

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya pastilah melakukan perbuatan hukum. Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan adalah jual beli. Obyek jual beli dapat berupa benda baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud. Untuk dapat memperoleh hak atas tanah, salah satu cara yang dapat dilakukan yaitu adalah jual beli.

Menurut hukum tanah Nasional, suatu transaksi jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan formil dari jual beli. Syarat materil dibagi menjadi syarat materil subjektif dan objektif. Syarat materil subjektif yaitu penjual berhak untuk menjual tanah tersebut dan pembeli berhak untuk membeli tanah tersebut, sedangkan syarat materil objektif yaitu tanah hak tersebut secara hukum boleh diperjualbelikan dan tanah hak tersebut tidak dalam sengketa. Oleh karena itu, apabila jual beli telah memenuhi keempat persyaratan tersebut, maka jual beli yang terjadi adalah sah.¹ Syarat formil dari jual beli diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yaitu :

¹ Arie Sukanti Hutagalung, *Asas-Asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 72.

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, seringkali masyarakat Indonesia membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Menurut Subekti, perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan adanya unsur yang harus terpenuhi agar jual beli tersebut dapat dilaksanakan.² PPJB dibuat dengan berbagai alasan, seperti :³

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Sebagai bentuk perjanjian pendahuluan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat obligatoir yaitu PPJB baru melekatkan hak dan

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), hlm. 17

³ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol.4 No.4 (Desember, 2017), hlm. 624.

kewajiban secara timbal balik di antara pembeli dan penjual. Akta PPJB dibuat sehubungan dengan adanya persyaratan-persyaratan yang belum dapat dipenuhi oleh salah satu pihak baik penjual ataupun pembeli yang bertujuan untuk mengikat para pihak untuk melakukan perbuatan jual beli hak atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui pembuatan Akta Jual Beli. Sehingga agar dapat dilaksanakannya Akta Jual Beli perlu dipenuhinya persyaratan-persyaratan tersebut. PPJB sendiri terdiri dari PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Dalam PPJB belum lunas biasanya tidak diikuti dengan adanya akta kuasa menjual, hanya mengatur syarat-syarat pemenuhan kewajiban para pihak. Sedangkan PPJB lunas pada praktiknya diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Menjual dari penjual kepada pembeli. Akta kuasa menjual menyatakan bahwa penjual memberikan wewenang kepada pembeli untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama penjual selaku pemberi kuasa.

Menurut Frans Satriyo Wicaksono, akta kuasa menjual dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah, agar setelah syarat-syarat jual beli terpenuhi, pembeli dapat membuat akta jual beli tanpa memerlukan persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual.⁴ Akta Kuasa Menjual merupakan akta yang dikehendaki oleh para pihak didalamnya yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa. Dengan dibuatnya Akta Kuasa Menjual dari penjual kepada pembeli, membuat segala kepentingan hukum atas tanah tersebut dapat dilaksanakan.

⁴ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009), hlm. 13.

Akta Kuasa Menjual pada prakteknya dijadikan sebagai dasar dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, balik nama dan juga alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan. Akta Kuasa Menjual merupakan perjanjian khusus dan dikhususkan pada kuasa menjual tanah sebagai objek perjanjian yang dimaksudkan agar ruang lingkup yang dikaji lebih terfokus.

Di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa, "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya". Sedangkan dalam Pasal 15 ayat 1 (UUJNP Nomor 2 Tahun 2014) disebutkan bahwa:

"Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Notaris dalam memangku jabatannya diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Notaris menjalankan tugas negara yang dituangkan dalam akta yang dibuatnya, yaitu minuta asli yang merupakan dokumen negara. Di Indonesia, Notaris disebut sebagai pejabat umum dan diberi wewenang serta

kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu, dan oleh karena itu ia ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah.⁵ Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan oleh negara untuk menyatakan terjadinya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu akta yang merekam secara langsung klausul kesepakatan para pihak yang berjanji. Janji yang telah dinyatakan dalam akta merupakan cerminan kehendak yang tulus dari para pihak.⁶

Ketika penghadap datang ke Notaris agar tindakan atau perbuatannya dituangkan ke dalam akta autentik dan kemudian Notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap menjadi suatu landasan atas terjadinya hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap. Atas hubungan hukum tersebut, Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat telah sesuai menurut aturan hukum yang berlaku, sehingga kepentingan para pihak dapat terlindungi dengan akta tersebut. PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga Notaris memiliki peran untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum, Notaris harus memenuhi ketentuan dan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Hal ini diharuskan karena Notaris/PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya.

⁵ Tuti Anggrainy, Tesis: “Akibat Hukum Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Dibidang Perpajakan Dalam Menjalankan Jabatannya” (Medan: USU, 2020) hlm. 3.

⁶ Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, (Jakarta: PT. Sofmedia, 2011), hlm. 7

Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat dihadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal Akta Autentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang.⁷

Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:⁸

- a. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
- b. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum.

Notaris dalam membuat suatu akta didasarkan atas permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa adanya permintaan dari para pihak maka Notaris tidak akan membuat akta dikarenakan akta yang dibuat oleh Notaris didasarkan oleh alat bukti atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada Notaris. Selain membuat akta,

⁷ Ahyar Ari Gayo, *Notaris (Perspektif Pengawasan, Pendidikan dan Perbuatan Pidana)*, (Jakarta: BALITBANGKUMHAM Press, 2020), hlm. 155.

⁸ *Ibid.*

Notaris juga memiliki peran lain yaitu memberikan nasihat hukum kepada para pihak atas permasalahan yang ada dan kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan tetapi sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan Notaris.⁹

Dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya, wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Karena dalam menjalankan jabatannya, notaris harus menjaga sikap dan tingkah laku sesuai dengan peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Dari kewajiban tersebut di atas, Notaris sesungguhnya berperan seperti seorang wasit bagi para pihak atau para penghadap yang membuat akta dihadapannya. Notaris tidak boleh mempunyai kepentingan untuk melindungi atau berpihak kepada salah satu pihak sehingga rumusan akta yang dibuat dihadapannya akan menguntungkan pihak yang dilindunginya dan merugikan pihak yang lainnya. Notaris haruslah menghilangkan interes/kepentingan pribadi ketika membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak. Begitu notaris mempunyai kepentingan dalam suatu akta yang dibuat dihadapannya, hampir dapat dipastikan akta yang dihasilkannya pun akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari bagi pihak yang merasa dirugikan, yang bisa

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 24

jadi baru dirasakan akibatnya oleh pihak yang dirugikan itu dalam rentang waktu yang cukup lama setelah dibuatnya akta tersebut.¹⁰

Kekuatan pembuktian Akta Notaris merupakan pembuktian yang sangat sempurna sehingga apabila terjadi pelanggaran atas suatu ketentuan terhadap akta tersebut akan membuat akta tersebut menjadi terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi kekuatan pembuktian dibawah tangan atau dapat menjadi batal demi hukum yang akibat lainnya menjadi timbulnya kerugian oleh para pihak. Tidak hanya itu saja, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahan serta kelalaian Notaris, Notaris dapat dimintakan untuk mengganti kerugian kepada para pihak yang mengalami kerugian serta dapat dikenakan sanksi pidana.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum sekaligus sebagai penegak hukum masih juga dapat kita jumpai yang tidak berpegang pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, hal ini disebabkan karena para pejabat kurang menyadari akan kewajiban untuk memelihara hukum dan kurangnya pengertian akan tujuan serta fungsinya dalam pembangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diatur mengenai sanksi-sanksi atas pelanggaran yang terbukti melakukan pelanggaran yaitu berupa sanksi perdata, sanksi administrasi dan Kode Etik Notaris tetapi tidak termasuk sanksi pidana karena sanksi pidana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

¹⁰ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik*, (Bandung: P.T. Alumni, 2019), hlm. 31.

Penguasaan dan penerapan ilmu hukum dan ilmu kenotariatan yang tidak paripurna serta tidak dilandasi dengan moralitas yang benar dalam menjalankan jabatan, berpotensi besar menimbulkan permasalahan hukum yang dapat menjerat Notaris, baik dalam kasus pidana maupun perkara perdata, baik yang berkaitan dengan pemenuhan kekuatan pembuktian akta dari aspek lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formale bewijskracht*), maupun materil (*materiele bewijskracht*), hal mana permasalahan tersebut berpotensi membawa dampak buruk bagi kesinambungan Notaris untuk tetap dapat menjalankan jabatannya.

Perlunya pengaturan secara khusus mengenai tindak pidana yang terkait dengan jabatan Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris apabila kita melihat mengenai fakta yang terjadi dilapangan mengenai tidak sedikitnya pelanggaran pidana yang dilakukan oleh Notaris. Dalam praktik sering terjadi permasalahan hukum mengenai kelalaian Notaris dalam menjalankan jabatannya dan melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris yang membuat Notaris terjerat dalam kasus pidana yang dilakukan baik dengan sengaja ataupun turut serta melakukan tindak pidana. Salah satu bentuk tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris yaitu adalah penipuan. Salah satu kasus penipuan yang dilakukan oleh Notaris terjadi di Kota Denpasar. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B/2019/PN.Dps, Notaris/PPAT Kota Denpasar bernama Ni Ketut Alit Astari pada tahun 2014, Ni Ketut Alit Astari telah membuat 4 buah Akta antara Tugiman dan Susilowati Go atas dua bidang tanah Hak Milik Nomor 12001/Kel. Bena atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir

dan Sertipikat Hak Milik Nomor 12012/Kel.Benoa atas nama I Made Rupit, yang terdiri dari :

- 1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 13, tanggal 16 September 2014;
- 2) Akta Kuasa Nomor 14 tanggal 16 September 2014;
- 3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 16 September 2014;
- 4) Akta Kuasa Nomor 16 tanggal 16 September 2014.

Dalam proses jual beli ini Tugiman selaku penjual mengaku telah membeli kedua bidang tanah tersebut dengan alasan beli gantung Tugiman tidak dapat menunjukkan sertipikat hak milik tersebut secara fisik dan mengatakan bahwa bukti asli sertipikat hak milik tersebut telah berada di kantor Notaris yang membuat Susilowati Go selaku pembeli mempercayai perkataan Tugiman. Pada saat proses penandatanganan akta perjanjian jual beli (PPJB), Notaris tidak juga dapat memperlihatkan bukti asli sertipikat atas kedua bidang tersebut, Notaris menjanjikan Susilowati Go dengan memberikan keterangan bahwa kedua akta tersebut akan dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Susilowati Go dalam waktu satu bulan dikarenakan sertipikat asli tersebut sedang dalam proses balik nama dan sedang dalam proses balik nama di BPN yang mana pada kenyataannya yaitu pada tahun 2013, kedua sertipikat tersebut telah dijual oleh Notaris kepada Feba Debora sebagai bentuk pelunasan jaminan atas hutang pribadi Notaris dibuatnya.

Kemudian, setelah satu bulan yang dijanjikan oleh Notaris proses balik nama tidak kunjung selesai, dan Notaris mengatakan bahwa sertipikat asli sedang dalam proses balik nama di BPN yang mana pada kenyataannya yaitu pada tahun 2013, kedua sertipikat tersebut telah dijual oleh Notaris kepada Feba Debora sebagai bentuk pelunasan jaminan atas hutang pribadi Notaris

terhadap Febi Debora. Akibat perbuatan Notaris Ni Ketut Alit Astari, Susilowati Go telah mengalami kerugian sebesar Rp. 7.411.450.000 (tujuh miliar empat ratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu).

Pada permasalahan hukum yang telah diuraikan mengenai penipuan yang dilakukan dengan kesengajaan oleh Notaris dalam pembuatan akta membuat Notaris tersebut harus bertanggungjawab secara pidana. Sanksi pidana dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi disiplin dan tidak mengatur sanksi pidana berkaitan dengan tugas dan jabatannya, sehingga jika terjadi tindak pidana yang berkaitan dengan jabatan Notaris merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Sedangkan dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Notaris adalah subjek hukum atau pembawa hak dan kewajiban, dimana seseorang dapat dipidana bukan karena jabatannya tapi perbuatannya yaitu memenuhi unsur objektif yaitu memenuhi delik (harus ada unsur melawan hukum) dan unsur subjektif (harus ada kesalahan dalam bentuk kesengajaan atau kealpaan dari pelakunya).

Mengingat luasnya kewenangan Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya dalam kehidupan masyarakat, tidak tertutup kemungkinan Notaris dalam menjalankan tugasnya melakukan pelanggaran jabatan dan perbuatan tercela baik yang melanggar kode etik notaris atau pelanggaran kewenangan jabatan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Karena rentannya Notaris terjerumus dalam perbuatan tercela, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta lembaga kenotariatan dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan Notaris maka dalam Kode Etik Notaris diatur kewajiban dalam menjaga sikap, perilaku, perbuatan atau

tindakan yang harus dan wajib dilakukan oleh anggota perkumpulan yang memangku jabatan Notaris.

Oleh karena itu, Notaris dalam membuat Akta perlu mengimplementasikan asas kehati-hatian dan ketelitian dengan cara memperdalam lebih dari apa yang dikemukakan para pihak disesuaikan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh perundang-perundangan. Mengetahui pentingnya tugas dan kedudukan Notaris ditengah-tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian dari Akta Autentik yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan. Jabatan kepercayaan yang diberikan undang-undang dan masyarakat sehingga Notaris memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab dalam melaksanakan kepercayaan tersebut dengan sebaik-baiknya serta menjunjung tinggi etika hukum, martabat serta keluhuran jabatannya.

Akta yang dibuat Notaris adalah Akta Autentik yang akan terus bertahan sampai Notaris meninggal dunia. Tanda tangannya pada akta yang dibuatnya tetap memiliki kekuatan, walaupun ia tidak dapat lagi menyampaikan keterangan mengenai kejadian-kejadian yang terjadi pada saat pembuatan akta tersebut. Akta tersebut juga tetap memiliki kekuatan yang sama sebagai Akta Autentik meskipun Notaris tersebut telah diberhentikan atau dipecat dari jabatannya.¹¹ Sehingga atas fakta tersebut Notaris dalam memangku jabatannya perlu untuk menjalankannya dengan sebaik mungkin.

¹¹ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 43.

Dengan demikian, berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Notaris dengan mengangkat judul penelitian **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dipaparkan, maka penelitian ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban perdata Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuatnya sehingga tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli yang telah diputus pidana berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B.2019/PN.Dps?
2. Bagaimanakah keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris yang mengandung unsur tindak pidana penipuan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1460/Pid.B. 2019/PN.Dps?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menjelaskan dan menganalisa bentuk tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kejahatan penipuan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa yang dibuatnya sehingga membuat Akta tersebut tidak dapat dilanjutkan

- b. Untuk menjelaskan dan menganalisa keabsahan Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris yang terdapat unsur penipuan didalamnya.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian hukum ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan serta referensi atas teori hukum yang telah ada terkait dengan penerapan mengenai pertanggungjawaban perdata oleh Notaris yang melakukan penipuan terhadap pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang membuat tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli.

2. Manfaat Praktis

Memberikan pemikiran dan masukan tambahan dibidang hukum yang dapat berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan yang berkaitan dengan kenotariatan mengenai pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang membuat tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan di dalam tesis ini terbagi atas 5 (lima) bab yang akan memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi dari penelitian yang akan dibuat sehingga dapat memudahkan dalam melakukan pemaparan.

Sistematika dalam penulisan ini akan diuraikan secara berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memberikan penjelasan mengenai tinjauan secara umum tentang tanggung jawab Notaris, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan memaparkan mengenai metodologi penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan analisa dalam penulisan ini.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai kasus posisi, menganalisis dan melakukan pembahasan terkait dengan permasalahan yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini yang akan dikaitkan dengan teori-teori hukum serta pemikiran yang berkaitan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan merupakan rangkuman hasil penulisan dan analisis yang berisikan kesimpulan atas hasil dari penelitian yang telah diuraikan dan juga saran dari penulis mengenai penelitian ini.