



**JIHP:**  
**Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik**

E-ISSN: 2747-1993  
P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHP> ✉ [dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) ☎ +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak yang dibuat oleh Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3059 K/Pdt/2020)

Muhammad Fikri Rahmadsyah<sup>1</sup>, Muhammad Yamin<sup>2</sup>, Hasim Purba<sup>3</sup>,  
T. Keizerina Devi Azwar<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, [mfikirarahmadsyah15@gmail.com](mailto:mfikirarahmadsyah15@gmail.com)

<sup>2</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, [muhhammad.yaminlubis16@yahoo.com](mailto:muhhammad.yaminlubis16@yahoo.com)

<sup>3</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, [hasim.purba@usu.ac.id](mailto:hasim.purba@usu.ac.id)

<sup>4</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, [deviazwar@yahoo.com](mailto:deviazwar@yahoo.com)

Corresponding Author : [mfikirarahmadsyah15@gmail.com](mailto:mfikirarahmadsyah15@gmail.com)

**Abstract:** *This study discusses legal protection for buyers of land rights in deeds of sale and purchase and transfer of rights made by a Notary, with a case study of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number 3059 K/Pdt/2020. Using a normative legal research method with a statutory, conceptual, and case approach, this study analyzes the nature of the proof of deeds of sale and purchase and transfer of land rights, the validity of unregistered land sales and purchases, and legal protection for buyers. The results of the study indicate that the Notary's deed in this case does not meet the subjective elements of the requirements for the validity of the agreement so that it can be canceled, even though the buyer has carried out his obligations but has not received recovery for the losses experienced. Legal protection can be carried out through examination of proof of ownership, requesting a guarantee of an object free from claims, including an irrevocable power of attorney clause, and filing a default lawsuit based on Articles 1265 and 1243 of the Civil Code.*

**Keywords:** *Legal Protection, Deed of Sale and Purchase, Notary, Land Rights.*

**Abstrak:** Penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah dalam akta jual beli dan pemindahan hak yang dibuat oleh Notaris, dengan studi kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3059 K/Pdt/2020. Menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, penelitian ini menganalisis sifat pembuktian akta jual beli dan pemindahan hak atas tanah, keabsahan jual beli tanah yang belum terdaftar, serta perlindungan hukum bagi pembeli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta Notaris dalam kasus ini tidak memenuhi unsur subjektif syarat sahnya perjanjian sehingga dapat dibatalkan, meskipun pembeli telah melaksanakan kewajibannya namun belum memperoleh pemulihan atas kerugian yang dialami. Perlindungan

hukum dapat dilakukan melalui pemeriksaan bukti kepemilikan, permintaan jaminan objek bebas tuntutan, pencantuman klausul kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, serta pengajuan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1265 dan 1243 KUH Perdata.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Akta Jual Beli, Notaris, Hak atas Tanah.

## PENDAHULUAN

Tanah menjadi salah satu kebutuhan yang melekat pada setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya jumlah manusia sedangkan jumlah tanah yang tetap, dapat menjadi salah satu faktor atau penyebab dapat timbulnya persoalan atau masalah tanah. Akan tetapi sejatinya, persoalan tanah itu dapat timbul dikarenakan adanya hubungan hukum atau *rent* yang terjadi antara manusia dengan tanah (Mhd.Yamin Lubis, 2022).

Mendasari pada pemaknaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, maka tanah diartikan sebagai permukaan bumi (Supriadi, 2018). Tanah yang dimaksudkan merupakan tanah yang hanya mencakup satu aspek, yaitu aspek yuridis yang disebut dengan hak (Urip Santoso, 2010). Hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Tanah Nasional, pada dasarnya terbagi atas hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai dari Negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak-hak perseorangan yang meliputi: hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun (Urip Santoso, 2010).

Pada perolehan kepemilikan di atas tanah terbagi menjadi secara originair dan secara derivatif. Perolehan kepemilikan di atas tanah secara originair dilakukan terhadap tanah yang belum terdapat *rent* atau hubungan hukum yang melekat antara manusia dengan tanahnya, sehingga perolehan tanah secara originair ini terjadi terhadap tanah yang belum terdapat hak kepemilikan secara keperdataan dan hak milik di atas tanahnya. Hal ini terjadi dengan mendasari pada asas kepemilikan yaitu "*terra manen vacua ocupansi conceditur jus*" yang berarti tanah kosong yang tidak dimiliki pemilikinya adalah dimiliki oleh orang yang pertama datang pada tanah kosong tersebut (Mhd.Yamin Lubis, 2022). Sedangkan perolehan kepemilikan di atas tanah secara derivatif dilakukan terhadap tanah yang sudah terdapat *rent* atau hubungan hukum di atas tanahnya dengan manusia, sehingga menimbulkan hak atau *right* yang melekat pada tanah tersebut. Perolehan tanah secara derivatif dilakukan atas dasar perbuatan hukum bagi para pihak melalui tindakan jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan, sewaka, pinjam-pakai, dilakukan penyerahan secara sukarela oleh pemilikinya, atau perbuatan hukum lain yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan untuk dilakukan.

Terhadap tanah yang diperoleh secara originair atau secara derivatif, pada dasarnya dapat dilakukan peralihan kepemilikan atas tanahnya secara keperdataan. Peralihan kepemilikan atas tanah menjadikan adanya penggantian pemilik atas tanah karena terjadinya peralihan. Terjadinya peralihan kepemilikan atas tanah dapat dikarenakan beralih atau dialihkan. Beralih diartikan sebagai bentuk peralihan yang mengakibatkan penggantian pemilik dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum yang terjadi, misalnya pemilik atas tanah meninggal dunia yang mengakibatkan kepemilikan atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan merupakan perpindahan kepemilikan atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lain yang diperbolehkan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada peralihan kepemilikan atas tanah yang terjadi karena dialihkan, tentu dilakukan atas dasar adanya kesepakatan antara pemilik awal dengan pihak lain yang akan menerima peralihan kepemilikan atas tanah. Berdasarkan pada kesepakatan yang timbul antara para pihak ini, maka dapat dilakukan perwujudan dengan adanya perjanjian peralihan kepemilikan atas

tanah sesuai dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Dengan adanya perjanjian, maka akan menimbulkan perikatan diantara para pihak yang menyepakatinya (Hasim Purba, 2022).

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ditentukan bahwa perjanjian yang sah merupakan perjanjian yang telah memenuhi syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, objek tertentu, dan suatu sebab yang halal. Terhadap syarat sepakat mereka mengikatkan dirinya dan syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan, merupakan syarat yang tergolong dalam syarat subjektif, sedangkan pada syarat objek tertentu dan syarat suatu sebab yang halal merupakan syarat yang tergolong dalam syarat objektif (P.N.H. Simanjuntak, 2018). Adapun akibat hukum yang ditimbulkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif ialah perjanjian demikian dapat dilakukan pembatalan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang berhak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan atau dalam kata lain perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif tidak menjadikan perjanjian demikian seketika batal secara hukum. Sedangkan akibat hukum yang ditimbulkan terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif ialah perjanjian demikian secara seketika menjadi batal demi hukum.

Perjanjian yang dibuat secara tertulis jika dibedakan menurut sistem pembuktiannya, maka berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terbagi atas akta dibawah tangan dan akta autentik. Menurut Subekti, akta dibawah tangan merupakan setiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum. Misalnya terhadap surat perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu (Subekti, 1987). Sedangkan akta autentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menentukan bahwa akta autentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Lebih lanjut, Subekti menjelaskan bahwa akta autentik merupakan akta resmi yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut (Subekti, 1987).

Adapun kekuatan pembuktian dari akta autentik berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah bersifat absolut dan sempurna yang tidak memerlukan alat bukti lain yang berfungsi untuk menguatkan akta autentik tersebut, sepanjang tidak terdapat pihak lain yang dapat membuktikan ketidak benaran atas apa yang termuat dalam akta autentik tersebut. Pada akta autentik melekat *asas acta publica probant sese ipsa*, yang artinya suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, hal ini berarti tanda tangan pejabat umum dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya (Rosnidar Sembiring, 2022).

Mendasari pada kwenangan yang melekat pada Notaris, maka diketahui bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang yang memperoleh kwenangan dari negara untuk menjalankan sebagian kekuasaan negara yaitu membuat akta autentik dengan pembatasan-pembatasan yang melekat pada kwenangannya (Rudy Haposan Siahaan, dkk, 2022). Pada akta autentik melekat kekuatan pembuktian lahiriah yang berarti akta autentik memiliki kekuatan untuk membuktikan kebenaran isi yang termuat didalamnya sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Kemudian akta autentik juga memiliki kekuatan pembuktian formal yang berarti sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Lebih lanjut, akta autentik juga memiliki kekuatan pembuktian materil yang berarti terhadap apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya atau *tegenbewijs* (Felix Christian Adriano, 2011).

Notaris setiap kali membuat akta autentik harus senantiasa bertindak secara hati-hati, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dengan demikian sudah seharusnya Notaris meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap ketika hendak memuatnya sebagai dasar pembuatan akta autentik. Apabila Notaris kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta peting, itu berarti Notaris bertindak membuat akta autentik dengan tidak hati-hati (Fikri Ariesta Rahman, 2018).

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3059 K/Pdt/2020, telah terjadi sengketa perbuatan melawan hukum antara Irfan (Penggugat) melawan Haji Nawakit dkk (Tergugat) mengenai sebidang tanah seluas 1.481 M<sup>2</sup> di Kelurahan Cilincing, Jakarta Utara. Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Bernard Boro melalui Akta Jual Beli dan Peminjaman Hak nomor 05 tanggal 20 November 2011 dengan harga Rp1.925.300.000.

Para Tergugat mendalilkan telah menguasai objek sengketa secara fisik dan yuridis sejak 1975 berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan. Pada 1998, mereka mengajukan permohonan hak atas tanah dan memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan. Meskipun pada tingkat pertama dan banding Penggugat dimenangkan, namun pada tingkat kasasi Mahkamah Agung berpendapat bahwa akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena Bernard Boro sebagai penjual tidak pernah menguasai objek tanah sengketa secara fisik.

Akibat putusan tersebut, Penggugat mengalami kerugian karena kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya. Hal ini menjadi dasar dilakukannya penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris. Penelitian ini akan mengkaji tiga permasalahan utama yaitu sifat pembuktian akta jual beli, keabsahan jual beli tanah yang belum terdaftar, dan perlindungan hukum terhadap pembeli berdasarkan putusan MA RI Nomor 3059 K/Pdt/2020.

## **METODE**

Penelitian ini bersifat preskriptif dengan jenis penelitian yuridis normatif yang menggunakan tiga pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, dan Pendekatan Kasus, dimana penelitian ini mengutamakan penelitian kepustakaan untuk menelaah perlindungan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3059 K/Pdt/2020 dengan menggunakan sumber data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal hukum, karya ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus hukum, KBBI, dan bahan pustaka lainnya) yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan alat pengumpulan data studi dokumen, kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif melalui penelaahan logika berpikir secara deduktif dengan cara menggali asas, nilai, serta norma pokok yang terkandung pada data dan dilakukan pengujian dengan pertimbangan hukum hakim untuk menemukan dan menjawab permasalahan hukum yang terjadi, sehingga dapat ditarik kesimpulan dan saran yang dapat menjawab serta memberikan solusi atas permasalahan hukum dalam penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Sifat Pembuktian Akta Jual Beli Dan Peminjaman Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris**

Akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana Akta itu dibuatnya (Andiani R. Putri, 2011). Keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*vollending bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat didalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai bukti, Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Akan tetapi yang terjadi, peralihan yang dimiliki di atas dapat dilaksanakan di hadapan Notaris terhadap tanah-tanah belum atau tidak dilekati hak dibuat dalam bentuk Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) sedang pengalihan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau didengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.

Pada dasarnya terhadap akta yang dibuat oleh Notaris atau di hadapan Notaris merupakan suatu alat bukti, sehingga dalam membuat suatu akta seseorang Notaris harus memperhatikan norma-norma selain kode etik dan ketentuan perundang-undangan lainnya (M.U Sembiring, 1997). Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, maka akta dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa. Sehubungan dengan hal tersebut maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

Pada umumnya, masyarakat (pembeli) yang membuat akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi di Kantor Notaris tidak melanjutkan untuk melakukan pendaftaran hak (membuat sertifikat), kecuali bagi mereka yang mempunyai kepentingan tertentu diantaranya untuk meminjam uang pada bank untuk dijadikan agunan yang melanjutkan pendataran haknya setelah melakukan pelepasan hak tersebut dengan bantuan Notaris.

Peranan Akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi dalam proses pendaftaran haknya adalah sebagai alas hak dan bukti permulaan pemilikan tanah atau bukti perolehan tanah sebagai kelengkapan mengajukan permohonan untuk pendaftaran (pensertipikatan) tanahnya. Hanya saja, Akta Peralihan Ganti Rugi selain sebagai alas hak, juga berperan sebagai alat bukti yang membuktikan pemilikan seseorang atas tanah yang berasal dari peralihan hak. Akta PGHR merupakan Akta Autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk itu berdasarkan undang-undang dengan memastikan tanda tanga para pihak, tempat dan waktu pembuktian.

Subyek hak atas tanah merupakan perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah, sehingga namanya dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertipikat hak atas tanah yang mempunyai hak, kehendak dan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat bagi kepentingan dirinya, keluarganya, bangsa dan Negara. Orang perseorangan atau pribadi selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia yang berdomisili di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah (Erman Rajagukguk, 2003). Dengan terjadinya pendaftaran tanah diharapkan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang meliputi kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai objek hak, dan kepastian hukum mengenai haknya.

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan

sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (C. S. T Kansil, 1986).

Mendasari pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa, surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut tidak menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak. Dengan demikian yang perlu diperhatikan oleh notaris adalah memeriksa dan meneliti kelengkapan surat-surat yang menyatakan kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut. Tanah-tanah yang belum terdaftar hendaknya diperhatikan apakah tanah tersebut mempunyai alas hak yang menyatakan seseorang itu adalah pemilik tanah yang sah. Juga perlu diperiksa kesesuaian nama yang tercantum dalam surat keterangan dan nama pemilik yang menyatakan hak atas tanah itu sebagai kepunyaannya. Selanjutnya apabila kelengkapan surat telah diperiksa oleh calon pembeli dan calon penjual, pihak calon penjual dan pembeli dapat melakukan penwaran atau transaksi harga untuk mencapai kesepakatan tentang harga tanah yang diperjualbelikan.

Keberadaan akta PHGR menjadi sebagai bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan untuk menghindari suatu sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa sehingga apa-apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang telah dibuat. Akta autentik akan menjadi sah karena hukum apabila akta tersebut memenuhi persyaratan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Maksudnya adalah akta tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian keluar, baik dalam bentuk formil maupun materil, karena kedudukannya sama dengan undang-undang yaitu apabila suatu pihak mengajukan sebuah akta resmi, maka apa yang tertulis di dalam akta itu harus dipercayai oleh hakim. Kecuali jika ada bukti-bukti lain yang mempunyai derajat atau nilai yang mempunyai kekuatan yang melumpuhkan. Sehingga akta PHGR yang dibuat oleh dan dihadapan notaris, apabila dibuat dengan benar, dengan subjek yang berhak dan objek bidang tanah yang tepat mempunyai kekuatan hukum pembuktian dan putusan pengadilan mengukuhkan kepastian dan kebenaran suatu akta PHGR.

Suatu akta notaris yang batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan, sehingga bersifat fasif. Oleh karena itu, kebatalan bersifat fasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akta batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi. Sedangkan istilah pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tetapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dalam alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah bersepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek pormal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya. Sehingga pada dasarnya kecacatan terhadap akta notaris meliputi tiga hal, yaitu dapat dibatalkan, batal demi hukum, atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam di dalam Pasal 1886 Undang —Undang Hukum Perdata.

Akta otentik sebagai alat bukti yang dianggap terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Kewenangan untuk membuat akta otentik ini salah satunya ada pada Pejabat Notaris, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang, yang kemudian dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Habib Adjie, 2008).

### **Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Melalui Akta Jual Beli Dan Pemindahan Hak**

Akta otentik baik yang dibuat oleh notaris maupun akta yang dibuat oleh pejabat lainnya dapat dipersamakan dengan akta dibawah tangan, apabila ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat untuk dinyatakan sebagai akta otentik tidak terpenuhi didalam proses pembuatannya, sebagaimana yang disebutkan didalam KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Akta yang dibuat oleh notaris, harus mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, dimana dalam ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dinyatakan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna, harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan lain) dan tidak memerlukan tambahan pembuktian.

Akta otentik adalah salah satu alat bukti berupa surat dan dibuat secara tertulis, bukti-bukti surat dalam kasus perdata adalah bukti paling penting yang berbeda dengan dalam kasus pidana, alat bukti akta otentik diatur secara tegas dalam undang-undang hukum acara perdata, bukti akta otentik harus dibuat secara tertulis oleh pejabat yang berwenang dan para pihak yang membutnya, seperti yang diatur dalam undang-undang. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik ini adalah seorang pejabat notaris, dimana dalam prosedur untuk membuat akta otentik harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, alat bukti akta otentik dalam hukum perdata dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang tidak bisa dipungkiri kekuatan pembuktiannya oleh hakim didalam proses persidangan di pengadilan dan juga oleh para pihak, dimana untuk dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat itu harus memenuhi tiga persyaratan, yaitu persyaratan untuk memenuhi kekuatan pembuktian, membuktikan kekuatan material dan kekuatan verifikasi formal.

Akta yang dibuat dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) yaitu, suatu akta harus dibuat untuk lengkap atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, tetapi dapat juga berfungsi sebagai alat bukti. Selain fungsinya yang formil akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti karena akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Pada kekuatan pembuktian lahir dari akta otentik berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik,

sampai terbukti sebaliknya, dimana hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya.

Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan tentang otentiknya akta tersebut. Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja, dan sebagai alat bukti maka akta autentik baik akta pejabat maupun akta para pihak keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir. Mengenai fungsinya, akta otentik berfungsi bagi para pihak akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim (Muhammad Adam, 1984).

Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam di dalam hukum perdata.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Dan Pindahan Hak Dengan Mendasari Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3059 K/Pdt/2020**

Perlindungan hukum bagi pembeli sejatinya telah diatur dalam KUH Perdata, yang selanjutnya dilakukan pemaknaan lebih lanjut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam uraian surat edaran tersebut, dimaknai bahwa pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata ialah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Pemaknaan perlindungan hukum terhadap pembeli, sejatinya juga diatur dalam KUH Perdata yaitu pada Pasal 1471 KUH Perdata menyatakan bahwa transaksi jual beli barang yang bukan milik penjual akan dianggap batal. Pembeli berhak menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga. Kemudian dalam Pasal 1491 KUH Perdata juga menjelaskan bahwa kewajiban penjual untuk menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram, serta tidak ada cacat yang tersembunyi. Dengan mendasari pada pemahaman yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan konsep perlindungan hukum terhadap pembeli dalam KUH Perdata, maka sepatutnya penjual dalam kasus ini mendapatkan perlindungan hukum atas kerugian yang ditimbulkan pembeli terhadap dirinya.

Berdasarkan kasus yang terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3059 K/Pdt/2020, telah terjadi sengketa perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, antara Irfan sebagai Penggugat, melawan Haji Nawakit, Amir Hamzah, Mardiansyah, Darmawansyah, Hardiansyah, Kapsah, dan Siti Darwisyah sebagai Tergugat. Kepala Kelurahan Cilincing dan Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai Turut Tergugat. Adapun objek sengketa dalam kasus ini ialah berupa sebidang tanah seluas lebih kurang 1.481. M<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi), yang dahulu dikenal sebagai tanah empang (tambak) yang terletak di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Koja, Kotamadya Jakarta Utara, yang sekarang di kenal umum dengan Jl. Kelapa Dua, RT. 013/02, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. Dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara berbatasan dengan tanah empang pecahannya, sebelah



timur berbatasan dengan tanah jalan setapak kelapa dua, sebelah selatan berbatasan dengan tanah untuk gereja jawa, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah empang pecahannya.

Bahwa Penggugat memperoleh objek sengketa dari Bernard Boro (Almarhum) melalui perbuatan hukum jual beli pada tahun 2011 dengan harga Rp. 1.925.300.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli dan Pindahan Hak nomor 05, tanggal 20 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan H. Bambang Heryanto, S.H. selaku Notaris di Jakarta. Adapun yang menjadi asal usul objek sengketa, bermula dari pemilik awal yaitu H. Tassa yang memiliki tanah seluas 3000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah Empang Tahun 1974 tertanggal 12 Pebruari 1974 yang disahkan pada tanggal 19 Pebruari 1980 Nomor 420/1.75501/1980 oleh Lurah Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. Selanjutnya pada tahun 1976 Bernard Boro (Almarhum) membeli sebagian tanah milik H. Tessa dengan luas lebih kurang 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Empang tanggal 11 September 1976 yang dibuat dibawah tangan dan disahkan oleh Lurah Cilincing Nomor 524/1.755.01/1981 pada tanggal 1981. Selama penguasaan tanahnya, sejak bulan Februari Tahun 2010 Bernard Boro (Almarhum) memperkerjakan Nahrudin untuk menjaga dan mengawasi tanah yang dibelinya dari Haji Tassa. Kemudian, pada tahun 2011 Bernard Boro (Almarhum) menjual Sebagian tanah miliknya ini kepada Penggugat dengan luas lebih kurang 1.481. M<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi), yang selanjutnya tanah tersebut menjadi objek sengketa dalam kasus ini.

Dipihak lawan, yaitu para Tergugat mendalilkan bahwa mereka telah menguasai objek sengketa berdasarkan tanah negara secara fisik dan secara yuridis sejak tahun 1975, sebagaimana diterangkan oleh Lurah Cilincing dalam Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor 118/18/1976 tanggal 15 Agustus 1976. Atas dasar penguasaan secara fisik dan secara yuridis tanah negara oleh Tergugat I tersebut, pada tahun 1979, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Inspeksi IPEDA Jakarta menerbitkan Surat Ketetapan IPADA Tahun : 1979 Nomor KOHIR : N2-A5-01-02-13-504, tanah luas 1.450 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), kelas 23, terletak di RT.013, RW.02, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, atas nama Nawakit (Tergugat I). Kemudian pada tahun 1998, Kantor Pertanahan Jakarta Utara mengadakan Program Ajudikasi di Cilincing, dimana Tergugat I mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang dikuasai baik secara fisik maupun secara yuridis sejak tahun 1975 tersebut, berdasarkan Surat Keterangan Tanah Garapan dan Surat Ketetapan IPADA Tahun : 1979 Nomor KOHIR : N2-A5-01-02-13-504, atas nama Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII, dengan bukti permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara, yaitu : Tanda Terima Berkas Nomor 11/02/Adj/98 tanggal 8 Oktober 1998. Kemudian Kantor Pertanahan Jakarta Utara menerbitkan Daftar Usulan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 02/PAP.AJD/HGB/CLC/I/99 tanggal 4 Pebruari 1999, dilanjutkan dengan penerbitan sertifikat atas nama para Tergugat, yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1214 atas nama Tergugat I, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1208 atas nama Tergugat II, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156 atas nama Tergugat III, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1211 atas nama Tergugat IV, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1212 atas nama Tergugat V, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1215 atas nama Tergugat VI, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1216 atas nama Tergugat VII.

Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat dalam kasus ini, dikarenakan menilai bahwa dirinya sebagai pemilik tanah objek sengketa yang sah berdasarkan Akta Jual Beli dan Pindahan Hak nomor 05, tanggal 20 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan H. Bambang Heryanto, S.H. selaku Notaris di Jakarta. Dimana pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 445/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., telah memutuskan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa didasarkan pada alat bukti Akta Jual Beli dan

Pemindahan Hak nomor 05, tanggal 20 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan H. Bambang Heryanto, S.H. selaku Notaris di Jakarta. Selanjutnya putusan Majelis Hakim tingkat pertama berdasarkan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim tingkat banding berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 240/PDT/2019/PT.DKI.

Ternyata pada tingkat kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat bahwa Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak nomor 05, tanggal 20 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan H. Bambang Heryanto, S.H. selaku Notaris di Jakarta, tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik dikarenakan Penggugat sebagai pembeli dalam akta tersebut, telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan subjek yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa yaitu Bernard Boro (Almarhum). Hal ini dikarenakan menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia, meskipun Bernard Boro (Almarhum) membeli objek sengketa dari Haji Tassa pada tanggal 11 September 1976 seluas 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), dibawah tangan yang diketahui oleh kepala desa tertanggal 16 Juni 1981. Akan tetapi menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia Bernard Boro (Almarhum) tidak pernah menguasai objek tanah sengketa, hingga pada tanggal 20 Nopember 2011 menjualnya kepada Penggugat.

Bahwa sedangkan Tergugat menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menguasai objek sengketa sesuai dengan Surat Keterangan Tanah Garapan tertanggal 15 Agustus 1976 oleh Kepala Desa, kemudian Tergugat memohon diterbitkan sertifikat dengan Daftar Usulan Pemberian Hak Guna Bangunan yang diumumkan pada tahun 1999, kemudian Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan sertifikat hak guna bangunan tertanggal 25 Juni 2014 kepada para Tergugat.

Akibat telah diputusnya oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah secara hukum atas tanah objek sengketa yang telah dibelinya dari Bernard Boro (Almarhum) sebagai penjual, didasarkan pada Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak nomor 05, tanggal 20 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan H. Bambang Heryanto, S.H. selaku Notaris di Jakarta. Menjadikan timbulnya kerugian bagi Penggugat karena hapus atau hilangnya tanah pada objek sengketa yang telah dibelinya, sebagai akibat dari penjual yaitu Bernard Boro (Almarhum) selama memiliki tanah tersebut, tidak melakukan penguasaan secara fisik atas tanah yang dimilikinya. Sehingga Penggugat harus merelakan hapus atau hilangnya hak atas kepemilikan tanah pada objek sengketa dalam putusan.

Pengalihan hak atas tanah agar dapat terselenggara secara benar, maka seorang Notaris/PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan, Notaris/PPAT harus memeriksa dokumen-dokumen:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar harus melengkapi surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa atau kelurahan.

Dalam hal dokumen tersebut tidak dapat penuhi oleh penghadap, maka Notaris/PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas

tanah yang akan dialihkan tersebut. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

- 1) Telah dikuasai selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
- 2) Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
- 3) Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- 4) Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa (Muhammad Yamin Lubis, 2010).

Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam kasus ini ialah dengan menentukan klausul dalam perjanjian yang bersifat memberikan perlindungan atas kepentingan penjual. Dalam kasus ini penjual telah melakukan upaya dengan membuat akta autentik yang berupa Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak nomor 05, tanggal 20 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan H. Bambang Heryanto, S.H. selaku Notaris di Jakarta. Dimana akta tersebut dalam pelaksanaannya dapat dipersamakan dengan maksud perjanjian pengikatan jual beli. Sehingga pembeli terlebih dahulu patut memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. Sehingga dapat terlaksananya upaya yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli tanah melalui suatu akta yang dibuat oleh Notaris dan meminimalisir adanya konflik atau sengketa yang terjadi.

Perlindungan hukum terhadap pembeli juga dapat dilakukan upaya pemenuhannya dengan mengajukan gugatan wanprestasi terhadap penjual dalam kasus ini. Dengan terlebih dahulu melakukan upaya perdamaian yaitu mediasi yang mendasari pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi. Dalam hal perdamaian tidak tercapai, maka dengan mendasari pada Pasal 1265 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata, Pembeli atas tanah dalam kasus ini, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang secara absolut dan relatif yang dasar gugatannya ialah gugatan wanprestasi. Hal ini tentu dengan membuktikan dalam persidangan berupa alat bukti yang dapat meyakinkan Majelis Hakim bahwa penjual telah menyimpangi hal-hal yang termuat dalam akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris serta dengan merujuk dalam Pasal 1471 KUH Perdata dan Pasal 1491 KUH Perdata. Sehingga dalam petitumnya pembeli dalam kasus ini dapat memperjuangkan hak yang sepatutnya dia dapatkan akibat pembatalan akta Notaris dalam kasus ini atas kelalaian dari penjual, serta mendapatkan perlindungan hukum atas dirinya.

## **KESIMPULAN**

Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna jika memenuhi seluruh prosedur, namun dalam kasus yang diteliti akta jual beli dan pemindahan hak tidak memenuhi unsur

subjektif dalam syarat sahnya perjanjian sehingga patut dibatalkan; meskipun jual beli tanah didasari akta Notaris yang seharusnya memiliki kepastian isi, tanggal dan subjek, namun karena penjual bukan subjek yang cakap maka perbuatan hukum tersebut batal dan tidak memiliki keabsahan; dan berdasarkan putusan MA RI Nomor 3059 K/Pdt/2020, pembeli yang telah melakukan kewajibannya belum memperoleh pemulihan atas kerugian yang dialami sehingga patut mendapat perlindungan hukum.

Notaris harus teliti memeriksa data dan melaksanakan tugas secara profesional berdasarkan UU Jabatan Notaris; akta yang dibuat harus memiliki kepastian isi, tanggal dan subjek sesuai Pasal 1870 KUH Perdata dengan berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata; serta perlindungan hukum bagi pembeli dapat dilakukan dengan memeriksa bukti kepemilikan, meminta jaminan objek bebas tuntutan, adanya klausul kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dan dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1265 dan 1243 KUH Perdata.

## REFERENSI

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Rafika Aditama, Bandung, 2008.
- Adam, Muhammad. *Ilmu Pengetahuan Notariat*. Sinar Baru, Bandung, 1984.
- Adriano, Felix Christian. "Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris". *Keadilan Progresif*. Volume 2 Nomor 2, September 2011.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Lubis, Muhammad Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju, Bandung, 2010.
- . *Hukum Tanah dalam Lingkup Agraria Indonesia*. CV Mandar Maju, Bandung, 2022.
- Purba, Hasim. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Putri, Andiani R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*. Softmedia, Medan, 2011.
- Rahman, Fikri Ariesta. "Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap". *Lex Renaissance*. Volume 2 Nomor 2, Juli 2018.
- Rajagukguk, Erman. *Hukum Agraria Pola Menguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Candra Pratama, Jakarta, 2003.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta, 2010.
- Sembiring, M.U. *Teknik Pembuatan Akta, Program Spesialis Notaris*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1997.
- Sembiring, Rosnidar. "Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata". [https://mkn.usu.ac.id/images/Kedudukan\\_Akta\\_Otentik\\_yang\\_Dibuat\\_Dihadapan\\_Notaris\\_dalam\\_Hukum\\_Pembuktian\\_Acara\\_Perdata.pdf](https://mkn.usu.ac.id/images/Kedudukan_Akta_Otentik_yang_Dibuat_Dihadapan_Notaris_dalam_Hukum_Pembuktian_Acara_Perdata.pdf). Tanggal akses 06 April 2023.
- Siahaan, Rudy Haposan, dkk. *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*. Media Sains Indonesia, Bandung, 2022.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana, Jakarta, 2018.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermedia, Jakarta, 1987.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta, 2018.