugat IV). Kasus Posisi dari putusan ini adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat sebagai berikut:

- a. Penggugat diajak oleh Tergugat I bersama-sama dengan ahli waris Alm. IH lainnya datang ke kantor Notaris (Tergugat IV) untuk melakukan transaksi pembelian sebidang tanah dengan

⁷ Muannif Ridwan, Ahmad Syukri, and Badarussyamsi Badarussyamsi, "Studi Analisis Tentang Makna Pengetahuan Dan Ilmu Pengetahuan Serta Jenis Dan Sumbernya," *Jurnal Geuthèë: Penelitian Multidisiplin* 4, no. 1 (2021): 31–54, <https://doi.org/10.52626/jg.v4i1.96>.

⁸ Hanitijo R Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2018).

⁹ Imam Machali, "Metode Penelitian Kuantitatif (Panduan Praktis Merencanakan, Melaksanakan, Dan Analisis Dalam Penelitian Kuantitatif)" (Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan ..., 2021), <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/50344/>.

- Sertipikat Hak Milik tercatat atas nama IH (pewaris) dari penjual para ahli waris IH. Tergugat I menjelaskan bahwa dirinya sudah mengenal Tergugat IV dan menyatakan Tergugat IV bisa melakukan pengecekan terhadap keabsahan Sertipikat.
- b. Pada hari yang sama tanggal 05 September 2014 membuat akta PPJB atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik dan dibuatkan akta Nomor 1 tanggal 5 September 2014. Pada hari transaksi Tergugat IV (Notaris) tidak memperlihatkan asli sertipikat kepada Penggugat. Kemudian Penggugat menanyakan mana asli sertipikat objek PPJB dan Tergugat IV menjawab bahwa sertipikat asli masih dalam proses balik nama turun waris ke ahli waris di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN). Selain itu memberikan pernyataan bahwa telah dilakukan pengecekan ke BPN dan benar tanah yang ditransaksikan telah terdaftar di BPN, surat-suratnya aman serta sudah dicek keabsahan dan kebenarannya, dan Tergugat IV menyatakan bertanggungjawab bila dikemudian hari terjadi masalah. Berdasarkan pernyataan tersebut Penggugat percaya kepada Tergugat IV. Selanjutnya Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) atas permintaan Tergugat IV untuk pembelian tanah tersebut sebagai pembayaran tahun pertama kepada Tergugat I dan dimaksudkan untuk dapat melakukan pengurusan pembayaran pajak waris dan balik nama sertipikat, agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli. Adapun pembayaran dilakukan oleh Penggugat bersama-sama dengan asisten Tergugat IV (HM) dan Tergugat I pergi ke Bank CIMB Niaga di Jalan Pajajaran, Bandung;
 - c. Pada tanggal 1 Oktober 2014 Penggugat mempertanyakan kembali ke Tergugat IV tentang penyelesaian proses balik nama sertipikat dan proses pembayaran pajak waris, Tergugat IV menjawab belum dapat menyelesaikan karena uang pembayaran tahap pertama telah habis dipergunakan oleh Tergugat I. Selanjutnya Tergugat IV meminta tambahan biaya kepada Penggugat sebesar 794.000.0000 (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah) untuk mempercepat proses balik nama sertipikat dan pajak waris agar dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan meminta di transfer ke rekening Tergugat IV. Atas permintaan Tergugat IV pada tanggal 6 Oktober 2014 Penggugat telah mentransfer uang ke rekening Tergugat IV.
 - d. Bahwa beberapa hari kemudian, Penggugat kembali menemui Tergugat IV dan menanyakan kembali apakah balik nama sertipikat sudah selesai dan pembayaran pajak waris serta BPHTB sudah disetorkan, ternyata Tergugat IV menjawab masih belum selesai. Selanjutnya setiap Penggugat menanyakan hal yang sama kepada Tergugat IV selalu hanya memberikan janji saja. Sehubungan dengan kondisi tersebut diatas yaitu selalu mendapatkan jawaban yang sama yaitu belum selesai maka Penggugat meminta kembali uang pembayaran yang telah diserahkan kepada para Tergugat untuk Penggugat setorkan sendiri, akan tetapi Tergugat IV tidak mengembalikan uang Penggugat. Pada tanggal 21 Oktober 2014 barulah Penggugat menerima bukti pembayaran pajak waris dan pajak BPHTB dari Tergugat IV, akan tetapi balik nama sertipikat dari Alm IHG kepada ahli waris belum selesai.
 - e. Bahwa Penggugat meminta bantuan kepada saudari RR selaku Agent Property untuk melakukan peninjauan kelokasi tanah yang menjadi objek yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I s/d III. Ternyata objek jual beli tersebut sudah diakui oleh pihak lain berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.127/PK/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 Jo Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bandung No.58/PDT/2014/PUT/PN.BDG. Kemudian setelah mengetahui hal tersebut diatas Penggugat juga melakukan pengecekan ke BPN Kota Bandung untuk menanyakan perihal proses permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2045/Kecamatan Lengkong atas nama IH, akan tetapi betapa kagetnya Penggugat karena ternyata benar tanah tersebut tanah dalam sengketa dan dilakukan pemblokitan karena adanya sengketa dengan pihak lain. Dengan kondisi yang demikian telah meyakinkan Penggugat bahwa objek PPJB telah dikuasai pihak lain dan bukan milik para Tergugat (Tergugat I s/d III). Selanjutnya Penggugat terpaksa menemui Tergugat I s/d III dan Tergugat IV, untuk meminta pertanggungjawaban uang yang sudah Penggugat bayar dan diterima oleh para Tergugat tersebut berkaitan dengan PPJB Nomor 1 tanggal 5 September 2014 supaya dikembalikan. Bahwa para tergugat dalam kenyataannya sampai dengan saat ini tidak ada realisasi pengembalian uang kepada Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan. Demikian juga halnya Tergugat I bersedia mengembalikan uang atau biaya yang telah diterima dari Penggugat selambat-lambatnya akhir bulan Januari 2015, akan tetapi tidak ada realisasinya sebagaimana yang diperjanjikan;
 - f. Bahwa diakrenakan tidak adanya kepastian realisasi pengembalian uang Penggugat dari para

Tergugat (Tergugat I s/d III), maka Penggugat melaporkan para Tergugat kepada pihak berwajib ke POLRESTABES BANDUNG dengan Laporan Polisi No.LP/695/1/2015/JBR/POLRESTABES tanggal 25 Maret 2015 karena Penggugat telah dibohongi atau ditipu oleh para Tergugat. Bahwa sesuai dengan kondisi diatas Penggugat mendatangi kerumah Tergugat, ternyata Tergugat IV tidak berada dirumah dan bahkan diperoleh informasi Tergugat Iv terkena kasus pidana sesuai dengan Putusan pengadilan Negeri Bandung No 1061/Pid.BDG dengan hukuman penjara selama 1 (satu) tahun karena melakukan perbuatan pidana yang hampir serupa dengan kasus yang dialami Penggugat;

- g. Penggugat mendapat informasi dari BPN, ternyata Tergugat IV tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun ke BPN Kota Bandung, berkenaan dengan transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat, bahkan tergugat IV tidak melakukan pengecekan atas tanah objek PPJB yang dijanjikan Tergugat IV kepada Penggugat. Bahkan tanah tersebut sudah dipecah sebelumnya oleh pihak lain
- h. Bahwa kemudian pada tanggal 17 September 2018 Penggugat mendapat surat jawaban dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Bandung No.: 960/1712 perihal tanggapan atas bukti pembayaran BPHTB yang dilakukan Tergugat IV dan diberikan kepada Penggugat dalam bentuk Foto Copy, yakni: dari 4 (empat) bukti pembayaran BPHTB hanya 2 (dua) yang terdata, yaitu :
 - 1) NOP 32.73.070.002.012.0126.0 atas transaksi Jual Beli dengan objek BPHTB berlokasi di Jl. Pelajar Pejuang 45, No. 118, nominal pembayaran sebesar Rp. 107.000.000, - (Seratus tujuh juta rupiah)
 - 2) NOP 32.73.070.002.012.0108.0 atas transaksi Jual Beli dengan objek BPHTB berlokasi di Jl. Mutiara No. 17, nominal pembayaran sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah)
- i. Sedangkan 2 (dua) bukti pembayaran Pajak BPHTB:
 - 1) NOP 32.73.070.002.012.0126.0 alamat obyek pajak: Jl. Pelajar Pejuang 45, No. 118; Nama WP : RAH Cs.; Jumlah Pembayaran: Rp. 85.000.000, - (Delapan puluh lima juta rupiah); dan
 - 2) NOP 32.73.070.002.012.0108.0 Alamat Obyek Pajak : Jl. Mutiara No. 17; Nama WP: RAH Cs.; Jumlah Pembayaran: Rp.35.000.000, - (Tiga puluh lima juta rupiah).

Setelah dimintakan klarifikasi dan konfirmasi kebenaran atas bukti pembayaran BPHTB tersebut, ternyata bahwa transaksi pembayaran BPHTB tersebut tidak ada di data Bank BJB, dan bukti bayar beserta cap pembayaran yang disampaikan, bukanlah bukti bayar dan cap dari pihak Bank BJB.
- j. Bahwa atas perbuatan Tergugat IV tersebut, Penggugat melaporkan Tergugat IV kepada Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Bandung dengan Surat tertanggal 5 November 2018 dan setelah diperiksa oleh Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Jawa Barat, akhirnya mengeluarkan PUTUSAN Nomor : 04/PTS- MPWN Provinsi Jawa Barat/V/2019 tanggal 8 Mei 2019.

1. Dalil Penggugat (Petitum)

Berdasarkan uraian pada kasus posisi, maka Penggugat mengajukan tuntutan ke Pengadilan Negeri Bandung sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yang merugikan Penggugat;
- c. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara tunai dan/atau bunga sebesar 1,5% (satu koma lima persen) setiap bulan, dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Panitera Pengadilan Negeri sampai dengan dibayar lunas, sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 19.998.220.000,- (sembilan belas miliar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);
- d. Para Tergugat I dan Tergugat III wajib secara tanggung renteng mengembalikan uang sejumlah Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima dari Penggugat, disertai bunga sebesar 1,5% (satu setengah persen) per hari, yang dihitung sejak tanggal 5 September 2014 sampai dengan dibayar lunas;
- e. Menghukum Tergugat IV untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat sebesar Rp. 794.000.000,- (tujuh ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) ditambah bunga 1,5% (satu

- setengah persen) setiap harinya dihitung sejak tanggal 6 Oktober 2014 sampai dibayar lunas;
- f. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) setiap harinya, apabila Para tergugat atau salah satu Tergugat terlambat atau lalai memenuhi isi putusan ini;
 - g. Menyatakan bahwa sitaan jaminan yang dijatuhkan atas harta kekayaan terdakwa adalah sah dan bernilai;
 - h. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/*verzet*, banding atau kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);
 - i. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

2. Dalil Tergugat (Eksepsi)

- a. Tergugat I s/d III dari kasus ini adalah:
 - 1) Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan atau sebagian;
 - 2) Menolak sita jaminan yang dimohon oleh Penggugat;
 - 3) Menyatakan bahwa Tergugat I, II, dan III tidak melakukan ingkar janji/ wanprestasi;
 - 4) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- b. Tergugat IV dari kasus ini adalah:

Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas, kabur, serta tidak tertentu (*exceptio obscur libelum*)

 - 1) Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat IV yakni: “Notaris EK” dengan penyebutan identitas Tergugat IV tersebut, maka yang menjadi subjek dalam jabatan Tergugat IV sebagai notaris dan bukan dalam kapasitas Tergugat IV sebagai Pribadi;
 - 2) Bahwa dari hasil pembayaran Tergugat IV melakukan Pembayaran Pajak waris dan Pajak BPHTB dan bukti dokumennya Tergugat IV kirim kepada Penggugat. Masing-masing pihak baik penggugat maupun para tergugat dalam mengemukakan petitum dan eksepsi mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang dibutuhkan untuk mendukung kebenaran suatu fakta hukum.

3. Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan pada kronologi, masing-masing para tergugat pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- a. Telah diakui atau setidaknya tidak disangkal telah terjadi Perjanjian Pengikat Jual Beli dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2045/Kecamatan Lengkong dari Tergugat I s/d III dan untuk itu telah menerima pembayaran sebagai berikut:
 - 1) tahap pertama sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang diterima oleh Tergugat IV yang selanjutnya diserahkan kepada tergugat I dan ternyata uang ini habis digunakan oleh Tergugat I, sementara proses balik nama sertifikat dan pajak waris belum selesai;
 - 2) kemudian Tergugat IV meminta tambahan biaya sebesar Rp.794.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat juta Rupiah) untuk proses balik nama sertifikat atas nama ahli waris dan biaya pajak waris.
- b. Bahwa Tergugat menolak setidaknya keberatan untuk melakukan ganti kerugian, baik materil maupun imateril serta peletakan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat

4. Amar Putusan

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- b. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang merugikan Penggugat;
- c. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat III secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga sebesar (6% X Rp.1.250.000.000) X 6 Tahun = Rp.450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah.) yaitu sejak tanggal 5 September 2014 sampai dibayar lunas
- d. Menghukum Tergugat IV untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat sebesar

- Rp.794.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah) ditambah bunga sebesar (6% X 794.000.000,-) X 6 Tahun = Rp.285.840.000,-(Duaratus delapan puluh lima juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) sejak tanggal 6 Oktober 2014 sampai dibayar lunas;
- e. Menghukum Tergugat, I,II,III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar segala pengeluaran yang nyata-nyata yang sudah dikeluarkan penggugat berupa biaya-biaya transportasi,akomodasi dan jasa Pengacara/ Advokat, sebanyak Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
 - f. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah);
 - g. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya.

Wawancara

1. Praktisi

Penulis melakukan wawancara terkait tanggung jawab Notaris atas kerugian akibat penjual dan Notaris wanprestasi, selaku praktisi Notaris/PPAT Ketua Ikatan Notaris yang berkedudukan di Jakarta Timur.¹⁰

Menurut pendapat narasumber, dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam kasus *a quo* telah dikemukakan fakta Tergugat menunjukkan itikad tidak baik, sebagai berikut:
 - 1) Pada awal pembuatan PPJB tidak menunjukkan sertipikat asli
 - 2) Memberikan keterangan dan pernyataan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya
 - 3) Tidak melakukan kewajibannya untuk balik nama sertipikat dan pembayaran pajak waris;
 - 4) Uang yang diberikan Penggugat tidak dipergunakan untuk balik nama sertipikat dan pembayaran pajak waris;
 - 5) Menyatakan bersedia mengembalikan uang yang diterima dari Penggugat tetapi pada faktanya hal ini tidak direalisasikan

Oleh karena itu, klausul kontrak berikut telah dipenuhi oleh tindakan tergugat: gagal memenuhi komitmen; melakukan tugas yang diinginkan tetapi tidak seperti yang dijanjikan; melakukan apa yang disepakati tetapi tidak segera; dan melakukan apa pun yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian.

Dengan demikian pembeli (Penggugat) sudah benar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan gugatan para Tergugat melakukan wanprestasi, selain itu narasumber berpendapat bahwa Penggugat dapat mengajukan tuntutan perbuatan melawan hukum karena terdapat dugaan penipuan yang telah dipenuhi oleh para Tergugat sebagaimana tercantum dalam pasal 378.

- b. Bahwa prosedur yang telah dilakukan oleh Majelis Pengawa Wilayah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Praktisi dan Akademisi

Penulis melakukan wawancara terkait perlindungan hukum bagi pembeli atas kerugian akibat penjual dan Notaris wanprestasi, selaku praktisi Notaris/PPAT dan sebagai dosen akademisi Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pancasila.¹¹ Menurut sumber tersebut, perlindungan hukum berarti membela hak-hak subjek hukum dan menjamin martabat serta rasa hormat mereka; oleh karena itu, perlindungan hukum harus diberikan dengan itikad baik. Melaksanakan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian merupakan wujud itikad baik.

Tanggung Jawab Notaris Yang Ingkar Janji Atas Perjanjian Pengikat Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 140/Pdt.G/2020/ PN.BDG

Sebagai pejabat publik yang membuat dokumen asli, pekerjaan notaris bukanlah tanpa kesulitan, yang beberapa di antaranya dapat menimbulkan kontroversi. Gugatan hukum dapat terjadi

¹⁰ Aldhiella Azmiana Prajuniar, "Keabsahan Penggunaan Perjanjian Nominee Pada Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Jepara" (Universitas Islam Indonesia, 2023), <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/47617>.

¹¹ Meralda Amala Istighfarin, "Protokol Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembatalan Akta Yang Dibuatnya," 2021, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/36890>.

jika orang yang merasa dirugikan melampiaskan kemarahannya kepada orang yang menyebabkan kerugian pada pihak lain.¹²

Karena adanya kebutuhan akan pencatatan peristiwa hukum secara tertulis baik di bidang sosial maupun ekonomi, oleh karena itu, akta otentik mempunyai kedudukan yang penting dalam segala hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan merupakan alat pembuktian yang paling lengkap dan dapat dipercaya.¹³ Dalam kehidupan sosial, semua hubungan hukum sangat bergantung pada bukti yang sah, yang merupakan bukti yang paling dapat dipercaya dan praktis dalam berbagai domain, termasuk perdagangan, keuangan, tanah, dan kegiatan sosial.

Notaris dapat membuat akta otentik yang melanggar hukum yang berlaku, tetapi mereka juga bertanggung jawab atas tindakan mereka. Menyusun maksud atau tindakan para pihak dan mengamati, mengenali, atau memverifikasi secara tertulis bahwa suatu peristiwa hukum telah terjadi di antara para pihak dengan tetap memperhatikan ketentuan hukum merupakan tugas tambahan yang dimiliki notaris di samping kewenangan dan tanggung jawab mereka. Hal ini memungkinkan para pihak untuk menjalin kemitraan hukum perdata.¹⁴

Dalam penggunaan wewenang dalam pelaksanaan kewajiban seseorang, tanggung jawab selalu menyertainya. Dalam hukum perdata, pembagian tanggung jawab didasarkan pada dua kategori: kesalahan dan risiko. Kategori ini mencakup tanggung jawab bebas kesalahan, yang sering dikenal sebagai tanggung jawab risiko, dan tanggung jawab berbasis kesalahan. Prinsip dasar tanggung jawab berbasis kesalahan adalah bahwa seseorang harus bertanggung jawab atas kesalahannya yang merugikan orang lain. Sebaliknya, gagasan dasar tanggung jawab risiko muncul karena adanya bahaya yang menyertai suatu pekerjaan, bahkan jika bahaya tersebut disebabkan oleh tindakan orang lain yang bekerja untuknya.¹⁵

Berdasarkan Pasal 16 UUJN “Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, harus amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak dalam pembuatan suatu akta”. Jika seorang notaris melanggar kewajibannya sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta yang sah, ia dapat dimintai pertanggungjawaban.

Di Kota Bandung, ini di pertengahan bulan, dan ini di wilayah Republik Indonesia. Nomor Pabrik: C595.HT 03.01-Th. Berdasarkan Keputusan 18 Desember 2006, dibentuklah Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 282-XVII-2006, 140/Pdt.G/2020/PN.BDG, Akta Tanah (PPAT). ada hubungannya dengan ingkar janji (wanprestasi). Bahwa pada saat proses pembuatan PPJB, para Tergugat menyatakan kepada Penggugat, hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa pada saat proses PPJB, Tergugat belum memperlihatkan Sertifikat asli yang menjadi objek transaksi jual beli atas nama Alm IH (pewaris) Sertipikat Hak Milik Nomor: 2045/Kecamatan Lengkong. Sehubungan dengan hal tersebut pembeli (Penggugat) menanyakan tentang keberadaan Sertifikat asli, mengenai hal tersebut Tergugat IV memberikan penjelasan dan pernyataan, sebagai berikut:
 - 1) Bahwa sertipikat asli masih dalam proses balik nama turun waris ke ahli waris di BPN
 - 2) Bahwa sertipikat hak milik setelah dilakukan pengecekan benar terdaftar di BPN dan surat-suratnya aman;
 - 3) Akan bertanggung jawab bila dikemudian hari terjadi masalah;
- b. Bahwa para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat IV) mengakui telah menerima uang untuk pembayaran tahap pertama kepada Tergugat I s/d III sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua

¹² Anita Afriana, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya,” *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, no. 2 (2020): 246–61, <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.250>.

¹³ Nur Aini and Yoan Nursari Simanjuntak, “Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan,” *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 2 (2019): 105–16, <http://repository.ubaya.ac.id/36576>.

¹⁴ Dini Angraeni and Siti Mahmudah, “Urgensi Peningkatan Peran Notaris Melalui Implementasi Konsep Cyber Notary Dalam Pembuatan Akta Di Era Cyber Society 5.0,” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2307–20, <https://www.ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/3870>.

¹⁵ Afriana, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya.”

ratus lima puluh juta Rupiah) dan untuk balik nama sertifikat atas nama ahli waris, pajak waris, dll sebesar Rp. 794.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat juta Rupiah) diterima oleh Tergugat IV;

- c. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat IV kepada Penggugat bahwa pembayaran tahap pertama yang diserahkan telah habis dipergunakan oleh Tergugat I, sedangkan uang yang diterima oleh Tergugat IV hanya sebagian yang digunakan untuk pembayaran BPHTB;
- d. Bahwa setelah dilakukan transaksi PPJB Penggugat baru melakukan peninjauan kelapangan (objek jual beli) dan pengecekan ke Kantor BPN Kota Bandung ternyata tanah yang menjadi objek transaksi jual beli telah dikuasai oleh pihak lain (BW) hal ini dibuktikan dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali No. 127/PK/PDT/2007 tanggal 12 juni 2008 Jo Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bandung No. 58/PDT/2014/PUT/PN.BDG;
- e. Bahwa dengan kenyataan tersebut diatas, Penggugat meminta pertanggung jawaban berupa pengembalian uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada para Tergugat dan para Tergugat menyatakan berjanji dan bersedia untuk segera mengembalikan semua uang Penggugat;
- f. Bahwa sampai pada tanggal yang diperjanjikan untuk pengembalian uang, ternyata para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya (ingkar janji) artinya tidak merealisasikan pengembalian uang tersebut;
- g. Bahwa dikarenakan tidak adanya kepastian realisasi pengembalian uang Penggugat dari para Tergugat (Tergugat I s/d III), maka Penggugat melaporkan para Tergugat kepada pihak berwajib ke POLRESTABES BANDUNG dengan Laporan Polisi No.LP/695/1/2015/JBR/POLRESTABES tanggal 25 Maret 2015 karena Penggugat telah dibohongi atau ditipu oleh para Tergugat
- h. Bahwa tugas dan tanggungjawab Notaris termasuk Tergugat lainnya (Tergugat I s/d III) sampai dengan perkara ini diajukan ke Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Bandung dan Pengadilan Negeri Bandung belum selesai.

Memanfaatkan semua informasi yang Anda miliki sangat penting, seperti juga mengetahui berapa banyak izin 1239 KUH yang Anda butuhkan dan berapa banyak orang yang harus Anda gunakan untuk menghemat uang. Keanggotaannya dapat berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Karena ini semua tentang dunia, saya tidak dapat menahan diri untuk tidak membaginya dengan Anda, itulah sebabnya saya tidak dapat mengingat apa pun tentangnya.

Dalam melakukan pembahasan permasalahan kasus yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bandung Nomor 140/Pdt.G/2020/PN.BDG yang digunakan yaitu jenis penelitian hukum normatif. Pada penelitian ini, penulis akan menganalisis tanggung jawab Notaris yang ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan hukum Perdata, hukum Administrasi, dan hukum pidana.

1. Tanggung Jawab Notaris secara Perdata

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akuntabilitas mengandung arti bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segala kerugian, baik yang disebabkan oleh perbuatan sendiri maupun perbuatan orang lain yang bertindak atas nama seseorang.¹⁶ Oleh karena itu, jika timbul suatu masalah, individu yang kehilangan sesuatu dapat mengajukan kasusnya ke pengadilan.

Komponen-komponen yang diuraikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus dilaksanakan agar seorang notaris mampu dimintai pertanggungjawaban secara perdata karena ingkar janji, dalam hal ini terkait pembuatan akta otentik yaitu “adanya kata sepakat mereka yang mengikat diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”.

- a. Adanya kata sepakat mereka yang mengikat diri;

Dengan menandatangani akta perjanjian, para pihak sepakat mengenai syarat-syarat pokok kerja sama. Perjanjian yang dibuat karena kekeliruan atau diperoleh melalui tipu daya atau paksaan tidak sah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁶ Dafa Rizky Pradana, Taufiqurrahman Taufiqurrahman, and Farhan Saleh, “Pertanggungjawaban Perdata Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Perorangan,” *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra* 1, no. 2 (2023): 103–15, <https://doi.org/10.38156/jihwp.v1i2.123>.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Terkecuali jika undang-undang menentukan lain, setiap orang cakap buat perjanjian, menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang orang yang tidak cakap membuat perjanjian yaitu:

- 1) “Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang di taruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan yang telah kawin. Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena pasal 31 undang-undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum”.

c. Suatu hal tertentu

Ketentuan tentang hal ini terdapat dalam Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata. Hanya barang dagangan yang dapat diperjualbelikan yang dapat menjadi pokok perjanjian, menurut Pasal 1332. Pasal 1333 KUH Perdata mengatur bahwa barang dagangan yang dicakup dalam suatu perjanjian sekurang-kurangnya harus dari jenis tertentu. Sepanjang jumlah barang dagangan yang dipertukarkan dapat ditentukan atau dihitung kemudian, hal itu tidak menjadi penghalang.

d. Suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, syarat-syarat perjanjian tidak melanggar hukum, tidak bermoral, atau tidak sesuai dengan ketertiban umum. Lebih jauh, perjanjian yang dibuat tanpa alasan yang sah atau untuk tujuan yang menipu atau melawan hukum adalah batal demi hukum, menurut Pasal 1335 KUH Perdata.¹⁷

Suatu perjanjian dapat dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya sepakat, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama, yaitu sepakat dan kecakapan para pihak disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian. Sedangkan dua syarat berikutnya, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal disebut sebagai syarat objektif karena berhubungan dengan isi atau objek dari perjanjian tersebut. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat berakibat batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan. Perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) apabila kesepakatan yang diberikan terjadi karena adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Permohonan pembatalan tersebut diajukan kepada hakim melalui pengadilan. Sementara itu, jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*) sejak awal. Dengan demikian, keberlakuan suatu perjanjian sangat bergantung pada terpenuhinya keempat syarat tersebut.¹⁸ Suatu perjanjian dapat dibatalkan jika syarat subjektif tidak terpenuhi. Ini berarti bahwa jika seseorang ingin membatalkannya, perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak sah. Perjanjian tersebut tidak sah secara hukum jika standar objektif tidak terpenuhi, yang berarti bahwa tidak pernah ada ikatan dan bahwa perjanjian tidak pernah ada sejak awal.¹⁹

Syarat-syarat subjektif dalam perjanjian jual beli yang mempunyai kekuatan hukum tetap telah dipenuhi oleh para pihak dalam perkara ini, yang menunjukkan bahwa mereka mempunyai kompetensi hukum. Fakta hukumnya adalah bahwa tanah sengketa tersebut telah dikuasai oleh pihak ketiga, padahal syarat-syarat objektif untuk menempuh jalur hukum tersebut tampak tidak sah karena tanah sengketa tersebut pada saat dibuatnya perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tetap dianggap aman dan dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila di kemudian hari timbul masalah. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat tanpa maksud atau dengan motif yang tidak patut atau melawan hukum tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dianggap seolah-

¹⁷ Dian Samudra and Ujang Hibar, “Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 KUH Perdata Dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan,” *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2021): 26–38, <https://doi.org/10.46306/rj.v1i1.9>.

¹⁸ Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 107–20, <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.318>.

¹⁹ Pius Eliadi Hia, Adisti Putrianti Gulo, and Taufika Hidayati, “Analisis Yuridis Terhadap Putusan Batal Demi Hukum (Null And Void) Menurut Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata,” *Jurnal Dunia Pendidikan* 5, no. 2 (2024): 486–99, <https://doi.org/10.55081/juridip.v5i2.3141>.

olah tidak ada perjanjian sejak awal. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 127/PK/PDT/2007 yang dikeluarkan pada tanggal 12 Juni 2008 dan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bandung Nomor 58/PDT/2014/PUT/PN.BDG menjadi buktinya. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh tergugat dapat dianggap batal demi hukum. Untuk mendapatkan kembali uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat, Penggugat menemui Tergugat IV.

Pada tanggal 18 Desember 2014 sebelum perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri, para Tergugat telah membuat Surat Pernyataan atas permintaan Penggugat berjanji dan bersedia mengembalikan uang atau biaya yang telah diterima dari Penggugat selambat-lambatnya akhir bulan Januari 2015, akan tetapi hingga saat ini dalam kenyataannya tidak ada pembayaran kembali atau pengembalian uang Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan. Adapun bukti belum selesainya pengembalian uang Penggugat dapat diketahui berdasarkan laporan Penggugat ke POLRESTABES BANDUNG dengan Nomor. LP/695/III/2015/JBR/POLRESTABES tanggal 25 maret 2015.

Bersama-sama dengan para tergugat (Tergugat I sampai dengan III), notaris (Tergugat IV) dalam perkara ini telah dinyatakan bersalah secara perdata. Para tergugat memberikan ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga sebesar (6% X Rp 1.250.000.000,-) X 6 Tahun = Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan notaris wajib memberikan ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan oleh hakim, yaitu sebesar Rp 794.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah) ditambah bunga sebesar (6% x 794.000.000,-) x 6 Tahun = 285.840.000,- (dua ratus empat puluh ribu rupiah).

Dalam hal ini, penulis sepakat atas sanksi hukum yang dijatuhkan oleh hakim kepada para Tergugat karena tidak memenuhi kewajibannya/ ingkar janji (wanprestasi) yaitu para Tergugat wajib mengembalikan uang yang diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat untuk biaya pengurusan balik nama dan pajak waris termasuk besarnya jumlah denda yang harus dibayar oleh para Tergugat, karena besarnya denda yang dijatuhkan ditetapkan berdasarkan Undang-undang.

Namun demikian penulis berpendapat bahwa keputusan ini masih mengandung kelemahan yaitu dalam diktum keputusannya tidak mencantumkan mengenai batas waktu pengembalian. Dalam keputusannya hanya mencantumkan untuk Tergugat I s/d III mulai terhitung sejak tanggal 5 September 2014 sedangkan Tergugat IV mulai terhitung sejak tanggal 6 Oktober 2014 sedangkan batas waktu hanya tercantum sampai dibayar lunas tetapi tidak mencantumkan batas akhir pengembalian uang.

Mengacu pada uraian diatas, sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat. Bahwa para Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum. sejak awal para tergugat telah beritikad buruk atau beritikad tidak baik, yaitu sengaja tidak melakukan perbuatan memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan atau ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan penggugat berdasarkan Pasal 1243 KUHPer dan Pasal 1276 KUHPer yang para Tergugat wajib membayar seluruh kerugian yang diderita Penggugat baik ganti rugi, biaya, dan bunga. Ketentuan tersebut diatas berisi sebagai berikut:

1) Pasal 1243 KUHPer

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

2) Pasal 1276

“Jika dalam hal-hal yang disebutkan dalam pasal lalu pilihan diserahkan kepada kreditur dan hanya salah satu barang saja yang hilang, maka jika hal itu terjadi di luar kesalahan debitur, kreditur harus memperoleh barang yang masih ada; jika hilangnya salah satu barang tadi terjadi karena salahnya debitur, maka kreditur dapat menuntut penyerahan barang yang masih ada atau harga barang yang telah hilang. Jika kedua barang lenyap, maka bila hilangnya barang itu, salah satu saja pun, terjadi karena kesalahan debitur, kreditur boleh menuntut pembayaran harga salah satu barang itu menurut pilihannya”

2. Tanggung Jawab Notaris secara Administrasi

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN, “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”. Kepatuhan yang ketat terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris diperlukan bagi notaris untuk menjamin bahwa mereka dapat terus menjalankan

tanggung jawabnya dengan profesionalisme dan kredibilitas. Namun pada kenyataannya, beberapa notaris terus gagal memenuhi tanggung jawabnya atau melanggar batasan UUJN ketika menjalankan tugasnya.

Pertanggungjawaban administratif notaris ditangani oleh organisasi notaris, khususnya Ikatan Notaris Indonesia (INI), sedangkan perdata dan pidananya ditangani oleh pengadilan. Sesuai dengan Kode Etik Notaris dan UUJN, sanksi administratif diterapkan sesuai dengan jenis pelanggaran kewajiban dan larangan notaris. Pertanggungjawaban administratif notaris akan dibebankan kepada notaris yang melanggar ketentuan UUJN yang mengatur kewajiban dan larangan.

Atas pelanggaran yang tercantum dalam UUJN, MPW berwenang untuk meminta pertanggungjawaban secara administratif kepada notaris Inggris dengan memberikan sanksi administratif. Berdasarkan UUJN dan Permenkumham No. 61 Tahun 2016, sanksi administratif dapat berupa teguran tertulis, teguran lisan, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak dengan hormat, dan pemberhentian sementara. Besarnya denda administratif yang dijatuhkan ditentukan oleh banyaknya dan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh notaris.²⁰

Notaris wajib bertindak secara amanah, jujur, adil, mandiri, tidak memihak, dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum, sesuai dengan Pasal 16 UUJN yang dilanggar oleh Notaris EK dalam perkara yang disidangkan. Sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 127/PK/Pdt/2007 tanggal 12 Juni 2008 Jo Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bandung Nomor 58/PDT/2014/PUT/PN.BDG, diketahui bahwa objek PPJB telah dikuasai oleh pihak lain (BW), padahal pada awalnya dinyatakan aman. Hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris EK dengan memberitahukan kepada Penggugat mengenai objek PPJB yang tidak sesuai dengan fakta hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, pada tanggal 5 November 2018, Penggugat telah menyurati Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Bandung untuk melaporkan Notaris EK. Pada tanggal 8 Mei 2019, Majelis Pengawas Daerah telah mengeluarkan Putusan Nomor: 04/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/V/2019 setelah melakukan pemeriksaan terhadap notaris di Jawa Barat. Putusan tersebut menyatakan bahwa Notaris EK telah bertindak tidak jujur, tidak adil, dan tidak menghormati kode etik profesi Terlapor serta tugasnya sebagai notaris. Salah satu sanksi yang dijatuhkan kepadanya adalah berupa teguran kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Pusat untuk memberhentikan sementara Notaris EK dari jabatannya selama 6 bulan.

Selanjutnya patut untuk dikemukakan mengenai tata cara penjatuhan sanksi untuk pertama kali adalah sanksi berupa peringatan tertulis dalam hal terjadi pelanggaran oleh Notaris. Hal ini telah dinyatakan dalam Pasal 5 ayat (2) Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016, yaitu "Notaris yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi tertulis pertama". tata cara pengenaan sanksi administratif tertulis tertuang dalam Pasal 4 Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016, yaitu:

- a. "Majelis Pengawas Daerah (MPD) memanggil Notaris yang telah melakukan pelanggaran tersebut;
- b. MPD membuat berita acara pemeriksaan dan berita acara temuan hasil pemeriksaan protokol Notaris yang bersangkutan;
- c. MPD menyampaikan 2 (dua) berita acara tersebut kepada MPW;
- d. MPW melakukan pemeriksaan laporan".

Setelah menerima peringatan tertulis pertama, jika notaris belum memperbaiki masalah atau telah melakukan kesalahan lagi, mereka dapat memperoleh hukuman peringatan tertulis kedua. Hukuman peringatan tertulis ketiga dapat dikeluarkan jika masalah tersebut belum diperbaiki oleh notaris setelah peringatan kedua. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dan (4) Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016, yaitu:

Pasal 3, "Apabila dalam waktu 14 (empat belas) Hari setelah dikenakan sanksi peringatan tertulis, Notaris belum juga menyelesaikan masalahnya atau melakukan kesalahan selain kesalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis kedua".

²⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: PT Refika Adhitama, 2017).

Pasal 4, “Apabila dalam waktu 14 (empat belas) Hari setelah dikenakan sanksi peringatan tertulis kedua, Notaris belum juga menyelesaikan masalahnya atau melakukan kesalahan selain kesalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sanksi peringatan tertulis ketiga”. Jika penerima sanksi tertulis ketiga belum terpenuhi, maka MPW dapat meningkatkan sanksi yang diberikan, yaitu meningkatkan menjadi sanksi berupa pemberhentian sementara. Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016, “Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) diberikan untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan.” Itulah lamanya pemberhentian sementara. Pemindahan protokol Notaris wajib dilakukan oleh Notaris yang terkena sanksi berupa pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Setelah keputusan pemberhentian notaris diambil, notaris wajib menyampaikan protokol kepada notaris yang menunjuknya dalam waktu 14 (empat belas) hari. Notaris yang diketahui oleh MPD telah menyampaikan protokol tersebut, sebagaimana dibuktikan oleh berita acara serah terima yang telah ditandatangani dan dibubuhi stempel oleh notaris dan disampaikan kepada notaris yang memegang protokol. Notaris wajib memberitahukan kepada MPD setelah ketentuan hukuman pemberhentian sementara selesai.

- a. Dibuatkan keterangan telah melaksanakan sanksi
- b. Melakukan serah terima protokol dari pemegang protokol ke Notaris yang bersangkutan.

Majelis Pengawas Notaris Pusat (MPPN) dapat merekomendasikan kepada Menteri guna Notaris terkait diberhentikan dengan hormat atau tidak hormat jika pemberhentian sementara telah berakhir dan Notaris tersebut belum melaksanakan tugasnya. Pemberhentian tidak hormat terjadi jika Notaris tersebut menghadapi hukuman pidana lima (lima) tahun atau lebih. Karena hukuman pidana merupakan jalan terakhir setelah hukuman perdata dan administratif telah habis, maka hukuman pidana merupakan ultimum remedium.

Sehubungan dengan uraian ketentuan tersebut diatas, terkait dengan penjatuhan sanksi oleh MPW kepada Notaris UK. Penulis berpendapat sebagai berikut;

- a. Bahwa sanksi yang dijatuhkan oleh MPW Jawa Barat tersebut, merupakan sanksi administratif, hal tersebut didasarkan atas pertimbangan bahwa Notaris UK telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN, dalam hal ini sanksi berupa usulan pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan.
- b. Bahwa perbuatan Notaris UK dalam kasus ini, telah secara jelas merusak nama baik Notaris dan menodai rasa kepercayaan masyarakat terhadap Notaris, selain itu juga perbuatan Notaris tersebut telah merugikan tidak saja secara materil namun juga merugikan aspek i-materil pelapor (Penggugat). Dengan pertimbangan tersebut maka putusan yang telah diberikan kepada Notaris oleh MPW berupa usulan Pemberhentian Sementara selama 6 Bulan adalah suatu putusan yang tepat, karena memenuhi rasa keadilan. Hal ini didasari, mengingat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Notaris UK bukanlah untuk pertama kalinya, melainkan sebelumnya ternyata telah dijatuhi hukuman pidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.1061/Pid.BDG, dengan hukuman penjara selama 1 (satu) Tahun karena melakukan perbuatan pidana yang hampir serupa dengan kasus yang dialami oleh Penggugat. Penulis menyetujui putusan tersebut mengingat sikap/ tindakan Notaris UK telah memenuhi unsur Pasal 16 ayat 1 huruf a.

3. Tanggung Jawab secara Pidana

Menurut ketentuan UUJN, jika notaris terbukti melaksanakan pelanggaran tugas, maka ia akan dimintai pertanggungjawaban atas tindakannya, yang meliputi perdata dan administratif. UUJN tidak secara langsung mengatur pertanggungjawaban pidana bagi notaris; namun, KUHP mengatur pertanggungjawaban pidana bagi notaris yang melanggar tugasnya sebagai pejabat publik. Akibatnya, jika notaris membuat kesepakatan yang merugikan para pihak, ia dapat dimintai pertanggungjawaban pidana jika notaris tersebut menggunakan nama palsu, keadaan palsu, penipuan, atau serangkaian kebohongan untuk melaporkan transaksi tersebut ke polisi.

Dalam kasus yang terjadi pada Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 140/Pdt.G/2020/PN.BDG yang diajukan oleh Penggugat adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh para Tergugat yaitu belum pemenuhan kewajiban guna pengembalian uang kepada Penggugat, diajukannya

gugatan ini dimaksudkan agar para Tergugat mengembalikan uang Penggugat. Menurut pendapat penulis, berdasarkan kronologi kasus ini terjadi dikarenakan para Tergugat memberikan keterangan tentang objek PPJB yang tidak sesuai dengan pernyataan yang dikemukakan oleh Tergugat IV kepada Penggugat, yaitu:

- a. bahwa Sertipikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek PPJB benar terdaftar di BPN dan surat-suratnya aman dan sudah dicek keabsahannya dan kebenarannya di BPN.
- b. menyatakan akan bertanggung jawab bila dikemudian hari terjadi masalah.

Dalam kenyataannya, pernyataan yang di berikan Tergugat IV kepada Penggugat tidak benar karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya, karena ternyata tanah yang menjadi objek PPJB telah dikuasai oleh pihak lain sebagaimana yang telah diuraikan terdahulu. Dikaitkan dengan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat IV, telah memenuhi ketentuan yang diatur pada Bab XXV tentang Perbuatan Curang dalam Pasal 378, yaitu:

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun”.

Notaris akan dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana apabila melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan tugas jabatannya. Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat publik harus memenuhi syarat-syarat pidana berikut ini: Perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh notaris meliputi perbuatan lahiriah, perbuatan formil, dan perbuatan kebendaan yang dilakukan dengan sengaja, tuntas, dan cermat. Perbuatan tersebut harus menjadi dasar untuk melakukan tindak pidana.

Masalah apakah pelanggaran kontrak dapat dijadikan tuntutan pidana muncul sehubungan dengan uraian sebelumnya. Untuk menentukan apakah pelanggaran kontrak memenuhi syarat sebagai kasus pidana, perlu mempertimbangkan keadaan yang mengarah ke dan setelah perjanjian. Apakah ada itikad baik atau itikad buruk di balik perjanjian tersebut? Perjanjian tersebut juga harus dibuat dengan menggunakan identitas palsu, martabat palsu, keadaan palsu, penipuan, atau serangkaian kepalsuan agar gugatan perdata yang melibatkan pelanggaran kontrak dapat dicatat sebagai tindak pidana penipuan.

Dalam hal ini, Terdakwa IV membuat kesepakatan dengan melaksanakan hal-hal yang membuat orang lain percaya bahwa sesuatu itu benar. Penulis yakin bahwa ada kecurigaan yang wajar bahwa Terdakwa IV melakukan penipuan terkait dengan deskripsi tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Akibat Notaris Yang Melakukan Ingkar Janji Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 140/Pdt.G/2020/ PN.BDG

Perlindungan hukum adalah jaminan yang diberikan hukum terhadap hak dan tanggung jawab setiap orang. Jaminan dari pihak yang bertanggung jawab kepada semua pihak bahwa mereka akan menghormati hak dan tanggung jawab hukum mereka dalam peran mereka sebagai subjek hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum ini.

Sajipto Raharjo, perlindungan hukum merupakan usaha guna melindungi hak asasi manusia terhadap orang yang dirugikan, sekaligus memberikan pelindung pada masyarakat guna mereka dapat menjalankan haknya yang dilindungi oleh hukum.²¹ Perlindungan hukum, sebaliknya, didefinisikan oleh Philipus M. Hadjon sebagai pembelaan terhadap kehormatan dan martabat serta pengakuan hak-hak yang dimiliki subjek hukum berdasarkan peraturan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang.²² Perlindungan hukum represif dan preventif merupakan dua kategori yang dibagi oleh Philipus M. Hadjon dalam perlindungan hukum.

Tujuan perlindungan hukum preventif adalah guna pencegahan kejadian pelanggaran sebelum kejadian. Biasanya, perlindungan semacam ini dilaksanakan dengan mengadopsi peraturan yang

²¹ Inge Kalista Hikmasari, “Perlindungan Hukum Kepada Pencipta Lagu Yang Diumumkan Tanpa Seizin Pencipta,” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 9 (2023): 2945–71, <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i9.573>.

²² Leni Dwi Nurmala, “Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Pendidik,” *Gorontalo Law Review* 1, no. 1 (2018): 67–76, <https://doi.org/10.32662/golrev.v1i1.98>.

memberikan instruksi atau batasan dalam melaksanakan tanggung jawab. Namun, jika pelanggaran telah terjadi, jalan terakhir adalah perlindungan hukum represif, yang mencakup denda, hukuman penjara, dan sanksi lainnya.²³

Berkaitan pada kajian kasus penelitian ini, untuk mengetahui apakah HU sebagai pembeli (Penggugat) dapat diberikan perlindungan hukum atau tidak. Maka harus mengetahui terlebih dahulu, apakah HU merupakan pembeli yang beritikad baik atau tidak. Sebagaimana ditegaskan Pada Pasal 1338 ayat (3) KUHP, suatu perjanjian harus dilandasi pada itikad baik. Itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam perjanjian. Itikad baik tercermin pada saat pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro, asas itikad baik yang dimaksud dalam 1338 ayat (3) KUHP bersifat subjektif, yaitu adanya kejujuran dalam menjalankan perjanjian dan bersifat objektif, yaitu adanya kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian.

Selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 yang telah diubah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, memberikan kriteria dari pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi, yaitu:

- a. Melakukan transaksi jual beli atas objek tanah tersebut sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan

Dalam kajian kasus putusan ini, objek dari PPJB merupakan hak atas tanah berupa Hak Milik atas nama IH (sebagai Pewaris) dengan Nomor SHM 2045/Kecamatan Lengkong. Pada saat transaksi proses pembuatan PPJB yang dapat diperlihatkan oleh Notaris (Tergugat IV) dan juga disaksikan oleh para ahli waris/ penjual (Tergugat I s/d III) sertipikat dalam bentuk fotocopy. Sehubungan dengan kondisi tersebut pembeli (Penggugat) menanyakan terkait keberadaan sertipikat asli, hal ini dijawab oleh Notaris (Tergugat IV) yang disaksikan oleh ahli waris (Tergugat I), bahwa sertipikat asli masih berada di Kantor BPN Kota Bandung untuk proses pemecahan sertipikat atas nama ahli waris. Selanjutnya Notaris (tergugat IV) memberikan pernyataan, bahwa Sertifikat telah terdaftar di BPN, dan seluruh dokumen terkait telah diperiksa keabsahannya oleh BPN. Notaris juga menyatakan akan bertanggung jawab jika di kemudian hari timbul permasalahan.

Berdasarkan pernyataan yang disampaikan Notaris (Tergugat IV) tersebut diatas, karena pembeli (Penggugat) percaya terhadap Notaris (Tergugat IV), maka Penggugat atas permintaan Notaris (Tergugat IV) menyerahkan uang sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk biaya proses penyelesaian balik nama sertipikat atas nama para ahli waris dan pajak waris. Setelah selang kurang lebih 1 (satu) bulan pembeli (Penggugat) menanyakan kembali tentang proses penyelesaian balik nama sertipikat untuk dan atas nama para ahli waris dan pajak. Jawaban yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat IV bahwa uang tahap pertama yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugata IV untuk biaya balik nama sertipikat atas nama para ahli waris (Tergugat I s/d III) telah habis digunakan oleh Tergugat I, ternyata uang tersebut tidak dipergunakan sebagaimana mestinya. Dengan demikian untuk biaya penyelesai balik nama sertipikat untuk dan atas nama para ahli waris dll, kembali Tergugat IV meminta uang sebesar Rp. 794.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah) untuk penyelesaian balik nama sertipikat atas nama para ahli waris. Atas permintaan Tergugat IV tersebut Pembeli (Penggugat) memenuhi permintaan tersebut dengan menyerahkan uang sebesar Rp. 794.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).

Dari uraian tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa pembeli dalam proses PPJB sebidang tanah dalam kasus ini telah menunjukkan itikad baiknya. Yaitu didasarakn, dengan telah menyerahkan sejumlah uang yang diminta oleh Tergugat, walaupun proses balik nama kepada ahli waris belum selesai hal ini dibuktikan dengan alat bukti yang diserahkan oleh Penggugat dalam persidang di pengadilan yaitu bukti pembayaran tahap pertama P-3 , sedangkan pembayaran yang kedua dengan alat bukti P-4, mengenai penerimaan uang tersebut diatas diakui dan tidak disangkal oleh para Tergugat. Selain itu, perlindungan hukum memang harus diberikan kepada Penggugat mengingat penggugat telah melakukan itikad baik.

Oleh karena itu, perlindungan yang diberikan kepada pembeli (penggugat) sesuai dengan pandangan Sajipto Raharjo dan Philipus M. Hadjon, yaitu bahwa hak asasi manusia harus dilindungi dan hak-hak subjek hukum harus diakui.

²³ Gerardus Gegen and Aris Prio Agus Santoso, "Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan Di Masa Pandemi Covid-19," *QISTIE* 14, no. 2 (2021): 25–38, <https://doi.org/10.31942/jqi.v14i2.5589>.

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan

Dalam kasus ini, Tindakan kehati-hatian yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 adalah pembeli harus meneliti apakah penjual merupakan orang yang berhak atau memiliki tanah yang diperjualbelikan sesuai dengan bukti kepemilikan yang sah.

Mengenai ketidak hati-hatian pembeli (Penggugat) dapat di kemukan sebagai berikut, adapun permasalahan dalam kasus ini terjadi karena pembeli (Penggugat) percaya atas pernyataan dan penjelasan yang dikemukakan oleh Notaris (Tergugat IV) sebagaimana tersebut diatas. Seharusnya walaupun Tergugat IV memberikan pernyataan sebagaimana diatas sebelum terjadinya transaksi, Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap objek PPJB di Kantor BPN maupun melakukan peninjauan kelokasi. Dalam kenyataannya tanah yang menjadi objek PPJB telah dikuasai oleh pihak lain (Bambang Wijohartono).

Penulis berpendapat, bahwa pembeli (Penggugat) tidak melakukan sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang mana pembeli harus meneliti terlebih dahulu tentang apakah penjual merupakan pihak yang memiliki atau berhak atas tanah yang menjadi objek transaksi sesuai dengan bukti kepemilikan dan dokumen-dokumen yang relevan dengan objek PPJB, serta melakukan peninjauan kelokasi. Dengan demikian, seharusnya pembeli tidak mutlak harus mendapatkan perlindungan hukum. karena pembeli lalai terhadap kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pertanggungjawaban Notaris dapat dilakukan melalui hukum perdata, sanksi administratif sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, serta sanksi pidana dalam hal pelanggaran berat. Dalam kasus Putusan Nomor 140/PDT.G/2020/PN.BDG, Notaris dinyatakan wanprestasi dan bertanggung jawab secara perdata bersama penjual, dengan kewajiban membayar ganti rugi beserta bunga kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, pembeli wajib bertindak dengan itikad baik, antara lain dengan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen kepemilikan objek jual beli. Dalam kasus ini, pembeli tidak memenuhi standar tersebut karena tidak melakukan verifikasi atas keterangan penjual, ahli waris, maupun Notaris. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 4340 K/Pdt/1986 telah menegaskan bahwa pembeli yang tetap melakukan transaksi dalam situasi tidak jelas dapat dikategorikan sebagai beritikad buruk.

Penelitian ini merekomendasikan agar pihak yang dirugikan akibat wanprestasi yang melibatkan Notaris menuntut pertanggungjawaban secara tanggung renteng, baik atas kerugian materiil maupun immateriil. Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu meningkatkan pengawasan terhadap praktik Notaris guna mencegah penyalahgunaan wewenang. Di sisi lain, pembeli sebaiknya menolak menandatangani akta pengikatan jual beli apabila sertifikat asli tidak dapat ditunjukkan, serta memastikan seluruh dokumen kepemilikan telah lengkap sebelum transaksi dilakukan untuk menghindari potensi sengketa hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Nawaaf. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 655–64. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i4.2508>.
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT Refika Adhitama, 2017.
- Afifah, Kunni. "Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya." *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 10. <https://journal.uui.ac.id/Lex-Renaissance/article/download/7999/pdf>.
- Afriana, Anita. "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, no. 2 (2020): 246–61. <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.250>.
- Aini, Nur, and Yoan Nursari Simanjuntak. "Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang

- Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan.” *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 2 (2019): 105–16. <http://repository.ubaya.ac.id/36576>.
- Anggraeni, Dini, and Siti Mahmudah. “Urgensi Peningkatan Peran Notaris Melalui Implementasi Konsep Cyber Notary Dalam Pembuatan Akta Di Era Cyber Society 5.0.” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2307–20. <https://www.ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/3870>.
- Gegen, Gerardus, and Aris Prio Agus Santoso. “Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan Di Masa Pandemi Covid-19.” *QISTIE* 14, no. 2 (2021): 25–38. <https://doi.org/10.31942/jqi.v14i2.5589>.
- Haryani, Desy. “Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017.” *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 16. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/16/>.
- Hia, Pius Eliadi, Adisti Putrianti Gulo, and Taufika Hidayati. “Analisis Yuridis Terhadap Putusan Batal Demi Hukum (Null And Void) Menurut Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata.” *Jurnal Dunia Pendidikan* 5, no. 2 (2024): 486–99. <https://doi.org/10.55081/jurdirp.v5i2.3141>.
- Hikmasari, Inge Kalista. “Perlindungan Hukum Kepada Pencipta Lagu Yang Diumumkan Tanpa Seizin Pencipta.” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 9 (2023): 2945–71. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i9.573>.
- Istighfarin, Meralda Amala. “Protokol Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembatalan Akta Yang Dibuatnya,” 2021. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/36890>.
- Machali, Imam. “Metode Penelitian Kuantitatif (Panduan Praktis Merencanakan, Melaksanakan, Dan Analisis Dalam Penelitian Kuantitatif).” Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan ..., 2021. <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/50344/>.
- Nurmala, Leni Dwi. “Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Pendidik.” *Gorontalo Law Review* 1, no. 1 (2018): 67–76. <https://doi.org/10.32662/golrev.v1i1.98>.
- Pradana, Dafa Rizky, Taufiqurrahman Taufiqurrahman, and Farhan Saleh. “Pertanggungjawaban Perdata Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Perorangan.” *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra* 1, no. 2 (2023): 103–15. <https://doi.org/10.38156/jihwp.v1i2.123>.
- Prajuniar, Aldhiella Azmiana. “Keabsahan Penggunaan Perjanjian Nominee Pada Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Jepara.” Universitas Islam Indonesia, 2023. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/47617>.
- Ridwan, Muannif, Ahmad Syukri, and Badarussyamsi Badarussyamsi. “Studi Analisis Tentang Makna Pengetahuan Dan Ilmu Pengetahuan Serta Jenis Dan Sumbernya.” *Jurnal Geuthèè: Penelitian Multidisiplin* 4, no. 1 (2021): 31–54. <https://doi.org/10.52626/jg.v4i1.96>.
- Rizqi, Fitra. “Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Penggelapan Uang Nasabah Oleh Karyawan Bank Aceh Cabang Sabang (Studi Kasus Atas Putusan PN Sabang Nomor 3/PDT. G/2012 PN-SAB).” UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2019. <https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/10211/>.
- Samudra, Dian, and Ujang Hibar. “Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 KUH Perdata Dengan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan.” *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2021): 26–38. <https://doi.org/10.46306/rj.v1i1.9>.
- Simangunsong, Gaby Handayani, and Janpatar Simamora. “Pertanggungjawaban Hukum Notaris Pengganti Dalam Pembuatan Akta Melampaui Kewenangan Di Indonesia.” *Politica: Jurnal Hukum Tata Negara Dan Politik Islam* 11, no. 2 (2024): 183–99. <https://doi.org/10.32505/politica.v11i2.10541>.
- Sinaga, Niru Anita. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian.” *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 107–20. <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.318>.

Soemitro, Hanitijo R. *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2018.

Vicky, Vicky, Tetti Samosir, and Indah Harlina. “Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Tidak Saksama Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan No 20pk/Pid/2020).” *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 2 (2024): 48–59. <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2737>.