

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS AKIBAT MENERBITKAN
AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM**

**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor
3507 K/Pdt/2023)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Program Studi S1 Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh :

**DEBY ANDRY RAMADHANI
NPM : 71180111116**

ILMU HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2025**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **Perbuatan Melawan Hukum Notaris
Akibat Menerbitkan Akta Jual Beli
Yang Cacat Hukum (Studi Kasus
Putusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023)**

Nama Mahasiswa : **Deby Andry Ramadhani**

Nomor Pokok Mahasiswa : **71180111116**

Program Studi/Bagian : **Hukum/ Hukum Keperdataan**

Tanggal Ujian Skripsi :

Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

M.Faisal Rahendra Lubis, SH., MH

Azhari AR, SH.M.Hum

Dr. Muhammad Faisal, SH.MH

Mengetahui
Ketua Prodi S 1 Hukum

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Syarifuddin, SH.,MH

Azhari AR, SH.M.Hum

Dekan

Dr. Danialsyah, S.H.,M.H

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : DEBY ANDRY RAMADHANI
NPM : 71180111116
Program Studi : Hukum/Hukum Keperdataan
Dosen Pemimbing I : M. Faisal Rehendra Lubis, S.H.,M.H
Judul skripsi : **Perbuatan Melawan Hukum Notaris Akibat Menerbitkan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023)**

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Azhari AR, SH.,M.Hum)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : DEBY ANDRY RAMADHANI
NPM : 71180111116
Program Studi : Hukum/Hukum Keperdataan
Dosen Pemimbing II : Azhari AR, SH.M.Hum
Judul skripsi : **Perbuatan Melawan Hukum Notaris Akibat Menerbitkan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023)**

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Azhari AR, SH.,M.Hum)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang dengan rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, kekuatan dan ketekunan pada penulis sehingga mampu dan berhasil menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara. Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari terdapatnya kekurangan, namun demikian dengan berlapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak yang menaruh perhatian terhadap skripsi ini.

Demi terwujudnya penyelesaian dan penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan untuk memperoleh bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :Bapak Dr. Danialsyah, S.H.,M.H sebagai Dekan Fakultas Hukum UISU Medan, Bapak Dr. Panca Sarjana Putra, SH.,MH, sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik dan Dakwah Islamiah Fakultas Hukum UISU Medan. Ibu Nurasih Harahap SH.M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola Fakultas Hukum UISU Medan, Bapak M. Faisal Rahendra Lubis, SH, MH sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kewirausahaan Fakultas Hukum UISU Medan sekaligus sebagai Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini, Bapak

Syarifuddin, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum UISU, Bapak Azhari AR, SH.,M.Hum sebagai Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum UISU sekaligus sebagai Pembimbing II yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadirat Allah SWT kepada Ayahanda dan Ibunda tercinta yang dengan susah payah membesarkan, mendidik dan membiayai Pendidikan, memberi motivasi dan dukungan kepada penulis.

Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut.

Medan, Mei 2025
Penulis

Deby Andry Ramadhani

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	i
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional.....	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	9
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	9
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	12
3. Subjek Perbuatan Melawan Hukum	18
B. Tinjauan Tentang Notaris	19
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum	19
2. Kewenangan dan Tugas Notaris	20
3. Akta Notaris.....	26
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	28
1. Pengertian Jual Beli	28
2. Unsur dalam Jual Beli	30
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli	32

BAB III : METODE PENELITIAN	36
A. Objek dan Lokasi Penelitian.....	36
B. Sifat Penelitian.....	36
C. Metode Pendekatan.....	36
D. Teknik Pengumpulan Data.....	37
1. Sumber Data	37
2. Alat Pengumpulan Data.....	37
E. Sistematika Penulisan.....	38
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Pengaturan Hukum Notaris Dalam Menerbitkan Jual Beli Yang Cacat Hukum	40
B. Pertanggungjawaban Hukum Notaris Menerbitkan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum	52
C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3507 K/Pdt/2023	64
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Qiara Media, Pasuruan-Jawa Timur, 2021.
- A.Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 2013
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2018.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2013.
- H.F.A.Volmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2020.
- H.B. Sutopo. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 2018.
- Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnyana Paramita, Bandung, 2012
- Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, 2016.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2018
- MA. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2016.

- Muhammad Ruslan, ***Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Dihadapan Notaris***, Media Ilmu, Jakarta, 2020.
- M. Yahya Harahap, ***Hukum Acara Perdata***, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- ; ***Segi-Segi Hukum Perjanjian***, Alumni, Bandung, 2012.
- Nico, ***Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum***, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta, 2018
- Peter Mahmud Marzuki, ***Penelitian Hukum***, Kencana, Jakarta, 2018
- Rahman Hidayat, ***Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama***, Sinar Grafika, Jakarta, 2020
- R. Soegondo Notodisoerjo. ***Hukum Notaris di Indonesia : Suatu Penjelasan***. Rajawali. Jakarta, 2019.
- R. Subekti, ***Hukum Perjanjian***, Intermedia, Jakarta, 2016.
- R. Wirjono Prodjodikoro, ***Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu***, Sumur, Bandung, 2018.
- ; ***Asas-Asas Hukum Perjanjian***, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- Salim H.S, ***Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia***, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- ; ***Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak***, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Sjaifurrachman & Adjie, ***Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta***. Mandar Maju, Bandung, 2021
- Suhrawardi K. Lubis, ***Etika Profesi Hukum***, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Sulhan, et.al. ***Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)***, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.
- Supriadi, ***Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia***, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Tan Thong Kie, ***Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum***, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2010

B. Kamus

Sudarsono, ***Kamus Hukum***, Rineka Cipta, Jakarta, 2015.

C. Jurnal/Artikel Ilmiah

Afriana Anita, “Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatya”, *Jurnal Poros Hukum Padjajaran*. No.2 .Vol. 1. 29 Mei 2020.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 15 Nomor 4 Desember 2021.

Fanny Dwi Lestari, “Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Pembeli Tanah Kavling Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pemilik tanah Utama (Studi Kasus di Kabupaten Deli Serdang)”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2017

Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol.6 Nomor 1 Thn 2021.

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah”, *Jurnal Konstitusi*, Vol.1 Nomor 1 Tahun 2018.

Herlien Budiono, “Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No 10, Bulan Maret 2024.

I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS*, Vol. IV No. 1 April 2022.

M. Faisal Rahendra Lubis dan Dikka Aprilya, “Perbuatan Melawan Hukum Menguasai Tanah Hak Milik Orang Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3302 K/Pdt/2018)”, *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume : 20, Nomor : 2 Thn. 2021.

M. Faisal Rahendra Lubis, Tajuddin Noor “Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 2604 K/Pdt/2019”, *Jurnal Hukum Damudera Keadilan*, Volume 17, Nomor 1, Januari – Juni (2022).

Novalia Arnita Simamora,dkk, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan PN Simalungun No 37/PDT/PLW/2012/SIM)”,*USU Law Jurnal*, Vol 3 No.3, November 2022.

Rifky Aggati Astara Cipta,, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, No. 2, Vol 13, (2022).

D. Internet

Willa Wahyuni, “Mengenal Cacat Hukum”, diunduh melalui <https://www.hukumonline.com>, diakses Senin 02 Januari 2025 Pukul 21.00 Wib.

E. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

F. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70 /Pdt.G/2022/PN Mlg.

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 800/PDT/2022/PTSBY

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023.