

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERDATA NOTARIS DAN PENJUAL
YANG TURUT SERTA DALAM PEMALSUAN AKTA KUASA MENJUAL TANAH
YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PEMBELI**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan (M.kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

AHMAD ZUL ARSYI

02022682226045

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum** **(Pembimbing I)**
- 2. Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn** **(Pembimbing II)**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

TESIS

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERDATA NOTARIS DAN PENJUAL
YANG TURUT SERTA DALAM PEMALSUAN AKTA KUASA MENJUAL TANAH
YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PEMBELI**

Oleh:

Nama : Ahmad Zul Arsyi

NIM : 02022682226045

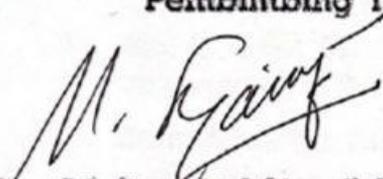
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 28 Maret 2024**

Palembang, April 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

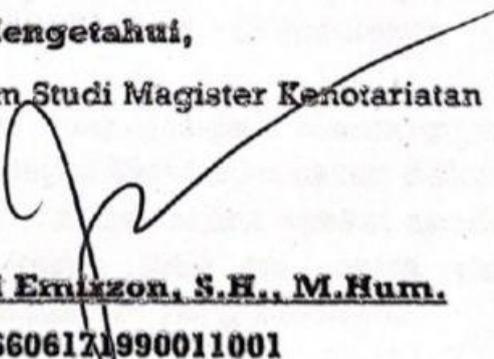
Pembimbing II


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP 197307261998021001


Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn

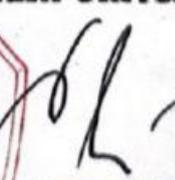
Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.

NIP.196201311989031001



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Zul Arsyi
NIM : 02022682226045
Alamat : Jalan Perum Bukit Intan Asri Blok B1 No1
Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

- 1 Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
- 2 Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
- 3 Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
- 4 Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

Palembang, 30 April 2024

Yang membuat pernyataan



Ahmad Zul Arsyi

NIM.02022682226045

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERDATA NOTARIS DAN PENJUAL
YANG TURUT SERTA DALAM PEMALSUAN AKTA KUASA MENJUAL TANAH
YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PEMBELI**

Diajukan Oleh:

Nama : Ahmad Zul Arsyi

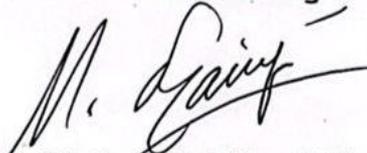
NIM : 02022682226048

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

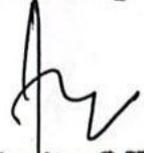
Palembang, 30 April 2024

Menyetujui,

Pembimbing I


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP 197307261998021001

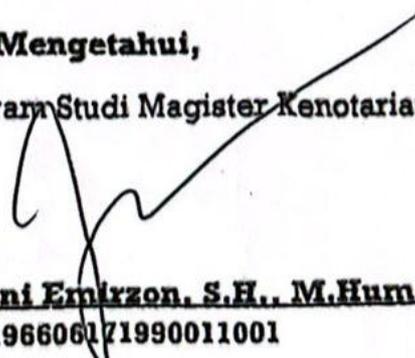
Pembimbing II


Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERDATA NOTARIS DAN PENJUAL
YANG TURUT SERTA DALAM PEMALSUAN AKTA KUASA MENJUAL TANAH
YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PEMBELI**

Diajukan Oleh:

Nama : Ahmad Zul Arsyi

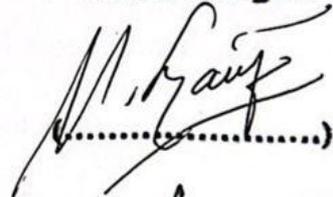
NIM : 02022682226045

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus pada hari Kamis tanggal 28 Maret 2024 serta telah
diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

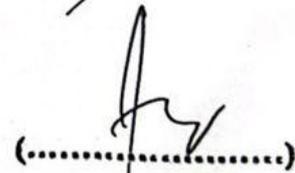
Tim Penguji

Tanda Tangan

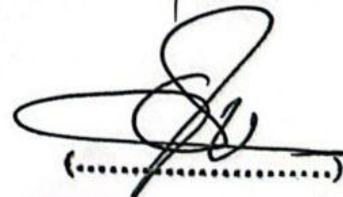
Ketua : Dr. M.Syaifuddin, S.H., M.Hum.


(.....)

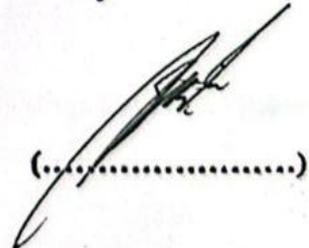
Sekretaris : Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.


(.....)

Anggota 1 : Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.


(.....)

Anggota 2 : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur yang dalam kami sampaikan kehadiran Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli.**”. Adapun maksud dalam penulisan tesis ini merupakan satu persyaratan guna menyelesaikan gelar Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Dalam Menyelesaikan Tesis ini penulis banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saran dari berbagai pihak, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis menghaturkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa. Atas semua nikmat yang telah diberikan yang hamba tidak pernah akan bisa menghitungnya. Allah yang memberi kesabaran serta kekuatan yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
2. Kepada kedua orang tuaku, Ayah tercinta Samson Nahar dan ibu tercinta Suryani;
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

5. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum Selaku Selaku pembimbing Akademik dan pembimbing utama yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
10. Ibu Ir. Anna Sagita, S.H.,M.Kn Selaku pembimbing kedua yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti

perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;

13. Seluruh Staff dan pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Zulkifli Rusdi, S.H yang telah memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Kenotariatan;
14. Seluruh Staff Bagian Akademik dan Karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
15. Kakak dan adiku Yang selalu memberi dukungan, nasehat dan semangat sampai saat ini;
16. Seluruh Teman-Temanku, Aldi Trf, Hafiz, Joko, Ican, Aldi Bowok, Ade, Rino, Aldi Suhu, dwinil, Kak Acil, Fira, Ibel, Fadia, Kak Aulia, Cece Feni.

Palembang, 30 April 2024
Penulis,



Ahmad Zul Arsyi

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Orang lain gak akan bisa paham masa sulitnya kita yang mereka ingin tau hanya bagian *succes stories*. Berjuanglah untuk diri sendiri walaupun gak ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita di masa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini”

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- **Ayah dan Ibu Tercinta**
- **Kelurgaku**
- **Sahabat Seperjuangan**
- **Almamater yang kubanggakan**

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat, Rahmat, karunia dan perlindungan-nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan hasil penelitian tesis ini. Tesis berjudul "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli", diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak amatlah peneliti harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 30 April 2024



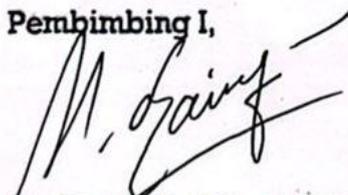
Ahmad Zul Arsyi

ABSTRAK

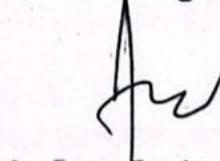
Notaris sebagai pejabat umum memiliki arti sebagai pejabat yang diberi tugas membuat akta otentik. Namun demikian Notaris dalam menjalankan profesinya tidak jarang dipanggil oleh kepolisian karena turut serta dalam pemalsuan akta otentik dalam kasus ini Notaris turut serta bersama penjual memalsukan akta kuasa menjual tanah. Sehingga, dipandang perlu untuk mengetahui Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli dan menganalisis Upaya Hukum Pembeli Untuk Menuntut Pertanggungjawaban Hukum Perdata Kepada Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta menggunakan pendekatan Perundang - undangan dan pendekatan Analisis. Hasil penelitian ini menerangkan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dan administratif, Tuntutan terhadap Notaris dalam bentuk perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sebagai akibat akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, dan notaris dimintakan pertanggungjawaban administrasi dengan sanksi administrasi yaitu berupa pemberhentian sementara, penjual dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah. Perbuatan Melawan Hukum yang ia lakukan telah menimbulkan kerugian dan penjual wajib mengganti kerugian yang dialami oleh pembeli. Upaya Hukum Pembeli adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta penggantian biaya, ganti rugi dan bunga atas perbuatan penjual yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah yang bukan haknya menggunakan akta kuasa menjual palsu.

Kata Kunci: Notaris, Pemalsuan Akta Kuasa, Jual Beli Tanah

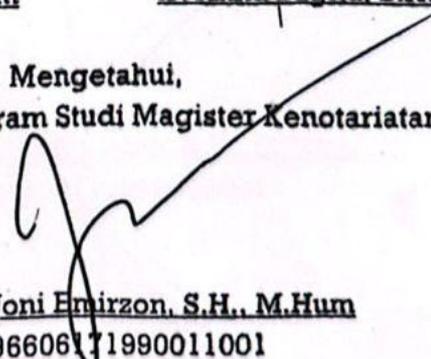
Pembimbing I,


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP 197307281998021001

Pembimbing II,


Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

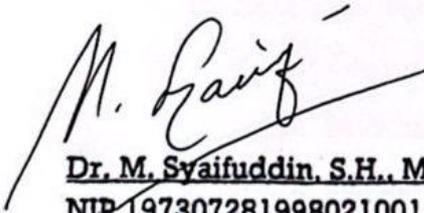

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

ABSTRACT

A notary as a public official is an official who is given a task to make an authentic deed. However, notaries do not carry out their profession, rarely summoned by the police for participating in the forgery of authentic deeds. In this case, the Notary participated together with the seller in falsifying the power of attorney deed to sell land. So, it is deemed necessary to know the Legal Responsibility Civil Notary and Seller Participating in the Forgery of Power of Attorney Deed Land that causes losses for buyers. This research aims to analyze the form of Civil Law Liability of Notaries and Sellers Participating in falsifying the Power of Attorney Deed to Sell Land which causes losses for buyers and analyze buyers' legal efforts to sue Civil Law Liability for Participating Notaries and Sellers in Forgery of Power of Attorney Deed to Sell Land. This research uses the method of normative research, using primary, secondary, and legal materials, and uses a statutory and regulatory approach analysis. The results of this research explain that a notary can be requested for civil and administrative liability, and claims against the Notary in civil form in the form of reimbursement of costs, compensation, and interest. As a result, a notary's deed has the power of proof as a private deed or null and void, and the notary is held administratively liable with administrative sanctions, namely in the form of temporary dismissal of the seller declared responsible for any adverse consequences that occur due to his actions were wrong. The unlawful act he committed causes losses and the seller is obliged to compensate for the losses suffered by the seller buyer. The Buyer's legal remedy is to file a lawsuit in court to request reimbursement of costs, compensation, and interest for the seller's actions having committed an unlawful act by selling land that is not the right to use a fake power of attorney to sell.

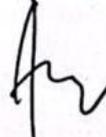
Keywords : Notary; Forgery of a Power of Attorney Deed; Land Sale and Purchase.

Advisor I,



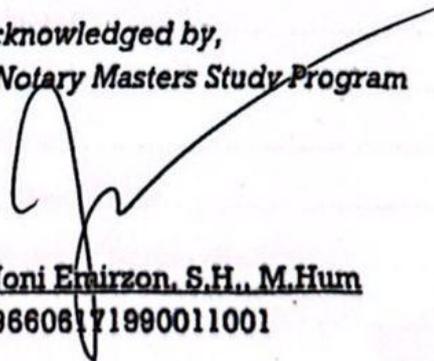
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP 197307281998021001

Advisor II,



Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn

Acknowledged by,
Coordinator of Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	vi
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Teori	9
1. Grand Theory	9
2. Middle Range Theory	11
3. Applied Theory	16
F. Kerangka Konseptual	21
G. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Pendekatan Penelitian	25
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	27
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	27
6. Penarikan Kesimpulan	28

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG NOTARIS, AKTA NOTARIS, HAK ATAS TANAH, AKTA KUASA MENJUAL TANAH	29
A. Notaris	29
1. Pengertian Notaris.....	29
2. Tugas Notaris	31
3. Kewenangan Dan Larangan Notaris.....	32
4. Pemberhentian Notaris	35
B. Akta Notaris	37
1. Pengertian Akta.....	37
2. Jenis – Jenis Akta Notaris.....	38
3. Bentuk Dan Sifat Akta Notaris.....	40
C. Hak Atas Tanah	41
1. Pengertian Hak Atas Tanah	41
2. Macam – Macam Hak Atas Tanah	42
D. Akta Kuasa Menjual Tanah.....	46
1. Pengertian Akta Kuasa Menjual Tanah.....	46
2. Tujuan Dan Isi Akta Kuasa Menjual Tanah.....	47
3. Pengaturan Akta Kuasa Menjual Tanah.....	59
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN.....	51
A. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli	51
1. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Notaris.....	51
2. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Penjual	68
B. Upaya Hukum Pembeli Untuk Menuntut Pertanggungjawaban Hukum Perdata Kepada Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah.....	76
1. Upaya Hukum Pemilik Tanah Yang Dirugikan	76
2. Upaya Hukum Pembeli Yang Dirugikan	80
BAB IV PENUTUP	87

A. Kesimpulan 87

B. Rekomendasi 88

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan hukum tertulis sebagai alat ukur bagi keabsahan notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Untuk menjalankan jabatan notaris maka diangkat mereka yang memenuhi syarat tertentu. Mereka subjek hukum atau orang yang diangkat sebagai notaris merupakan personifikasi dari lembaga notaris.¹

Berdasarkan hal tersebut itulah yang menyebabkan seorang Notaris diharapkan dapat menjalankan kewenangannya dengan baik dan dapat dipercaya. Dimana berdasarkan Pasal 16 ayat (1) a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dengan perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajibannya bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Notaris sebagai pejabat umum memiliki arti sebagai pejabat yang diberi tugas membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik. Hal ini dikarenakan Notaris diberikan kewenangan secara

¹ Habib Adjie, 2013, *Sanksi perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet 3, Bandung : PT Refika Aditama, hlm 37-39

atributif untuk melakukan sebagian fungsi publik dari negara dibidang hukum perdata.²

Berdasarkan aspek sumber kewenangan, notaris memiliki kewenangan melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dengan perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) yang berfungsi sebagai pedoman dan perlindungan bagi notaris yang dapat melahirkan rasa aman dalam menjalankan tugasnya. Kewenangan yang dimiliki notaris tidak hanya dalam pembuatan akta autentik tapi juga mencakup bidang yang luas dari fungsi jabatannya. Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa” akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Notaris dalam UUJN sebagai keterikatan notaris

² Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Bandung: Mandar Maju, hlm.16.

terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Perbuatan notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus sesuai dengan hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma hukum yang mendasarinya. Konsekuensinya, notaris apabila terjadi penyimpangan atau pelanggaran persyaratan pembuatan akta yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat notaris tersebut.³

Era sekarang ini, profesi notaris menjadi sorotan oleh masyarakat, dikarenakan banyaknya notaris melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap etika profesi notaris, UUJN, melanggar sumpah notaris, dan peraturan lainnya. Sehingga tidak heran semakin meningkatnya pengadilan menjerat notaris akibat pelanggaran yang diperbuatnya, baik pelanggaran terhadap kewenangan notaris dalam UUJN, hingga pemalsuan akta notaris.

Salah satu persoalan hukum Notaris pada kasus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1209 K/PID/2022 yang melibatkan Suratinah pemilik dari tanah Sertifikat Hak Milik No.2105, yang selajutnya Sertifikat Hak Milik tersebut dipecah menjadi 4 Sertifikat kemudian dijual oleh Puput Ariyanto dengan menggunakan Akta Kuasa

³ Iis Ridawati, 2023, et al, "Tanggung Jawab Notaris Atas Penggunaan Dokumen Palsu Dalam Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Res Justitia*, Vol 3, No.1, Universitas Bina Bangsa, hlm 107.

Menjual Palsu yang Akta Kuasa tersebut dibuat di Notaris Madiyana Herawati S.H.,S.p.N dan dalam fakta persidangan Notaris Madiyana Herawati S.H.,S.p.N mengakui bahwa Suratintah pemilik tanah dan Isheriyanto suami suratintah tidak pernah minta dibuatkan 4 (empat) akta kuasa menjual ataupun menghadap Madiyana Herawati S.H.,S.p.N untuk menandatangani 4 (empat) akta kuasa menjual tersebut. Dan dalam putusanya Madiyana Herawati S.H.,S.p.N dan Puput Ariyanto terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah Melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat Otentik” dan majelis hakim menjatuhkan putusan pidana kepada Madiyana Herawati SH.Sp.N dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) Bulan.

Dalam hal ini, Notaris Madiyana Herawati,S.H.,S.p.N telah melakukan penyalagunaan jabatannya yaitu turut serta dengan penjual untuk memalsukan akta kuasa menjual yang yang digunakan penjual dalam jual beli tanah. Surat kuasa memiliki pengaturan hukum secara tersirat di dalam Pasal 1792 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Surat kuasa digunakan untuk melimpahkan wewenang dari pihak yang secara sah memiliki wewenang kepada pihak lain. Pihak lain ini nantinya akan mewakili pihak pemilik wewenang dan mempunyai

otoritas penuh terhadap objek pelimpahan kuasa sesuai dengan apa yang disebutkan di dalam surat kuasa.

Penjual yang menggunakan akta kuasa menjual palsu dalam jual beli tanah dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. penjual memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar dan akurat tentang tanah yang dijual. Jika penjual terbukti memberikan informasi palsu atau menyesatkan, maka penjual tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum.

Perbuatan yang dilakukan notaris bekerjasama dengan penjual merupakan tindakan melanggar hukum dimana Melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat Otentik dan dengan Sengaja Memakai akta seolah olah isinya sesuai dengan kebenaran. Dalam kasus ini perbuatan notaris dan penjual telah menyebabkan kerugian bagi pembeli.

Notaris dan penjual memiliki tanggung jawab hukum terhadap kerugian pembeli Mereka harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat tindakan pemalsuan tersebut. Pihak yang dirugikan akibat pelanggaran atau kesalahan tersebut, dapat mengajukan tuntutan atau gugatan ganti rugi, biaya, dan bunga kepada notaris dan penjual yang bersangkutan melalui pengadilan.⁴

Dalam Undang-undang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan

⁴ Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko, 2016, Upaya Tuntutan Hak yang Dapat Dilakukan oleh Pihak yang Berkepentingan terhadap Akta Notaris yang Cacat Yuridis, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 16 N0, hlm 155.

pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka Notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa sanksi perdata, administratif atau Kode Etik Notaris. Dari penjelasan tersebut penulis tertarik untuk membahas tentang **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERDATA NOTARIS DAN PENJUAL YANG TURUT SERTA DALAM PEMALSUAN AKTA KUASA MENJUAL TANAH YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PEMBELI.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli?
2. Bagaimana Upaya Hukum Pembeli Untuk Menuntut Pertanggungjawaban Hukum Perdata Kepada Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada uraian latar belakang dan rumusan masalah yang telah disampaikan diatas, penulis mengemukakan tujuan dari penulisan yaitu:

1. Untuk menganalisis bentuk Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli.
2. Untuk menganalisis upaya Hukum Pembeli Untuk Menuntut Pertanggungjawaban Hukum Perdata Kepada Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah wawasan serta pengetahuan di kalangan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dalam rangka pengembangan Ilmu Hukum Khususnya di bidang hukum kenotariatan yang berkaitan dengan Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli.

2. Manfaat praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terkait, antara lain :

- a. Bagi Notaris sebagai pedoman dalam memahami kewajiban-kewajiban Notaris pada umumnya agar pelaksanaan jabatan Notaris terhindar dari akibat-akibat hukum secara keperdataan, pidana, dan kode etik.
- b. Bagi Majelis Pengawas Notaris sebagai sumbangan pemikiran dalam menjalankan tugas dan profesinya terutama dalam penyelesaian hukum notaris yang melakukan pemalsuan akta yang dapat menimbulkan hak perikatan atau pembebasan hutang
- c. Bagi masyarakat selaku Penghadap, yaitu sebagai wawasan agar dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam kaitannya dengan kebutuhan membuat Akta, selalu dilandasi dengan itikad baik berdasarkan alasan permohonan yang legalitasnya dapat dipertanggungjawabkan.
- d. Bagi Pembeli yaitu untuk memberikan wawasan tentang risiko yang mungkin dihadapi oleh pembeli, pembeli dapat meningkatkan kepercayaan mereka dalam melakukan transaksi dan mengambil langkah-langkah untuk melindungi diri mereka dari penipuan atau pemalsuan akta.
- e. Bagi Penjual untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang tanggung jawab hukum, penjual dapat mengambil langkah-langkah yang tepat untuk melindungi diri mereka sendiri dan menghindari risiko hukum.

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Grand Theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian ini.⁵ *Grand theory* dalam penelitian ini menggunakan Teori Keadilan.

Teori keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang ketidakberpihakan, kebenaran atau ketidaksewenang – wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya.⁶ Fokus teori ini pada keadilan yang terjadi dalam masyarakat, bangsa dan negara. Keadilan yang hakiki adalah keadilan yang terdapat dalam masyarakat.

Aristoteles menyebut keadilan adalah suatu kebijakan politik (negara) yang aturan-aturannya menjadi dasar dari peraturan negara dan aturan-aturan ini merupakan ukuran tentang apa yang hak. Asas ini menghendaki agar sumber daya di dunia ini diberikan atas asas persamaan kepada anggota masyarakat atau negara.⁷ Hukum berfungsi sebagai pengarah manusia pada nilai-nilai moral yang rasional, maka ia harus adil, Keadilan hukum identik dengan keadilan umum. Keadilan ditandai oleh hubungan yang baik antara

⁵ Munir Fuady, 2014, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 41.

⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2015, *Penerapan teori hukum pada penelitian disertasi dan tesis (Buku kedua)*, Cet 2, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm 1.

⁷ Satjipto Rahardjo, 2021, *Ilmu Hukum*, Cet ke 9, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hlm 138

satu dengan yang lainnya, tidak mengutamakan dirinya sendiri, tetapi juga tidak mengutamakan pihak lain, serta adanya kesamaan, Dengan kata lain dapat dirumuskan bahwa hukum adalah alat untuk mencapai kehidupan yang baik, adil dan sejahtera, Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan Aristoteles, dapat dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak itu haruslah sama diantara orang-orang yang sama.⁸

Aristoteles membagi dua keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif mempersoalkan bagaimana negara atau masyarakat membagi-bagi sumber daya itu kepada orang-orang. Keadilan korektif menghendaki adanya penggantian kerugian atau pemulihan pada keadaan seperti semula sebagai sebuah sarana untuk menyeimbangkan ketidakseimbangan karena ketidakadilan. Keadilan distributif lebih cenderung dalam bidang hukum publik atau keterlibatan negara dalam membuat aturan-aturan yang berkenaan pengelolaan atau pembagian sumber daya. Sementara keadilan korektif berada pada bidang hukum pidana dan perdata.⁹

Dalam ranah hukum perdata, maka setiap tindakan yang merugikan orang lain karena kelalaian atau kesengajaannya dapat menjadi alasan untuk diajukannya gugatan. Oleh sebab itu konsep

⁸ J.H.Rapar, 2019, *Filsafat Politik Plato*, Jakarta: Rajawali Press, hlm 82.

⁹ *Op.Cit*

keadilan korektif ini sangat berkaitan dengan gugatan perdata. Dalam konsep keadilan korektif, keadilan menjadi jalan tengah antara kehilangan dan tambahan. Hakim menjadi pilihan ketika terjadi persoalan, karena hakim diharapkan dapat mengembalikan keseimbangan melalui putusannya yang adil. Tindakan adil merupakan jalan tengah di antara bertindak tidak adil dengan menderita ketidakadilan.¹⁰

2. *Middle Range Theory*

Middle range theory adalah teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle theory* dalam penelitian ini menggunakan Teori Pertanggung Jawaban Hukum dan Teori Perbuatan Melawan Hukum

a. Teori Pertanggung Jawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada Subjek Hukum. Subjek Hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tindakan dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan

¹⁰ Aristoteles, *Nicomachean Ethic*, 2004, *Sebuah Kitab Suci Etika*, terj. Embun Kenyowati, Jakarta: Teraju, hlm. 126

baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.¹¹

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna bertanggung jawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*¹²

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut¹³:

1. Prinsip Tanggung jawab berdasarkan Unsur Kesalahan
(*Liability based on fault*)
2. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggungjawab
(*Presumption of liability*)
3. Prinsip Tanggung jawab Mutlak (*Strict liability*)

Menurut Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari¹⁴ :

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

¹¹ Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cet 6, Bandung: Penerbit Nusa Media, hlm 136.

¹² Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss: Jakarta, hlm 54.

¹³ Celina Tri Siwi K, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Sinar Grafika, hlm 92.

¹⁴ *Ibid*, hlm 140.

2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris yang menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*Liability based on fault*), dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris.¹⁵ Tanggung jawab hukum dalam korelasinya dengan permasalahan apabila adanya pemalsuan pada surat atau dokumen pendukung yang telah diberikan kepada notaris oleh penghadap. Hal ini kemudian dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak baik secara materiil dan imateriil di kemudian hari bagi Notaris.

¹⁵ Syamsul Bahria, 2023, "kewenangan notaris dalam mensertifikasi transaksi elektronik dalam rangka cyber notary", *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotriatan*, vol.8 no.2, hlm 150.

Saya menggunakan teori pertanggung jawaban hukum untuk menganalisis Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli

b. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan nama “*onrechtmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*torf Onrecht*” dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dan didalam setiap perbuatan subjek hukum mempunyai akibat hukum. Sedangkan “*torf*” sebenarnya berarti kesalahan (*wrong*), akan tetapi dalam bidang hukum sering diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.¹⁶ Istilah perbuatan melawan hukum yang disingkat PMH merupakan terjemahan dari bahasa Belanda “*On Rechtmatige Daad*”.

Wirjono Projodikoro mengartikan kata *onrechtmatigedaad* sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁷ Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melawan hukum” dapat diartikan positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, 2018, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Cet 1, Mandar Maju, Yogyakarta, hlm 7.

¹⁷ *Ibid*, hlm 1.

dikatakan melawan hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar, bahwa ia dengan diam saja adalah melanggar hukum. Maka yang bergerak bukan rubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kini pun ada. Perkataan “melawan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melawan hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka menurut beliau perkataan yang paling tepat untuk menterjemahkan *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan melawan hukum karena istilah perbuatan melawan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.¹⁸

perbuatan melawan hukum yang diatur dalam buku ke-III bab ketiga dalam Pasal 1365 sampai 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh Undang-undang. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa: “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti

¹⁸ *Ibid*

kerugian tersebut". Jadi, unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari:

1. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan Undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku.
2. Perbuatan sebagaimana dimaksud di atas mengandung kesaihan.
3. Mengakibatkan kerugian, dan
4. Terdapat hubungan sebab akibat antara kesaihan dengan kerugian.

Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut.

Saya menggunakan teori perbuatan melawan hukum untuk menganalisis Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli

3. *Applied Theory*

Applied theory (teori aplikasi) akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab

permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginsel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.¹⁹ *Applied theory* dalam penelitian ini menggunakan Teori Notaris Sebagai Pejabat Publik.

Menurut Habib Adjie Notaris sebagai Pejabat Publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian. Dengan mengkategorikan Notaris sebagai Pejabat Publik. Dalam hal ini Publik yang bermakna hukum, bukan Publik sebagai khalayak hukum. Notaris sebagai Pejabat Publik tidak berarti sama dengan Pejabat Publik dalam bidang pemerintah yang dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing Pejabat Publik tersebut.

Notaris sebagai Pejabat Publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final. Serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wlsvorming*) para pihak yang

¹⁹ Riduan Syahrani, 2014, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 153.

dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Sengketa dalam bidang perdata diperiksa di pengadilan umum (negeri).

Pejabat Publik dalam bidang pemerintahan produknya yaitu Surat Keputusan atau Ketetapan yang terikat dalam ketentuan Hukum Administrasi Negara yang memenuhi syarat sebagai penetapan tertulis yang bersifat, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dan sengketa dalam Hukum Administrasi diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Publik yang bukan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara.²⁰

Pengertian Jabatan harus berlangsung terus menerus (berkesinambungan) dapat diberlakukan pada Notaris, meskipun seseorang sudah pensiun sebagai Jabatannya sebagai Notaris, atau dengan berhentinya seseorang sebagai Notaris, maka berhenti pula kedudukannya sebagai Notaris. Sedangkan Notaris sebagai Jabatan akan tetap ada dan akta-akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris yang sudah pensiun tersebut akan tetap diakui dan akan disimpan sebagai suatu kesinambungan oleh Notaris pemegang protokolnya.²¹ Tidak ada perbedaan yang sangat tajam

²⁰ Habib Adjie, 2009, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cet 2, Bandung: Refika Aditama, hlm 31

²¹ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm 37.

antara Jabatan dalam pemerintahan atau suatu organisasi dengan Jabatan Notaris, yang keduanya dijalankan oleh orang yang disebut dengan Pejabat. Dalam hal ini yang membedakan antara Jabatan dalam pemerintahan atau suatu organisasi dengan Jabatan Notaris, yakni mengenai menjaga kesinambungan dari suatu Jabatan. Terkait dengan jabatan Notaris sebagai suatu jabatan yang sifatnya berkesinambungan, maka terdapat suatu larangan Notaris untuk merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, sebagai pejabat negara, sebagai advokat, sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, atau pemimpin badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 17 ayat (1) UUJN, larangan untuk merangkap jabatan sebagai mana tersebut diatas tentu mempunyai maksud agar dalam jabatannya dapat bekerja secara maksimal dan secara terus menerus sebagai Pejabat umum yang melayani masyarakat melalui pembuatan akta otentik, karena dengan merangkap jabatan sebagaimana tersebut diatas, maka akan mengganggu pelaksanaan tugas jabatan Notaris, karena harus membagi waktu dan tidak dapat bekerja secara maksimal, karena harus terbagi tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat lain.

Setiap dasar tindakan kewenangan pemerintah atau pejabat harus bertumpu pada kewenangan yang sah yang dapat diperoleh dari 3 (tiga) sumber, yaitu mandat, delegasi dan atribusi. Atribusi

merupakan pembentukan atau pemberian wewenang pemerintahan yang didasarkan aturan hukum yang dapat dibedakan dari asalnya, yakni yang asalnya dari pemerintah di tingkat pusat bersumber dari Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR), Undang-Undang Dasar (UUD) atau Undang-Undang, dan yang asalnya dari pemerintah daerah yang bersumber dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), atau Peraturan Daerah (Perda). Atribusi wewenang dibentuk atau dibuat atau diciptakan oleh aturan hukum yang bersangkutan atau atribusi ditentukan aturan hukum yang menyebutkan di dalamnya.²² Sedangkan mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten sedang berhalangan. Notaris dalam hal ini sebagai pejabat memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan langsung oleh UUJN.

Notaris sebagai seseorang yang menjalankan suatu profesi dapat dijumpai dalam konsideran bagian menimbang butir a UUJN, yakni bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jabatan dapat diartikan pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi. Dalam hal ini maka dapat diketahui berdasarkan hal tersebut bahwa urusan atau pekerjaan yang

²² *ibid*

dilakukan secara rutin oleh Notaris adalah sebagian dari urusan negara, oleh karena itu Notaris adalah sebuah Jabatan sedangkan orang yang sedang melaksanakan jabatan tersebut (Notaris)

Saya menggunakan teori notaris sebagai pejabat publik untuk menganalisis Pertanggungjawaban Hukum Perdata Notaris Dan Penjual Yang Turut Serta Dalam Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Menimbulkan Kerugian Bagi Pembeli

F. Kerangka Konseptual

1. Notaris

UU Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.

Notaris berperan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

2. Akta

Akta adalah selembarnya tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. akta juga bisa diartikan sebagai surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau

dihadapan pegawai yang berwenang seperti jaksa, hakim, atau notaris, sehingga bisa menjadi bukti yang cukup kuat bagi kedua belah pihak. Dalam Pasal 1867 KUH Perdata, akta dibagi menjadi dua Akta Resmi dan Akta Bawah Tangan.

Akta notaris berperan sebagai tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

3. Pemalsuan Akta

Pemalsuan adalah suatu tindak kejahatan yang didalamnya mengandung unsur suatu keadaan ketidakbenaran atau palsu atas suatu objek yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sebenarnya bertentangan dengan yang sebenarnya. Perbuatan memalsu adalah perbuatan mengubah dengan cara bagaimanapun oleh orang yang tidak berhak atas sebuah surat yang berakibat sebagian atau seluruhnya isinya menjadi lain atau berbeda dengan isi surat semula.²³

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu

²³ Adami Chazawi, 2005, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 3.

dan ditempat dimana akta dibuatnya. Akta dikatakan otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868.

Aturan hukum yang dapat digunakan terhadap perbuatan notaris yang memalsukan akta autentik dapat dilihat dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP dengan pidana penjara paling lama delapan tahun.

4. Akta Tanah

Akta tanah adalah dokumen hukum yang digunakan untuk mencatat dan membuktikan kepemilikan atau hak atas suatu tanah. Akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya, sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak. Dasar hukum terkait akta tanah antara lain terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

5. Penjual

Penjual dalam artian sebagai penjual tanah adalah individu atau entitas yang menjual atau memindahkan hak kepemilikan tanah kepada pembeli dengan imbalan pembayaran. Dasar hukum terkait peran penjual tanah dapat ditemukan dalam beberapa peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

6. Pembeli

Pengertian pembeli dalam kaitannya sebagai pembeli tanah adalah individu atau entitas yang membeli atau memperoleh hak kepemilikan tanah dari penjual dengan imbalan pembayaran. Pembeli tanah adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah yang ditawarkan oleh penjual. Dalam konteks hukum, pembeli tanah memiliki hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian jual beli tanah. Pembeli tanah bertanggung jawab untuk membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dengan penjual. Selain itu, pembeli tanah juga memiliki hak untuk mendapatkan kejelasan mengenai status hukum tanah yang dibeli, termasuk hak kepemilikan dan bebas dari cacat hukum.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penelitian ini yaitu:

1. Jenis Penelitian

Tipe atau jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian Normatif atau penelitian hukum kepustakaan²⁴, yaitu prosedur

²⁴ Soerjono Soekamto dan Sri Marnudji dalam Yesmil Anwar, Somawijaya, Sigit Suseno dan Nella Sumika Putri, 2017. "Law Enforcement of The Bandung Regional Regulations On The Onderliness, and The Beaty.", *Sriwijaya Law Review*, Vol 1, No. 1, Universitas sriwijaya, hlm. 102.

penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan dalam penelitian normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan caracara kerja ilmu hukum normatif.²⁵

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan telaah terhadap produk aturan hukum, baik produk legislasi, seperti undang-undang, maupun produk regulasi yang terkait dengan isu hukum yang diteliti.

b. Pendekatan Analisis (*Analytical Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat didalam perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istiah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hukum

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan untuk mendukung penelitian dalam menjawab permasalahan penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

²⁵ Jhony Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Alang: Bayumedia, hlm. 47.

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 4) Kode Etik Notaris
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/PID/2022

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,²⁶ seperti misalnya buku-buku atau literatur yang erat kaitannya dengan pembahasan, hasil penelitian, makalah dari berbagai pertemuan ilmiah, hasil seminar, thesis, disertasi, karya tulis dari kalangan kalangan hukum, surat kabar, majalah, internet, serta sumber bahan hukum sekunder yang memiliki kaitan dengan permasalahan pada penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

²⁶ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., Jakarta: Universitas Indonesia, hal. 52

sekunder²⁷ contohnya antara lain kamus hukum dan ensiklopedia yang sifatnya menunjang, atau dan memberikan penjelasan. Berupa kamus, sumber biografi, abstrak, buku petunjuk yang berisi Alamat ataupun informasi singkat mengenai suatu lembaga atau organisasi tertentu

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen yang dilakukan dengan penelusuran literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian ini. Dalam studi dokumen, penulis berusaha menghimpun sebanyak mungkin berbagai informasi yang berhubungan perbuatan memalsukan akta otentik yang dapat menimbulkan sesuatu hak perikatan atau pembebasan hutang. Dengan demikian, diharapkan dapat mengoptimalkan konsep-konsep dan bahan teoritis lain yang sesuai konteks permasalahan penelitian, sehingga terdapat landasan yang dapat lebih menentukan arah dan tujuan penelitian

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Metode yang digunakan untuk menganalisis data yang terkumpul melalui studi kepustakaan atau dokumen adalah kualitatif yaitu mengumpulkan dan menyeleksi data yang diperoleh berdasarkan kualitas kebenarannya dan sesuai dengan permasalahan yang diteliti untuk kemudian diolah dan disusun

²⁷ *Ibid.*

secarasistematik dan dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Metode kualitatif memusatkan kepada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya yang menggunakan kaidah-kaidah hukum positif yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.²⁸

6. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan metode deduktif yaitu dengan cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus sehingga dapat mencapai tujuan yaitu menjawab rumusan masalah.²⁹

²⁸ Moh. Nazir, 2013, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm, 4-6

²⁹ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet 4, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 70.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press.
- Abdul halim Barkatullah. 2010. *Hak-hak Konsumen*. Bandung: Nusa Media.
- Adami Chazawi, 2005, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Alwesius, 2019, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet 4, Jakarta: Sinar Grafika.
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, 2013, *Teori Huku: Strategi tertib manusia lintas ruang dan generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss: Jakarta.
- Celina Tri Siwi K, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Djaja S. Meliala, 2008, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet. I Bandung: Nuansa Aulia.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Bandung: Mandar Maju.

- Habib Adjie, 2013, *Sanksi perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet 3, Bandung: PT Refika Aditama.
- Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cet 6, Bandung: Penerbit Nusa Media.
- Herlien Budiono, 2014, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi ketentuan-ketentuan hukum perjanjian kedalam perancangan kontrak*: Udayana University Press.
- J. Satrio, Hukum Perikatan, 1996, *Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 1*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Jhony Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Alang: Bayumedia.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Cet.1, Bandung: Refika Aditama.
- Moh. Nazir, 2013, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Munir Fuady, 2014, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, Jakarta: Kencana.
- R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Riduan Syahrani, 2014, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pasca Sarjana.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

- Rosa Agustina. 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Depok: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2015, *Penerapan teori hukum pada penelitian disertasi dan tesis (Buku kedua)*, Cet 2, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Salim Hs, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Edisi Revis)*, Jakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Supriadi, 2016, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cet 6, Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wirjono Prodjodikoro, 2018, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Cet 1, Yogyakarta: Mandar Maju.
- Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.

B. Jurnal

- Ahda Budiansyah, 2016. "Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris.", *Jurnal Ius*, Vol 4, No. 1.
- Arvi Tunaswatia dan Edy Lisdiyono, 2023. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta.", *Jurnal Akta Notaris*, Vol 2, No. 1.
- Bayu Nanda, 2021. "Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Menjadi Sengketa.", *Jurnal Juristic*, Vol 1, No. 1.
- Chandra Novita, 2017. "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Terhadap Werda Notaris.", *Lex Renaissance*, Vol 2, No. 2.

- Chatherine Felicia Sihite, 2023. "Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Dijatuhi Sanksi Administratif Oleh Majelis Pengawas Notaris.", *Jurnal Notarius*, Vol 2, No. 1.
- Etheldreda Tikatama Ayutiar, 2020. "Tanggung Jawab Dan Sanksi Terhadap Notaris Yang Turut Serta Memasukkan Keterangan Palsu Dalam Akta Jual Beli Saham.", *Indonesian Notary*, Vol 2, No. 9.
- Febri Rahmadhani, 2020. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia.", *Recital Review*, Vol 2, No. 2.
- Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko, 2016, Upaya Tuntutan Hak yang Dapat Dilakukan oleh Pihak yang Berkepentingan terhadap Akta Notaris yang Cacat Yuridis, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 16 No 2.
- Iis Ridawati, 2023, et al, "Tanggung Jawab Notaris Atas Penggunaan Dokumen Palsu Dalam Pembuatan Akta Autentik", *Jurnal Res Justitia*, Vol 3. No.1.
- Latifah Puspa Herwido, 2020, "Keabsahan Dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli Dengan Pemalsuan Identitas Penghadap Dan Kuasa Yang Cacat Hukum," *Indonesian Notary*, Vol. 2, No 28.
- Maman Djafar, 2015, "Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Praktek Di Pengadilan", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 3, No. 4.
- Pan Muhammad Faiz, 2009, Teori Keadilan John Rawls, *Jurnal Konstitusi*, Vol 6. No 1.
- Puspa Pasaribu, Eva Achjani Zulfa, 2021, "Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan," *Jurnal USM Law Review*, Vol 4, No 2.
- Ryno Bagas Prahardika Dan Endang Sri Kawuryan, 2018. "Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam membuat Akta Perjanjian Kredit Bank.", *Transparansi Hukum*, Vol 1, No. 1.
- Sedyo Prayogo, 2016, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian.", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol 3, No. 2.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamaudji dalam Yesmil Anwar, Somawijaya, Sigit Suseno dan Nella Sumika Putri, 2017. "Law Enforment of The Bandung Regional Regulations On The Onderliness, and The Beaty.", Sriwijaya Law Review, Vol 1, No. 1.

Sofyan Arief, 2011, "Penggunaan Bea Materai Yang Benar Dalam Rangka Sempurnanya akta autentik, Humanity", Vol 7, Nol.

Syamsul Bahria, 2023, "kewenangan notaris dalam mensertifikasi transaksi elektronik dalam rangka cyber notary", Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotriatan, vol 8, No 2.

Virgin Venlin Sarapi, 2021. "Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik", Lex privatum, Vol 9, No. 2.

Wanis Aisyah Oktavia, 2019. "Kedudukan Akta Dan Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Melakukan Rangkap Jabatan.", Acta Diurnal, Vol 3, No. 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004

Undang-Undang Tentang Perubahan Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014

D. Tesis

Roni, 2010, Pelaksanaan Kewenangan Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Sumater Barat. Tesis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

E. Putusan

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1209 K/PID/2022