



## **TESIS**

### **Judul:**

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Sepengetahuan  
Pemilik Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus:  
Putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G /2018/PN.Tng)

### **Disusun oleh:**

SEBASTIAN MARHEIN  
NIM. 217202020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022

**Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang  
Dibuat Oleh Notaris Tanpa Sepengetahuan  
Pemilik Tanah Dan Bangunan  
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri  
Nomor 97/Pdt.G /2018/PN.Tng)**

**TESIS**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Sebastian Marhein

NIM : 217202020

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022**

## Pengesahan

Nama : SEBASTIAN MARHEIN  
NIM : 217202020  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G /2018/PN.Tng)  
Title : -

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juli-2022.

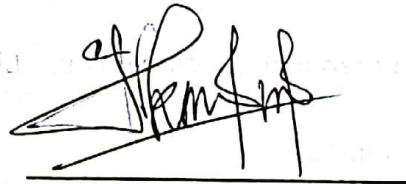
### Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

### Pembimbing:

TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 21-Juli-2022

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : Sebastian Marhein  
NIM : 217202020  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris  
Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus :  
Putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G/2018/Pn.Tng)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 28-Juni-2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'TJempaka', written over a horizontal line.

Pembimbing :  
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 1021

## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul: **AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK TANAH DAN BANGUNAN (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G/2018/Pn.Tng)**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh dan mencapai gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. selaku selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu, dan sabar dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

5. Bapak Dr. apt. Gunawan Widjaja, S.H., M.H., M.KM., M.ARS., M.M., S.Farm. selaku Akademisi yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak Notaris Andhika Mayrizal Amir, S.H., M.Kn. selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
7. Ibu Dr. Niru Anita Sinaga, S.H., M.H. selaku mantan anggota Majelis Pengawas Daerah kota administrasi Jakarta Timur Periode 2015-2018 yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
8. Para Dosen Staf Pengajar yang telah memberikan ilmu yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
9. Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan.
10. Kedua orang tua penulis, beserta adik yang selalu memberikan dukungan secara materi maupun mental melalui doanya agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan dengan lancar, dan tepat waktu.
11. Rekan penulis di kelas maupun di luar kelas yang membantu dan menyemangati penulis saat menjalani perkuliahan.
12. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa agar ilmu yang telah diberikan

pada penulis, mendapat imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis ini, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Juni 2022

Penulis

Sebastian Marhein

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan dan Kegunaan.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Kerangka Konseptual .....	12
F. Metode Penelitian .....	15
G. Sistematika Penulisan.....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	26
A. Sahnya Perjanjian.....	26
B. Asas Itikad Baik ( <i>Good Faith</i> ) .....	40
C. Asas Ganti Rugi .....	48
D. Jabatan Notaris.....	58
E. Pengawasan Jabatan Notaris (Majelis Pengawas Notaris) .....	68
F. Teori            Perlindungan	H u k u m  ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....



**BAB III DATA HASIL PENELITIAN..... 87**

A. Hasil Penelitian ..... 87

1. Identitas Para Pihak ..... 87

2. Objek Perkara.....	89
3. Kasus Posisi .....	90
4. Argumentasi Para Pihak dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor : 97/Pdt.G/2018/PN.Tng .....	95
5. Putusan Pengadilan .....	104
<b>B. Hasil Wawancara .....</b>	<b>105</b>
1. Wawancara dengan Dr. apt. Gunawan Widjaja, S.H., M.H., M.KM., M.ARS., M.M. , S.Farm.....	107
2. Wawancara dengan Bapak Andhika Mayrizal Amir, S.H., M.Kn.....	110
3. Wawancara dengan Ibu. Dr. Niru Anita Sinaga, S.H., M.H	112
<b>BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN .....</b>	<b>119</b>
A. Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dari tanah dan bangunan dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G/2018/Pn.Tng .....	119
B. Perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan karena telah membayar sejumlah harga atas transaksi palsu berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G/2018/Pn.Tng.....	132
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>148</b>
A. Kesimpulan.....	148
B. Saran.....	150
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>152</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>153</b>

## ABSTRAK

- (A) Nama : Sebastian Marhein
- (B) Judul Tesis : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 97/Pdt.G /2018/PN.Tng)
- (C) Halaman : viii + 152 halaman (2022)
- (D) Isi Abstrak :
- Tesis ini membahas seputar permasalahan yang dialami oleh pihak penjual, pihak pembeli, dan Notaris. Dimana terjadi transaksi jual beli untuk tanah dan bangunan yang direkayasa oleh Notaris untuk menguntungkan dirinya sendiri, hal itu terungkap setelah adanya fakta dalam pemeriksaan perkara yang dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 97/Pdt.G/2018/Pn.Tng. Notaris yang merupakan pejabat umum sebagai pembuat akta otentik sebagaimana diamanatkan dalam undang-undang ternyata menyalagunakan jabatannya untuk kepentingan pribadi dan dengan itikad tidak baik tidak mengembalikan hak dari pembeli. Setelah dilakukan penelitian tentang tanggungjawab dari notaris dan perlindungan hukum terhadap korban menggunakan metode penelitian secara normatif dan empiris dengan studi kepustakaan mengumpulkan bahan hukum dari buku, jurnal, putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wawancara narasumber berkompeten dan penerapan tinjauan Pustaka maupun teori hukum. Maka disimpulkan bahwa Notaris akan bertanggungjawab secara perdata, pidana, dan administratif. Pertanggungjawaban tersebut dilakukan setelah adanya gugatan perdata tentang perbuatan melawan hukum di kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat, laporan kepada penyelidik berwenang, dan laporan masyarakat kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris. Dalam kasus tersebut terjadi kesalahan prosedur dengan tidak melakukan laporan kepada penyelidik berwenang, salah menggugat bentuk tindakan pelanggaran Notaris, dan tidak dilanjutkannya laporan yang sudah diberikan kepada Majelis Pengawas Daerah sehingga perlindungan hukum kepada korban dalam kasus yang diangkat oleh penulis dapat dikatakan tidak maksimal.
- (E) Kata Kunci : Notaris, tanggungjawab, perlindungan hukum.
- (F) Acuan : 23 Buku (1986-2017), 3 Putusan, 7 Jurnal, 2 Kamus.
- (G) Pembimbing : Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.

## **ABTRACT**

- (A) Name : Sebastian Marhein
- (B) Tittle : *Deed Of Binding Sale And Purchase Agreement Made By A Notary Without The Knowledge Of The Land And Building Owner (Case Study: District Court Decision Number 97/Pdt.G /2018/PN.Tng)*
- (C) Page : vii + 152 page (2022)
- (D) Contens :  
*This thesis discusses the problems experienced by the seller, the buyer, and the Notary. Where there is a sale and purchase transaction for land and buildings engineered by a Notary to benefit himself, it was revealed after the facts in the case examination stated in the Tangerang District Court Decision Number 97/Pdt.G/2018/Pn.Tng. A notary who is a public official as an authentic deed maker as mandated in the law turns out to be abusing his position for personal interests and in bad faith does not return the rights of the buyer. After doing research on the responsibility of notaries and legal protection for victims using normative and empirical research methods with library studies collecting legal materials from books, journals, decisions that have permanent legal force, interviews with competent sources and the application of library reviews and legal theory. Then it is concluded that the Notary will be responsible civilly, criminally, and administratively. This accountability is carried out after a civil lawsuit regarding unlawful acts at the local District Court clerk, reports to authorized investigators, and public reports to the Notary Regional Supervisory Council. In that case there was a procedural error by not reporting to the authorized investigator, wrongly suing the form of a Notary violation, and discontinuing the report that had been given to the Regional Supervisory Council so that legal protection for the victim in the case raised by the author could be said to be not optimal.*
- (E) Key Words: *Notary, responsibility, legal protection.*
- (F) Reference : *45 Book (1981-2017), 2 Verdict, 5 Journal.*
- (G) Mentor : *Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.*

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2 : Izin Penulisan Karya Ilmiah (Proposal Tesis) dan Penunjukan  
Dosen Pembimbing

Lampiran 3 : Berita Acara Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian

Lampiran 4 : Tesis  
uji

T  
a  
n  
d  
a  
  
P  
e  
n  
g  
e  
s  
a  
h  
a  
n  
  
P  
r  
o  
p  
o  
s  
a  
l  
T  
e  
s  
i  
s  
u  
n  
t  
u  
k  
  
d  
i

Lampiran 5 : Berita Acara Bimbingan Penyusunan Penelitian Tesis

Lampiran 6 : Letter of Acceptance Jurnal Era Hukum

Lampiran 7 : Surat Keterangan Turnitin

Lampiran 8 : Tanda Pengesahan Tesis Untuk Diuji

Lampiran 9 : Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Perkara

Lampiran 10 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri