
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERKAIT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG OBJEKNYA TIDAK DILAKUKAN PENGECEKAN KEPEMILIKANNYA OLEH NOTARIS

Oleh

Azmi Ansyari¹, Felicitas Sri Marniati², Mulyadi³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹azmi.ansyari@gmail.com, ²felicitassm@pascajayabaya.ac.id,

³mulyadioz@gmail.com.

Article History:

Received: 10-02-2026

Revised: 18-02-2026

Accepted: 13-03-2026

Keywords:

Legal Protection, Sale and Purchase Binding Agreement

Abstract: *The increasing number of land and building transactions has led to the frequent use of Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) prior to the execution of a formal deed of sale and purchase. However, in practice, such agreements are often drawn up without prior verification of land ownership by the notary. This situation creates a risk of legal disputes and potential losses for good-faith buyers if the land is later found to be under dispute or encumbered with third-party rights. The research problems addressed in this study are: how the legal liability of a notary arises in relation to a Sale and Purchase Binding Agreement drawn up without prior verification of ownership, and how legal protection can be afforded to buyers in connection with such agreements, analyzed through the theory of legal protection as proposed by Satjipto Rahardjo and the theory of liability as articulated by Hans Kelsen. The method used in this research is normative juridical research, namely legal research based on library materials or secondary data, consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The research approaches employed include the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. The collection of legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal norms, book literature, journals, and other legal sources. The analysis of legal materials is conducted through legal interpretation, namely grammatical interpretation and systematic interpretation, as well as methods of legal construction, including analogical construction and legal refinement. The findings indicate that the execution of a PPJB without prior verification of land ownership constitutes a violation of the prudential principle that must be observed by notaries in*

performing their official duties. In such circumstances, notaries may be held legally liable under civil, administrative, and professional ethical frameworks if their negligence causes losses to the buyer. Furthermore, good-faith buyers remain entitled to legal protection through civil remedies, including claims for damages, annulment or degradation of the evidentiary value of the deed, and legal actions against responsible parties.

PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan properti di Indonesia¹, baik untuk hunian maupun investasi², aktivitas transaksi jual beli tanah dan bangunan menunjukkan tren yang terus meningkat³ sehingga menuntut adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat⁴, khususnya bagi pihak pembeli. Oleh karena itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dijadikan instrumen hukum yang lazim digunakan sebagai tahap awal dalam transaksi jual beli tanah maupun bangunan.⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris⁶, yang berfungsi sebagai perjanjian awal untuk melakukan jual beli di kemudian hari setelah syarat-syarat tertentu terpenuhi⁷, seperti pelunasan harga atau penyelesaian proses administratif lainnya. Kehadiran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli memberikan rasa aman dan kepercayaan bagi masyarakat, karena Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik.

Idealnya, seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).⁸ Salah satu wujud fundamental dari prinsip kehati-hatian dalam transaksi terkait tanah adalah melakukan verifikasi terhadap status hukum objek perjanjian⁹, yaitu sertipikat hak atas tanah. Pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat adalah langkah untuk memastikan bahwa penjual adalah pemilik sah, tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, tidak dijaminkan, dan datanya sesuai dengan kondisi fisik di lapangan.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat Notaris tanpa melalui pengecekan kepemilikan Objek PPJB langsung membuat Akta PPJB. Adapun 3 (tiga) kasus yang akan menjadi objek penelitian penulis sebagai berikut:

¹ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia (PPHBI), Jakarta, 2016, hlm. 10.

² Eddy M. Leks, *Yurisprudensi Hukum Properti Selama 70 Tahun (1952-2022)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2023, hlm. 7.

³ Robert Adhi Ksp, *Membangun Indonesia Melalui Industri Properti*, Pustaka KSP Kreatif, Jakarta, 2023, hlm. 18.

⁴ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 15.

⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 91.

⁶ Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 25.

⁷ Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2019, hlm. 11.

⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 87.

⁹ Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 60.

1. Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Lbj
Karena tidak dilakukan pengecekan kepemilikan tanah girik di Kantor Kelurahan terjadi sengketa sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Lbj yang menjadi gugatan perdata terkait sengketa tanah waris seluas ± 11 hektar di Karanganyar, Labuan Bajo. Penggugat, Muhamad Rudini, mengklaim sebagai ahli waris sah atas tanah yang telah dikuasai keluarganya sejak 1973. Sengketa muncul setelah Tergugat I dan II memperoleh Sertipikat Hak Milik melalui BPN, yang diduga cacat hukum dan salah plotting. Tanah tersebut kemudian dijual melalui PPJB kepada Tergugat III dan IV untuk pembangunan hotel meski masih dalam sengketa.
2. Putusan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL
Gugatan perdata mengenai perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat, H.M. Ismet Abdullah, terhadap para Tergugat. Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.989 m² di Cipete Selatan. Para Tergugat, tanpa sepengetahuan Penggugat, telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada pihak lain. Modus operandi yang digunakan para Tergugat adalah dengan melakukan pencurian identitas dan pemalsuan dokumen-dokumen kependudukan milik Penggugat dan istrinya, seperti KTP, Kartu Keluarga, Buku Nikah, hingga sertipikat tanah itu sendiri.
3. Putusan Nomor 4267 K/Pdt/2022 jo Putusan Nomor 3189 K/Pdt/2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 179/PDT/2017/PT.SMG Jo Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 99/Pdt.G/ 2016/ PN.Skt
Kasus ini adalah sengketa antara Sunarjo Dharmanto (Pemohon Kasasi) melawan Sri Paduka Mangkoenagoro IX (Termohon Kasasi) terkait tanah dan bangunan di Jalan Diponegoro No. 21 Surakarta, yang ia beli melalui akta jual beli tahun 2009. Sengketa muncul karena tanah tersebut masih tercatat sebagai tanah bekas Domain Mangkunegara. Dalam gugatannya, Penggugat (Sunarjo Dharmanto) meminta pengadilan untuk menyatakan bahwa akta PPJB dan Pelimpahan Penguasaan Atas Tanah sah dan mempunyai kekuatan hukum

LANDASAN TEORI

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain¹⁰, sehingga masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹¹ Teori perlindungan hukum menegaskan bahwa hukum pada dasarnya hadir untuk menjaga keadilan dan melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang, sehingga tidak boleh dipandang hanya sebagai sekumpulan aturan yang bersifat kaku.¹²

b. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen, teori tanggung jawab menegaskan bahwa setiap orang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas perbuatannya, dan akan dikenakan sanksi apabila

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah (Masalah-Masalah Hukum)*, Graha Press, Bandung, 2007, hlm. 56.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

¹² Sumadi, Putu Sudarma. *Teori-Teori Dasar Konstruksi Teori Hukum*. Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2023, hlm. 33.

tindakan tersebut melanggar ketentuan yang berlaku.¹³ Selanjutnya, Hans Kelsen berpendapat bahwa tanggung jawab terdiri dari empat bentuk, yakni tanggung jawab individu atas pelanggaran yang dilakukan sendiri, tanggung jawab kolektif atas pelanggaran orang lain, tanggung jawab karena kesalahan, yaitu pelanggaran yang sengaja dilakukan untuk menimbulkan kerugian; dan tanggung jawab mutlak, yang berlaku tanpa memperhatikan unsur kesengajaan atau kelalaian.¹⁴

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan berdasarkan kasus, pendekatan analitis, serta pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum yakni penafsiran gramatikal serta penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum yakni konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Tanpa Pengecekan Kepemilikannya.

Analisis mengenai pertanggungjawaban hukum Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa pengecekan sertipikat dapat dikaji menggunakan teori pertanggungjawaban hukum (legal liability) dari Hans Kelsen. Teori ini digunakan sebagai kerangka analitis untuk menilai bentuk tanggung jawab Notaris apabila kelalaiannya dalam melakukan verifikasi terhadap objek perjanjian menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dalam praktik kenotariatan, kewajiban bertindak hati-hati merupakan konsekuensi dari kedudukan Notaris sebagai pejabat umum yang harus menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Menurut Hans Kelsen, terdapat empat bentuk pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung jawab individual, tanggung jawab kolektif, tanggung jawab berdasarkan kesalahan (fault liability), dan tanggung jawab mutlak (strict liability). Keempat bentuk tanggung jawab tersebut dapat digunakan untuk menilai kedudukan hukum Notaris dalam pembuatan PPJB yang dilakukan tanpa pengecekan sertipikat tanah.

Pertanggungjawaban individual merujuk pada kewajiban seseorang untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya sendiri. Dalam konteks jabatan Notaris, bentuk tanggung jawab ini berkaitan dengan kewajiban profesional untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi seluruh persyaratan hukum yang berlaku.

Apabila dalam pembuatan PPJB Notaris tidak melakukan pemeriksaan atau verifikasi secara cermat terhadap status hukum objek perjanjian, termasuk tidak memastikan

¹³ Hans Kelsen, *General Theory Of law and State*, terjemahan Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

¹⁴ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

keabsahan kepemilikan tanah, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi apabila akta tersebut kemudian menimbulkan kerugian atau dibatalkan.

Kewajiban Notaris untuk bertindak hati-hati tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mewajibkan Notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak.

Apabila Notaris tidak melaksanakan kewajiban tersebut secara benar, maka kelalaian tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum secara individual atas akta yang dibuatnya. Hal ini terutama apabila akta tersebut kemudian dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan.

Dalam perspektif pertanggungjawaban individual, tanggung jawab melekat langsung pada Notaris sebagai subjek hukum atas perbuatannya sendiri yang menyimpang dari kewajiban jabatan dan standar kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik profesi.

Selain pertanggungjawaban individual, teori Hans Kelsen juga mengenal pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*fault liability*). Bentuk tanggung jawab ini timbul apabila seseorang dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukan secara sengaja atau karena kelalaian yang dapat diperkirakan menimbulkan kerugian.

Dalam konteks pembuatan PPJB tanpa pengecekan sertipikat, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan apabila tidak melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap status hukum tanah atau tidak memastikan adanya sengketa atas objek yang diperjanjikan.

Pertanggungjawaban juga dapat timbul apabila Notaris tetap membuat akta meskipun terdapat indikasi bahwa objek perjanjian tidak memenuhi syarat hukum atau terdapat permasalahan terkait kepemilikan tanah.

Selain itu, Notaris juga dapat dianggap lalai apabila tidak memberikan penjelasan yang memadai kepada para pihak mengenai risiko hukum yang mungkin timbul dari perjanjian yang dibuat.

Apabila terbukti terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan akta PPJB tanpa pengecekan sertipikat, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban hukum baik berupa sanksi administratif, tanggung jawab perdata, maupun pertanggungjawaban pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kerangka *fault liability*, kelalaian Notaris yang tidak memenuhi standar kehati-hatian dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap kewajiban untuk bertindak cermat dan saksama sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Akibatnya, para pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian secara perdata terhadap Notaris atas kerugian yang timbul akibat akta yang dibuatnya.

Sementara itu, pertanggungjawaban kolektif pada umumnya kurang relevan dalam konteks tanggung jawab Notaris, karena tanggung jawab jabatan Notaris bersifat personal dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Tanggung jawab kolektif hanya mungkin muncul apabila terdapat keterlibatan bersama dengan pihak lain yang secara aktif berkontribusi terhadap terjadinya pelanggaran hukum dalam pembuatan akta tersebut.

Selain itu, teori Hans Kelsen juga mengenal pertanggungjawaban mutlak (*strict*

liability), yaitu bentuk tanggung jawab yang tetap dibebankan kepada seseorang meskipun tidak terdapat unsur kesalahan atau kelalaian.

Dalam konteks jabatan Notaris, pertanggungjawaban mutlak dapat muncul apabila setelah akta dibuat terjadi perubahan status hukum objek perjanjian yang berada di luar kendali Notaris, seperti pembatalan sertipikat oleh instansi berwenang atau adanya putusan pengadilan yang membatalkan hak kepemilikan.

Kondisi lain yang dapat menimbulkan situasi serupa adalah apabila terdapat penggunaan dokumen palsu oleh pihak ketiga yang secara objektif tidak dapat diketahui oleh Notaris meskipun telah dilakukan pemeriksaan secara patut dan wajar.

Penerapan *strict liability* terhadap Notaris pada dasarnya tidak bersifat mutlak, karena pertanggungjawaban Notaris pada umumnya tetap mensyaratkan adanya unsur kesalahan atau kelalaian. Oleh karena itu, tanggung jawab yang muncul dalam kondisi tersebut umumnya terbatas pada aspek administratif atau perdata serta berkaitan dengan tanggung jawab profesional dan etik dalam jabatan Notaris.

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Tanpa Pengecekan Kepemilikan Oleh Notaris.

Analisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat tanpa pengecekan kepemilikan oleh Notaris menunjukkan adanya potensi kerugian bagi pembeli apabila objek tanah yang diperjanjikan ternyata bermasalah, seperti adanya sertipikat palsu atau terjadi tumpang tindih hak atas tanah. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik, karena pembeli telah melakukan transaksi berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat umum, tetapi kemudian menghadapi risiko hukum akibat ketidakjelasan status objek tanah.

Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka mempertahankan hak-haknya. Perlindungan hukum tersebut menjadi penting dalam hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian, terutama ketika salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih rentan terhadap kerugian.

Dalam konteks transaksi pertanahan, pembeli sebagai pihak yang mengeluarkan sejumlah uang untuk memperoleh hak atas tanah berhak mendapatkan jaminan kepastian hukum atas objek yang diperjanjikan. Oleh karena itu, setiap tahapan dalam proses pembuatan perjanjian, termasuk pembuatan PPJB oleh Notaris, seharusnya dilaksanakan secara hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya peralihan hak melalui Akta Jual Beli. Meskipun demikian, PPJB memiliki konsekuensi hukum bagi para pihak karena menciptakan hubungan hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, keabsahan objek yang diperjanjikan menjadi hal yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam praktiknya, Notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku. Hal ini berkaitan dengan kedudukan Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Ketentuan mengenai kewenangan dan kewajiban Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa Notaris wajib bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terkait dengan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.

Kewajiban untuk bertindak saksama mengandung makna bahwa Notaris harus melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap dokumen dan data yang menjadi dasar pembuatan akta. Dalam konteks PPJB, salah satu bentuk kehati-hatian yang seharusnya dilakukan adalah memastikan keabsahan status kepemilikan tanah yang menjadi objek perjanjian.

Selain itu, ketentuan mengenai kepastian hukum dalam transaksi pertanahan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan terhadap objek yang jelas status hukumnya serta tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pengecekan terhadap sertipikat tanah menjadi langkah penting untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan benar-benar sah dan tidak sedang dalam sengketa.

Apabila PPJB dibuat tanpa adanya pengecekan sertipikat tanah, maka terdapat risiko bahwa objek tanah yang diperjanjikan memiliki permasalahan hukum, seperti adanya sengketa kepemilikan, pemalsuan dokumen, atau tumpang tindih hak. Kondisi tersebut dapat merugikan pembeli karena hak atas tanah yang diharapkan tidak dapat diperoleh secara sah.

Dalam perspektif perlindungan hukum, pembeli yang beritikad baik seharusnya memperoleh jaminan perlindungan terhadap hak-haknya. Prinsip perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik merupakan salah satu prinsip penting dalam hukum perdata yang bertujuan menjaga keseimbangan dalam hubungan hukum antar pihak.

Apabila pembeli mengalami kerugian akibat ketidakjelasan status tanah yang menjadi objek PPJB, maka pembeli dapat menempuh upaya hukum untuk melindungi hak-haknya. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat ditempuh adalah melalui gugatan perdata terhadap pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Gugatan perdata dapat diajukan sebagai bentuk perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk memulihkan hak-hak pembeli yang telah dirugikan. Melalui mekanisme ini, pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian maupun meminta ganti kerugian atas kerugian yang timbul akibat perjanjian yang bermasalah.

Perlindungan hukum represif melalui gugatan perdata tidak hanya berfungsi sebagai sarana pemulihan hak pembeli, tetapi juga sebagai bentuk penegakan akuntabilitas para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Dengan adanya mekanisme ini diharapkan tercipta kepastian hukum dalam praktik jual beli tanah.

Selain itu, perlindungan hukum juga dapat diwujudkan melalui peningkatan profesionalitas dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi prinsip kehati-hatian serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan menjalankan kewajiban tersebut secara benar, Notaris dapat berperan dalam

mencegah terjadinya sengketa hukum yang berkaitan dengan transaksi pertanahan. Hal ini juga sejalan dengan tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban, kepastian, dan keadilan dalam hubungan hukum masyarakat.

Pada akhirnya, perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yang objeknya tidak dilakukan pengecekan kepemilikannya oleh Notaris menuntut adanya keseimbangan antara tanggung jawab profesional Notaris dan hak pembeli sebagai pihak yang beritikad baik. Melalui penerapan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo serta pelaksanaan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diharapkan tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang optimal bagi pembeli dalam transaksi pertanahan.

KESIMPULAN

1. Bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat tanpa pengecekan sertipikat pada prinsipnya lahir dari kedudukannya sebagai pejabat umum yang memikul tanggung jawab penuh atas setiap akta yang dibuat, sehingga dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak jujur, cermat, saksama, mandiri, dan tidak memihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 serta Kode Etik Jabatan Notaris. Kelalaian Notaris dalam melakukan pengecekan sertipikat dapat mengakibatkan akta yang dibuat kehilangan kekuatan pembuktian otentiknya atau bahkan dinyatakan batal demi hukum yang dapat menimbulkan kerugian para pihak dan menjadikan Notaris bertanggung jawab secara perdata, administratif, etik, serta profesional karena melanggar prinsip kehati-hatian dan kewajiban jabatannya.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli apabila timbul kerugian akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris tanpa pengecekan sertipikat pada dasarnya berangkat dari kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara, namun tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian, khususnya syarat objektif mengenai kejelasan objek sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus berstatus clear and clean. Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat tanpa pengecekan sertipikat dan kemudian terbukti cacat hukum, pembeli beritikad baik menjadi pihak paling dirugikan sehingga perlu perlindungan hukum untuk memulihkan haknya dengan cara menegakkan tanggung jawab para pihak termasuk notaris.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdul Ghofur, Lembaga Kenotariatan Indonesia, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- [2] Abdulkadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, Bigraf Publishing, Bandung, 2001.
- [3] Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan IX, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012.

- [4] Alwesius, Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2019.
- [5] Bambang Poernomo, Pokok-Pokok Tata Acara Peradilan Pidana Indonesia Dalam Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1981, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- [6] Daryl Koehn, Landasan Etika Profesi, Kanisius, Yogyakarta, 2000.
- [7] Eddy M. Leks, Yurisprudensi Hukum Properti Selama 70 Tahun (1952-2022), PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2023.
- [8] Faisal, "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah." De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3, No. 2, 2018.
- [9] Fransiska, Ling, dan Endang Pandamdari. "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Notaris Dalam Mebuat Ppjb Nomor 32 (Studi Putusan Nomor; 28/Pdt. G/2015/Pn. Bgr)." Jurnal Hukum Adigama, Universitas Tarumanagara Vol. 1, No. 2, 2018.
- [10] Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- [11] Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 16
- [12] haniswara K. Harjono, Hukum Properti, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia (PPHBI), Jakarta, 2016.
- [13] Hans Kelsen, General Theory Of law and State, terjemahan Somardi, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.
- [14] Hans Kelsen, Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006.
- [15] Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- [16] Liliani Tedjasaputra, Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana, Bigrat Publishing, Yogyakarta, 1994.
- [17] M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- [18] Marthalena Pohan, Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris, Bina Ilmu, Surabaya, 1985.
- [19] Munir Fuady, Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus, Profesi Mulia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- [20] Parlindungan, A.P. Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- [21] Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 2007.
- [22] Robert Adhi Ksp, Membangun Indonesia Melalui Industri Properti, Pustaka KSP Kreatif, Jakarta, 2023.
- [23] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [24] Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah (Masalah-Masalah Hukum), Graha Press, Bandung, 2007.
- [25] Soedikno Mertokusumo, Alat-alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata, Alumni, Bandung, 1994.
- [26] Subekti, R. Aneka Perjanjian, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- [27] Suharwadi K. Lubis, Etika Profesi Hukum, Cetakan XI, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

- [28] Sumadi, Putu Sudarma. Teori-Teori Dasar Konstruksi Teori Hukum. Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2023.

Perundangan

- [29] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
[30] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
[31] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
[32] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
[33] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Yurisprudensi

- [34] Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Lbj
[35] Putusan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL
[36] Putusan Nomor 4267 K/Pdt/2022 jo Putusan Nomor 3189 K/Pdt/2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 179/PDT/2017/PT.SMG Jo Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 99/Pdt.G/ 2016/ PN.Skt