



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Permohonan
Pembatalan APJB Kepada Pengadilan Akibat Wanpreatasi
Dalam Putusan Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR

Disusun oleh:

WINARSIH
NIM. 217231021

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NOTARIS
ATAS PERMOHONAN PEMBATALAN APJB
KEPADA PENGADILAN AKIBAT WANPRESTASI
DALAM PUTUSAN NOMOR: 95/PDT/2021/PT SMR**

TESIS

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

Disusun Oleh:
WINARSIH
NIM. 217231021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025**

Pengesahan

Nama : WINARSIH
NIM : 217231021
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Permohonan Pembatalan APJB Kepada Pengadilan Akibat Wanpreatasi Dalam Putusan Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR
Title : Application For Cancellation Of APJB To The Court Due To Default In Decision Number: 95/PDT/2021/PT SMR

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Desember-2024.

Tim Penguji:

1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

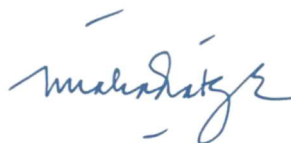
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.

NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 23-Desember-2024

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : WINARSIH
NIM : 217231021
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Permohonan
Pembatalan APJB Kepada Pengadilan Akibat Wanpreatasi
Dalam Putusan Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-November-2024

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



ABSTRAK

Pada Putusan Tingkat Pertama, Notaris dijadikan Tergugat II dan dihukum untuk mengembalikan Asli Sertipikat dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akibat sahnya permohonan pembatalan APJB yang diajukan oleh Penggugat. Pada Putusan Tingkat Banding, Notaris dijadikan Turut Terbanding dan justru ditambah hukumannya berupa tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada Tingkat Pertama dan biaya perkara pada Tingkat Banding. Notaris bukanlah sebagai pihak yang bersengketa, tetapi Pejabat Umum yang membuat Akta Autentik untuk kepentingan para pihak penghadap. Tidaklah relevan jika Notaris dijadikan sebagai pihak Tergugat II atau pihak yang menjadi Turut Tergugat. Pentingnya perlindungan terhadap Notaris atas kasus serupa, maka penelitian ini diharapkan dapat menjadi kepastian hukum bagi Notaris agar dapat menjalankan tugasnya sebagaimana yang diamanatkan oleh UUJN.

Kata Kunci: Tergugat/ Turut Terbanding, Syarat Sahnya Perjanjian, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris.

ABSTRACT

In the First Level Decision, the Notary was made the Second Defendant and was sentenced to return the Original Certificate and Building Construction Permit (IMB) due to the validity of the APJB cancellation request submitted by the Plaintiff. In the Appellate Level Decision, the Notary was made the Co-Appellant and was actually given an additional penalty in the form of joint liability to pay the court costs at the First Level and the court costs at the Appellate Level. The Notary is not a party to the dispute, but a Public Official who makes an Authentic Deed for the benefit of the parties facing it. It is irrelevant if the Notary is made the Second Defendant or a party who becomes a Co-Defendant. The importance of protection for Notaries in similar cases, so this research is expected to be a legal certainty for Notaries so that they can carry out their duties as mandated by the UUJN.

Key Words: *Defendant/ Co-Appellant, Validity Requirements for Agreement, Legal Protection for Notaries.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Permohonan Pembatalan APJB Kepada Pengadilan Akibat Wanprestasi Dalam Putusan Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR”** ini dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Pascasarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Dekan sekaligus Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., MKn., selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi kepada Penulis selama proses penyusunan tesis ini, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
4. Prof. Dr. H. Rasji, S.H., M.H., selaku Ketua Dosen Penguji dalam Ujian Seminar Proposal Tesis Semester Ganjil 2024/2025 sekaligus Wakil Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berharga untuk penyempurnaan tesis ini.
5. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan masukan dan saran yang membangun untuk penyempurnaan tesis ini.
6. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., selaku Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur sekaligus Dosen Universitas Tarumanagara, yang telah bersedia

meluangkan waktu, pikiran dan tenaganya sebagai Narasumber dalam Wawancara dengan Penulis, sehingga Penulis dapat menjawab permasalahan dalam tesis ini.

7. Dr. Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si., selaku Ketua Ikatan Notaris Indonesia, Pengurus Daerah Kota Administrasi Jakarta Barat, yang telah menyediakan waktu, pikiran, tenaga serta dukungannya dengan bersedia untuk diwawancarai oleh Penulis sebagai Narasumber.
8. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., Ibu Della, dan seluruh staf akademik, yang telah banyak membantu dalam kelancaran akademik Penulis.
9. Keluarga dan suami tercinta (Anggie Harry Handoyo, S.H., M.H.Kes., C.Med., C.L.A.), yang telah banyak meluangkan waktu, mendampingi Penulis dalam proses bimbingan, memberikan dukungan moral, material, doa dan semangat untuk Penulis agar cepat dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
10. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan semangat dan kebersamaan selama masa studi berlangsung.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu Penulis dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam hal perlindungan hukum terhadap Notaris.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Amin.

Jakarta, 09 November 2024

Penulis



Winarsih

Pernyataan

Nama : WINARSIH
NIM : 217231021
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Permohonan
Pembatalan APJB Kepada Pengadilan Akibat Wanpreatasi
Dalam Putusan Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14-November-2024
Yang menyatakan



WINARSIH
NIM. 217231021

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan.....	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas	viii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Singkatan.....	xiii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan	5
C. Kerangka Konseptual.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	18
E. Metode Penelitian.....	19
F. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Pengertian Notaris, Akta Autentik, APJB Dan Fungsi APJB.....	25
B. Tinjauan Teori Perikatan Dan Perjanjian, Teori Kepastian Hukum, Teori Tanggung Jawab, Teori Kehati-Hatian, Teori Keadilan Serta Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam APJB	35
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	60
A. Putusan Pengadilan	60
B. Wawancara	93
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	102
A. Analisis Kepatutan Notaris Yang Dijadikan Sebagai Pihak Tergugat Atau Turut Terbanding Akibat Wanprestasi Yang	

Dilakukan Oleh Salah Satu Pihak Yang Membuat APJB Di Hadapannya.....	103
B. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Permohonan Pembatalan APJB Akibat Wanprestasi Berdasarkan Putusan Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR	136
BAB V PENUTUP.....	154
A. Kesimpulan	154
B. Saran	156
Daftar Pustaka	158
Lampiran.....	166

DAFTAR TABEL

Tabel 1	:	Rangkuman Putusan Pengadilan.....	9
Tabel 2	:	Peran dan Tanggung Jawab Notaris.....	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	:	Bagan Kerangka Konseptual.....	6
Gambar 2	:	Foto Wawancara Penulis bersama Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.....	102

DAFTAR SINGKATAN

APJB	: Akta Perikatan Jual Beli/ Akta Pendahuluan Jual Beli
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
UUJN	: Undang-Undang Jabatan Notaris
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
SHM	: Sertipikat Hak Milik
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
NIK	: Nomor Induk Kependudukan
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
PP	: Peraturan Pemerintah
WNA	: Warga Negara Asing
WNI	: Warga Negara Indonesia
HIR	: <i>Herzien Inlandsch Reglement</i>
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
AJB	: Akta Jual Beli
BW	: <i>Burgerlijk Wetboek</i>
PMH	: Perbuatan Melawan Hukum
AJB	: Akta Jual Beli
PENGDA	: Pengawas Daerah
PENGWIL	: Pengawas Wilayah
PP	: Pengawas Pusat
MPD	: Majelis Pengawas Daerah
INI	: Ikatan Notaris Indonesia
MPW	: Majelis Pengawas Wilayah
MPP	: Majelis Pengawas Pusat
E-KTP	: Kartu Tanda Penduduk Elektronik
MKN	: Majelis Kehormatan Notaris
DPN	: Dewan Pengawas Notaris

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin Tesis
- Lampiran 5 : Hasil Turnitin Tesis
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Turnitin Jurnal
- Lampiran 7 : Hasil Turnitin Jurnal
- Lampiran 8 : *Letter of Acceptance (LOA) Sinta 3*
- Lampiran 9 : Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1)
- Lampiran 10 : Surat Permohonan Wawancara dengan Dr. Ira Sudjono, S.H., M.Hum., M.Kn., M.M., M.Si. dan Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.
- Lampiran 11 : Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor: 98/PDT.G/2020/PN SMR, Tingkat Banding Nomor: 95/PDT/2021/PT SMR dan Permohonan Pencabutan Permohonan Kasasi Nomor: Kasasi Nomor: 3264 K/PDT/2022