



**SKRIPSI**

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KESALAHAN PEMBUATAN  
AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH**

***LIABILITY NOTARY TO ERROR FOR MAKING DEED LAND PURCHASE  
AGREEMENT COMMITMENTS***

Oleh :

**CHRISTIAN DENNY MAHARDIKA  
NIM 110710101297**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**SKRIPSI**

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KESALAHAN PEMBUATAN  
AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH**

***LIABILITY NOTARY TO ERROR FOR MAKING DEED LAND PURCHASE  
AGREEMENT COMMITMENTS***

**Oleh :**

**CHRISTIAN DENNY MAHARDIKA  
NIM 110710101297**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2016**

## MOTTO

“Pemikiran yang jujur, sungguh-sungguh, dan digali dari perantauan pemikiran serta perenungan mental yang dalam adalah mata air-mata air yang akan mengisi ruang peradaban umat manusia”

( Dr.Firdaus Syam.,M.A. )<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> .Firdaus Syam, *Pemikiran Politik Barat Sejarah, Filsafat, Ideologi, Dan Pengaruhnya Terhadap Dunia Ke 3*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2007.

**PRASYARAT GELAR**

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KESALAHAN PEMBUATAN  
AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH**

***LIABILITY NOTARY TO ERROR FOR MAKING DEED LAND PURCHASE  
AGREEMENT COMMITMENTS***

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

**CHRISTIAN DENNY MAHARDIKA  
NIM 110710101297**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 13 Mei 2016**

**Oleh :**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum.,C.N**

**NIP. 196303081988021001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**EMI ZULAIKA, S.H.,M.H**

**NIP. 19773022000122001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KESALAHAN PEMBUATAN  
AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH**

Oleh :

**CHRISTIAN DENNY MAHARDIKA**

**NIM. 110710101297**

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

**Prof.Dr. M. KHOIDIN. S.H.,M.Hum.,C.N**  
**NIP. 196303081988021001**

**EMI ZULAIKA, S.H.,M.H**  
**NIP. 19773022000122001**

**MENGESAHKAN:**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**Penjabat Dekan,**

**Dr. Nurul Ghufon, S.H.,M.H.**  
**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Penguji Pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 10

Bulan : Juni

Tahun : 2016

Diterima oleh panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua**

**I WAYAN YASA, S.H.,M.H**

.....

**NIP: 196010061989021001**

**Sekretaris**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA.,S.H.,M.H**

.....

**NIP: 198009212009011009**

**ANGGOTA PENGUJI**

**Prof. Dr. M. KHOIDIN., S.H.,M.Hum.,C.N**

.....

**NIP: 196303081988021001**

**EMI ZULAIKA, S.H.,M.H**

.....

**NIP :19773022000122001**



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : CHRISTIAN DENNY MAHARDIKA

NIM : 110710101297

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KESALAHAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH .”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun serta bukan hasil jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 10 Juni 2016

Yang menyatakan,



**CHRISTIAN DENNY MAHARDIKA**  
**NIM. 110710101297**



**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku tercinta, Ayahku Drs. Hari Tugas Kristiyo Yudi Wiyanto dan Ibu Yuniasih Darmani, Almarhum Mbah Dwi Suryani, Mbah Lin Moedarto atas segala do'a, nasehat dan kasih sayangnya, perhatian dan kepercayaannya serta semua pengorbanannya tanpa keluh kesah. Tak lupa kepersembahkan untuk Adikku Yolanda Kristina Dewi yang telah memberikan semangat serta membantu mencarikan bahan dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas semua yang Ayah dan Ibu serta Adikku telah berikan kepadaku.
2. Almamater yang selalu aku banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Seluruh Guruku dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan dengan ikhlas ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbingku dengan penuh kesabaran.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan berkatNya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan judul: **TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KELALAIAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar strata satu (S1) Sarjana Hukum pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam rangka penulisan skripsi ini banyak pihak yang memberikan bantuan, dukungan dan bimbingan baik langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N selaku Dosen Pembimbing Skripsi utama yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi anggota yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H selaku Ketua Penguji Skripsi yang bersedia untuk menguji skripsi penulis dan membantu menyempurnakan skripsi ini.
4. Bapak Firman Floranta Adonara S.H., M.H selaku Sekretaris Penguji Skripsi yang bersedia untuk menguji skripsi penulis dan membantu menyempurnakan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Dyah Octorina S., S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Dr. Nurul Gufon, S.H., M.H selaku Penjabat Dekan, Bapak Mardi Handoko S.H., M.H selaku Pembantu Dekan II, Bapak Iwan Rachmad Soetijono S.H., M.H selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember.

8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember serta seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Orang tuaku tercinta, Ayahanda Hari Tugas Kristiyo Yudi Wiyanto dan Ibu Yuniasih Darmani serta Adikku Yolanda Kristina Dewi yang memberikan bantuan untuk mencari buku, membimbing, memberi motivasi dan dukungan moral juga materil untuk menghantarku menuju masa depan yang cerah.
10. Seluruh keluarga besarku di Situbondo mbah atok Dwi Suryani Almarhum serta mbah uti Moedarto Om tanto, Mbah Nanik, Mbak ria, Budhe Pupung, Mbak Septi, Tante Nenen, Om yudi, Pakde Nono serta keluarga besar yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas Batas do'a dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati untukku.
11. Kawan- Kawan Radikal Di haluan Kiri Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GMNI) Komisariat hukum Cabang Jember :  
Andik Aji P, M Hykal S (Gajah), Hisyam Rifqi M (Sampud), Nando (Kunam), Budi, Rinto (Tuwek), Christina, Alfia, Fatik, Alan, Lely, Anik, Tiwi, Maya, Iwan, Emank, Muhajir (Mujair), Adi, Mugi, Jordi, Muchlisin, Arga, Nova, Agung (Asma), zulpikar (bregos), Eko, Jamik, rizki, Rizaldi, Mas Udin, Mas Hendri, Cakwo, Mas kadir, Mas reza, Mas indra dan kawan-kawan lainnya yang selalu memberikan inspirasi pembelajaran di masa kuliah, penyikapan-penyikapan, advokasi, serta yang paling penting berproses di Organisasi. MERDEKA, MARHAEN MENANG, GMNI JAYA !!
12. Kawan-Kawan Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia Di tingkatan Cabang Jember yang selalu mengajak berfikir dan bertukar pikiran tentang keadaan Ketertindasan di Indonesia. Salam MERDEKA.!!

Semoga ALLAH SWT memberikan balasan yang lebih berharga atas segala kebaikan yang telah mereka berikan dan berkenan memberikan senyuman, kemanfaatan bagi orang yang suka atas kebajikan.

Jember, 10 Juni 2016

Penulis,



## RINGKASAN

Penulisan Skripsi ini, diawali dengan adanya satu kasus kronologisnya adanya satu bentuk perjanjian ikatan jual beli tanah yang dibuat dan dilegalkan oleh seorang notaris. Hal ini berkaitan dengan profesi jabatan notaris. Latar belakang penulisan skripsi ini, memuat tentang pemasalahan dasar dalam akta ikatan perjanjian jual beli tanah tersebut yang kejadiannya di daerah jember, ada dua orang yang mempunyai itikad baik dalam melakukan satu hubungan perjanjian jual beli tanah. Dua orang itu bernama Fathul Wahab sebagai Penjual dan Sumilah sebagai Pembeli. Dalam proses jual beli tanah tersebut telah terjadi kesepakatan jual beli yang dibuat dan dilegalkan oleh notaris Abbas Said Bauzir S.H. Dalam pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli tersebut ada satu kelalaian yang diperbuat notaris Abbas Said Bauzir S.H yang tidak sesuai dengan KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, serta kode etik notaris. Berdasarkan fakta hukum, bahwa tanah yang diperjualbelikan oleh Fathul Wahab berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 7.Pdt.G/2011/PN.Jr tidak sesuai dengan isi atau amar putusan tersebut, akan tetapi notaris Abbas Said Bauzir S.H tetap membuat akta perjanjian ikatan jual beli tersebut. Tanpa melihat dasar kepemilikan tanah tersebut, sehingga salah satu pihak dapat dirugikan dikemudian hari dengan adanya akta tersebut. Latar belakang itulah, penulis mencoba menganalisa dan mengkaji serta mencari solusi dengan mengangkat sebuah karya tulis ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul **“TANGGUNG GUGAT NOTARIS TERHADAP KESALAHAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI TANAH.”** Rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu : Apakah perjanjian yang terdapat pada studi kasus akta perjanjian iktan jual beli tanah di hadapan notaris Abbas Said Bauzir, S.H sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia?, dan apakah bentuk tanggung gugat notaris atas kelalaian pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapannya?. Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif (*legal research*) dengan pendekatan masalah melalui pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual(*conceptual approach*), dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, kemudian dilanjutkan dengan analisa bahan hukum.

Dasar yang dipakai dalam penulisan skripsi ini, dapat dilihat dari tinjauan pustaka yang dalam penulisannya, penulis membagi 4 (empat) bagian penting agar dasaran ini akan melandasi jawaban dari permasalahan yang akan diangkat menjadi sebuah karya ilmiah ini, Tinjauan pustaka yang digunakan penulis yaitu tentang Notaris, Akta, Perjanjian Hingga Kepemilikan Tanah, dalam cangkupan tinjauan pustaka. Dalam tinjauan pustaka yang diambil oleh penulis merupakan satu referensi penulis dalam menjawab permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam karya ilmiah ini.

Akta Perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian pada pasal 1320 KUH Perdata terutama tentang kesepakatan dan suatu sebab yang halal. Didalamnya ada pemalsuan bukti kepemilikan tanah yang diperjualbelikan. Akta



yang di buat notaris Abbas Said Bauzir S.H sudah benar menurut susunan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Sebaliknya akta yang dibuat sudah benar menurut ketentuan undang-undang akan tetapi telah mengalami degradasi kekuatan bukti dan kebatalan akta notaris. Yang berakibat bahwa akta dapat dibatalkan atau akta batal demi hukum. Perbuatan notaris Abbas Said Bauzir S.H hal ini bertentangan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian di dalam 1320 KUH Perdata yang mengandung unsur objektif dan subjektif dalam perjanjian, bertentangan dengan pasal 15 ayat (2) huruf e, pasal 16 ayat (1) huruf a dan e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris wajib bertanggungjawab atau bertanggung gugat terhadap kelalaian pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli tanah di hadapannya yaitu Tanggung Jawab Secara perdata, Tanggung Jawab Secara Pidana, Tanggung Jawab Secara Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Tanggung Jawab Secara Etika Dan moral di dalam Kode Etik Notaris.

Dalam hal ini penulis menyarankan Seharusnya seorang notaris harus mencerminkan sikap jujur, teliti dan berintegritas dalam menjalankan etika notaris dan perbuatan hukumnya dalam membuat sebuah akta autentik perjanjian seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta KUHPerdata. Pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli harus teliti dan mengetahui asal-usul objek yang akan diperjualbelikan agar membuat sebuah kesepakatan jual beli yang adil dan menguntungkan untuk kedua belah pihak dan harus sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata.

DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
1.4 Metode Penelitian.....	4
1.4.1 Tipe Penelitian .....	4



1.4.2 Pendekatan masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum.....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Notaris .....	9
1.1.1 Pengertian Notaris.....	9
1.1.2 Kewenangan Notaris .....	10
1.1.3 Larangan Notaris.....	12
1.1.4 Kode Etik Notaris.....	12
1.1.5 Tanggung Jawab Notaris.....	14
2.2 Akta .....	14
2.2.1 Pengertian Akta.....	14
2.2.2 Macam-Macam Akta.....	15
2.2.3 Fungsi Akta .....	17
2.3 Perjanjian.....	18
2.3.1 Pengertian Perjanjian .....	18
2.3.2 Syarat- Syarat Perjanjian.....	19
2.3.3 Asas-Asas Perjanjian.....	21
2.4 Kepemilikan Tanah .....	23
2.4.1 Pengertian Kepemilikan Tanah. ....	23
2.4.2 Jenis Kepemilikan Tanah.....	25
2.4.3 Pembuktian Kepemilikan Tanah.....	26
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>28</b>
3.1 Kesesuaian Perjanjian Jual beli dalam akta perjanjian	
ikatan jual beli tanah dihadapan notaris dengan	

peraturan hukum yang berlaku di indonesia. ....	28
3.1.1 Pembatalan Akta Autentik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris.....	35
3.2 Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapannya. ....	38
3.2.1 Tanggung Gugat Notaris Secara Perdata.....	42
3.2.2 Tanggung Gugat Notaris Secara Pidana.....	45
3.2.3 Tanggung Gugat Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris .....	47
3.2.4 Tanggung Gugat Notaris Secara Kode Etik .....	49
3.3 Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pihak Yang Dirugikan Terkait Dalam Pembatalan Akta Notaris.....	51
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>54</b>
4.1 KESIMPULAN.....	54
4.2 SARAN .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

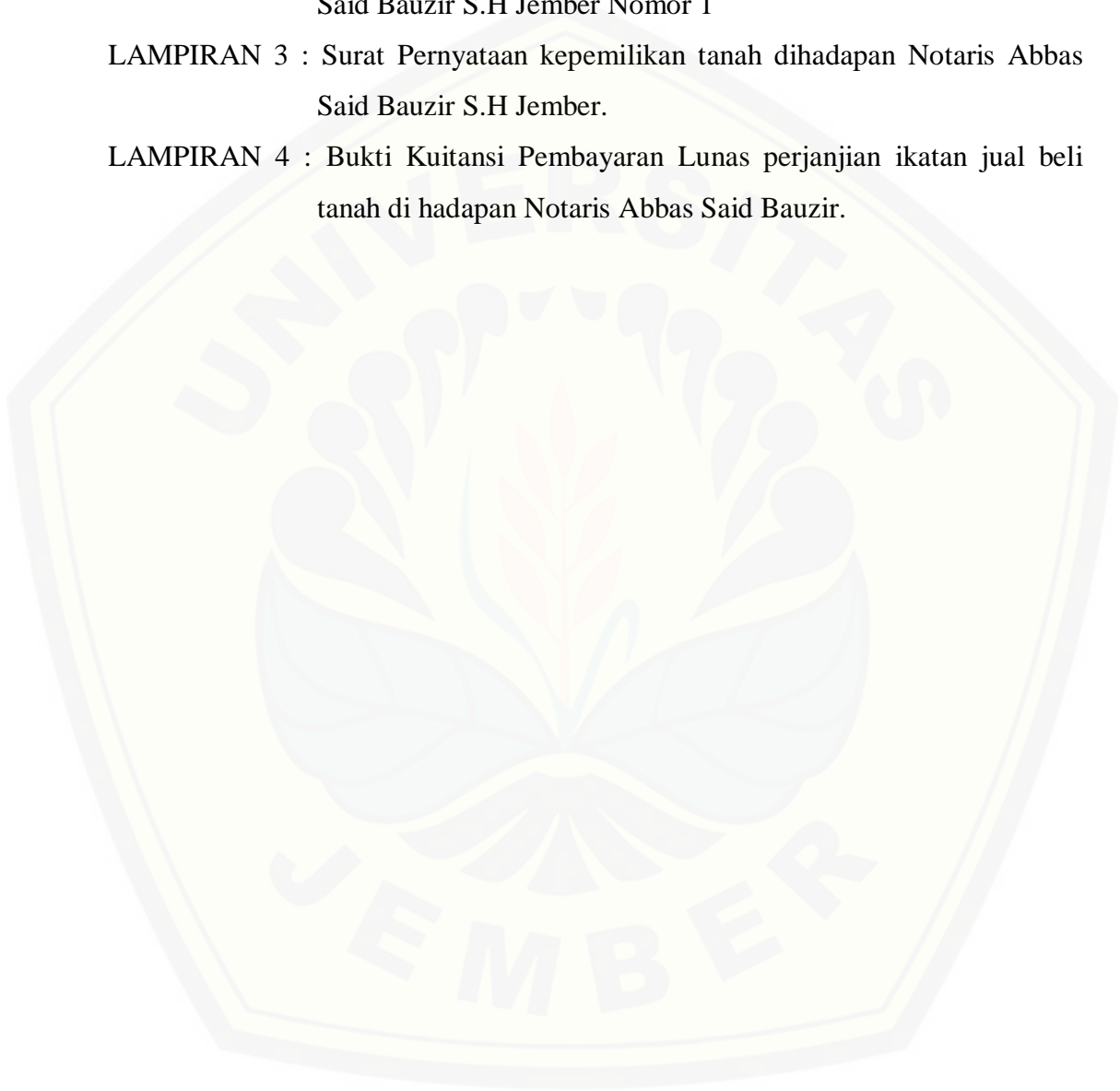
**DAFTAR LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1 : Putusan Pengadilan Negeri Jember No.71/Pdt.G/2011/PN.Jr

LAMPIRAN 2 : Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Notaris Abbas  
Said Bauzir S.H Jember Nomor 1

LAMPIRAN 3 : Surat Pernyataan kepemilikan tanah dihadapan Notaris Abbas  
Said Bauzir S.H Jember.

LAMPIRAN 4 : Bukti Kuitansi Pembayaran Lunas perjanjian ikatan jual beli  
tanah di hadapan Notaris Abbas Said Bauzir.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan bermasyarakat selalu ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum. Subyek hukum ialah orang dan badan hukum, sedangkan pengertian benda sebagai obyek hukum secara yuridis ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik pasal 499 KUH Perdata<sup>1</sup>.

Menyangkut hubungan hukum antara subyek dan obyek, Pasal 28 D ayat (1) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur tentang adanya kepastian hukum bagi subyek hukum yang berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta pengakuan yang sama di hadapan hukum”. Pasal ini meyakinkan bahwa peranan penting dalam hubungan hukum antara subyek dengan obyek hukum akan mendapatkan perlindungan, kepastian serta pengakuan yang sama dihadapan hukum. Hubungan hukum tidak terlepas dengan benda. Benda dibagi menjadi 2 (dua) menurut pasal 503-504 KUH Perdata yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Benda yang sering menjadi obyek hukum dan memiliki nilai ekonomis yang selalu berkembang adalah tanah. Tanah sering dijadikan sebuah obyek dari hubungan hukum berupa kepemilikan hak atas tanah. Demi mendapatkan kepastian hukum dan pengakuan yang sama dihadapan hukum maka penguasaan kepemilikan hak atas tanah telah diatur juga oleh Pasal 570-684 KUH Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Terdapat juga cara-cara dalam memiliki hak atas tanah yaitu dengan melalui perbuatan hukum (perjanjian), warisan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan perjanjian untuk mendapatkan hak atas tanah perlu adanya suatu akta otentik dihadapan pejabat umum yang berwenang

---

<sup>1</sup>. Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974, hal 13.

sebagai alat bukti berkekuatan hukum<sup>2</sup>. Menurut pasal 1 ayat(1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, “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”. Akta otentik akan menjadi alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum bagi subyek hukum yang berkepentingan.

Akta otentik akan dibuat, jika notaris dan kedua belah pihak membuat kesepakatan berkaitan tentang obyek hukum yang telah disepakati. Pada pelaksanaan pembuatan akta jual beli tentang tanah yang dilakukan di hadapan notaris, sering terjadi kesalahan-kesalahan prosedural yang dilakukan pihak notaris sebagai pejabat umum yang berwenang yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta. Semisal contoh adalah kesalahan penulisan di awal, dan akhir akta dan serta kesalahan prosedural lainnya yang dilarang oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Ada juga kelalaian notaris yang belum diatur didalam peraturan perundang-undangan Indonesia, semisal pada kasus akta perjanjian ikatan jual beli dihadapan notaris yang ada di Jember. Terdapat bentuk kelalaian yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta yaitu notaris mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak penjual yang dijadikan sebagai obyek perjanjian jual beli. Dalam kasus yang ada di Jember menceritakan adanya perjanjian jual beli tanah dengan menggunakan putusan pengadilan negeri Jember No.71/Pdt.G/2011/ PN.Jr.

Dalam hal ini pembuat kesepakatan ikatan jual beli antara Fathul Wahab disebut dengan pihak pertama, dengan Sumilah disebut dengan pihak kedua yang menghadap dihadapan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Keduanya telah bersepakat membuat satu perjanjian jual beli yang mengikat dihadapan hukum yaitu notaris. Kemudian melangsungkan sebuah perjanjian yang berisikan

---

<sup>2</sup>. Sjaifurrachman, *aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta*, mandar maju, surabaya, 2011, hal 115.

tentang hal yang dijadikan tujuan dalam pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli tanah oleh pihak notaris. Salah satu fakta hukum tertulis, terjadi disorientasi kepemilikan hak atas tanah. Dalam surat kepemilikan hak atas tanah yang berdasarkan putusan pengadilan negeri jember No.71/Pdt.G/2011/PN.Jr. Pihak pertama bukanlah menjadi pemilik tanah tersebut akan tetapi dimiliki secara bersama-sama oleh orang tuanya (Ibu) untuk dibagikan secara merata ke saudara kandung yang lain. Berdasarkan salinan akta perjanjian ikatan jual beli tanah, notaris membuat sebuah akta perjanjian ikatan jual beli tanah yang mengatasnamakan pihak pertama sebagai pemilik hak atas tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan No.71/Pdt.G/2011/PN.Jr.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik melakukan penelitian hukum dalam bentuk skripsi, dengan judul **“Tanggung Gugat Notaris Terhadap Kesalahan Pembuatan Akta Pejanjian Ikatan Jual Beli Tanah”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka rumusan masalah yang menarik dikaji, adalah:

1. Apakah perjanjian ikatan jual beli tanah di hadapan Notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di indonesia?
2. Apa bentuk tanggung gugat notaris atas kesalahan pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapannya ?
3. Apa upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan terkait pembatalan akta notaris ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Suatu karya tulis ilmiah, maka penulisan skripsi ini mempunyai 2(dua) macam tujuan yang hendak dicapai yaitu tujuan umum dan tujuan khusus, yang meliputi:<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>*Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember Edisi Cetakan Ketiga*, Jember University Press, Jember,2011, hal 21.



### 1.3.1 Tujuan Umum

1. Guna memenuhi dan melengkapi persyaratan bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum serta memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, kalangan mahasiswa, dan juga Fakultas Hukum dan Universitas Jember.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk memahami dan menganalisis sahnyanya perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaris ;
2. Untuk memahami dan menganalisis pertanggungjawaban notaris terhadap kelalaian pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli tanah.

## 1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah yaitu bertujuan agar peneliti mendapat kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode penelitian juga harus mempunyai ketepatan agar menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dalam penulisan karya tulis.

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum<sup>4</sup>. Penulisan penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Untuk itu penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang

---

<sup>4</sup>. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm 47



kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam proposal penelitian ini.

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Semua pengemban hukum menyadari bahwa apabila berhadapan dengan kasus-kasus hukum yang nyata, nalar hukum yang didasarkan pada aspek hukum normatif yang bersumber dari bahan hukum otoratif akan menjadi dasar untuk pemecahan kasus hukum tersebut<sup>5</sup>. Sama dengan pemecahan kasus-kasus hukum, penelitian ilmiah tentang hukum juga perlu adanya sebuah pendekatan masalah. Penelitian hukum dibagi menjadi 5 (lima) pendekatan yaitu :<sup>6</sup> Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Kasus, Pendekatan Historis, Pendekatan Perbandingan.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan ini antara lain<sup>7</sup> :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Penelitian mampu menangkap kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan mengenai ada dan tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi. Karena dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan diharapkan isu hukum tentang tanggung gugat seorang notaris dalam pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli tanah dapat terjawab dengan melihat regulasi-regulasi yang di atur dalam perundang-undangan di Indonesia.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk

---

<sup>5</sup> . Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , banyumedia publishing, Malang, 2001, hal 24.

<sup>6</sup> . Dyah Ochtorina dan A'an Efendi , *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta 2014,hal 110-138

<sup>7</sup> .Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.* Hlm. 133-135.

menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum. di dalam pendekatan konseptual, diharapkan adanya satu bentuk baru konsep tentang pertanggungjawaban notaris terhadap bentuk kelalaian dalam pembuatan akta, karena dengan menggunakan pendekatan ini bisa lebih menggambarkan dari berbagai sudut pandang tentang doktrin-doktrin para ahli dalam menggambarkan profesi notaris, akta dan bentuk tanggung jawab.

### **1.4.3 Bahan hukum**

Bahan hukum merupakan sarana atau alat dari suatu penelitian dan penulisan yang dipergunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada. Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif*, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, pencatatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang – undang dan putusan-putusan hakim.<sup>8</sup> Bahan Hukum Primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);

---

<sup>8</sup>.*Ibid.*,hal. 181.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan-putusan pengadilan.<sup>9</sup>

### **1.5 Analisis Bahan Hukum**

Analisa bahan hukum ini digunakan untuk menentukan dan menemukan jawaban atas suatu permasalahan hukum yang diangkat dalam skripsi ini. Berikut adalah langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum :<sup>10</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan kiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argument yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat prespektif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat perspektif , ilmu hukum mempeleajari tujuan hukum , nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Langkah-langkah dalam melakukan penelitian

---

<sup>9</sup>.*Ibid*, hal 141.

<sup>10</sup> . *Ibid*, hal 196.

hukum di atas merupakan analisis bahan hukum terhadap sebuah penelitian hukum yang menggunakan tipe penelitian hukum untuk menjawab atas permasalahan pokok yang dibahas.





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Notaris.

##### 2.1.1 Pengertian Notaris

Notaris dikenal pada abad 11-12 dengan nama *Latijnses Notariaat* yang berasal dari Italia Utara, sehingga peran notaris berkembang ke negara Perancis, Belanda serta Indonesia. Di Indonesia, notariat dikenal pada abad ke 17 dengan notaris pertama adalah Melchior Kerchem<sup>1</sup>. Dalam perkembangan notaris di Indonesia, terbentuklah sebuah peraturan yang digunakan untuk membatasi, mengawasi perilaku notaris dalam menjalankan tugas dan wewenang. Peraturan itu dengan munculnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Dalam pengertiannya Menurut pasal 1 Undang- undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya”.Notaris adalah pejabat umum yang berarti notaris bukan pegawai negeri meskipun diangkat oleh negara melalui surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia. Sebab notaris bukan bagian dari dan/atau tidak termasuk korps pegawai negeri yang tersusun dalam suatu birokrat dengan hubungan hirarkhis yang digaji pemerintah<sup>2</sup>, sehingga Notaris tidak digaji oleh pemerintah tetapi mendapatkan upah dari klien sebagai honorarium.

Dalam pemaknaan notaris dibelahan dunia notaris dibagi menjadi 2 (dua) pengertian menurut sistem hukum, yaitu :<sup>3</sup>

##### 1. Notaris *Civil Law*

Dalam negara yang bersistem *civil law*, notaris hanya berperan sebagai pihak yang menerapkan hukum, bukan sebagai pihak yang menetapkan hukum. Sistem *civil law* sangat mementingkan keberadaan peraturan perundang-undangan dibandingkan dengan keputusan hakim.

---

<sup>1</sup> .G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, erlangga, Jakarta, 1983, hal 15.

<sup>2</sup> Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, LaksBang Yogyakarta, Yogyakarta,2005, hal. 112

<sup>3</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2013, hal 11-12.



Notaris diangkat oleh negara, yang berarti notaris sebagai pejabat negara, yang kewenangannya membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh seorang notaris pada sistem *civil law* dapat dijadikan alat bukti yang sah dipengadilan.

## 2. Notaris *Common Law*

Pada sistem *common law* aturan hukum hanya bertindak sebagai solusi untuk mencegah masalah-masalah di pengadilan. Posisi notaris dalam sistem *common law* berbeda dengan posisi notaris dalam *civil law*, yaitu notaris bukanlah pejabat negara. Mereka tidak diangkat oleh negara, tetapi mereka adalah notaris partikelir yang bekerja tanpa adanya ikatan pemerintah. Bekerja sebagai legislator dari perjanjian yang dibuat oleh para pembuat perjanjian. Pembuatan perjanjian tidak melibatkan notaris melainkan advokat/*lawyer*. Dokumen yang berupa akta autentik yang dikeluarkan notaris tidak cukup kuat untuk dijadikan bukti dalam persidangan, karena notaris hanya melakukan pengesahan.

Indonesia menganut dualisme sistem hukum antara *common law* dan juga *civil law*. Hal ini terbukti dengan adanya peraturan tentang jabatan notaris, sebagai contoh dalam pengertian notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, yang dapat dijadikan alat bukti<sup>4</sup>. Meskipun diangkat oleh negara, notaris bukanlah pejabat negara melainkan pejabat umum.

### 2.1.2 Kewenangan Notaris

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai sebuah perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau

---

<sup>4</sup>. *Ibid*, hal 3.



orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang<sup>5</sup>. Kewenangan Notaris telah diatur pada pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yaitu :

1. 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.
2. Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - a. membuat akta risalah lelang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan

---

<sup>5</sup> . Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra aditya Bakti, Bandung, 2013, hal 1.

### 2.1.3 Larangan Notaris

Selain memiliki kewenangan dan kewajiban, notaris juga mempunyai larangan-larangan. Larangan bermakna juga untuk menjaga Profesionalitas dan tanggung jawab yang dilakukan notaris dalam menjalankan pekerjaannya. Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 pasal 17 ayat (1) yaitu:

1. Notaris dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

### 2.1.4 Kode Etik Notaris

Kode etik profesi adalah seperangkat kaidah, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang berlaku bagi anggota organisasi profesi yang bersangkutan<sup>6</sup>. Profesi notaris juga memiliki organisasi. Ikatan Notaris Indonesia disingkat I.N.I adalah

---

<sup>6</sup> . Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2013, hal 158.

perkumpulan/organisasi bagi para notaris<sup>7</sup>. Fungsi dari Ikatan Notaris Indonesia memberi pengawasan, teguran dan sanksi kepada notaris Indonesia agar memberikan pelayanan dan profesionalitas pekerjaan yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Tujuan profesi Notaris yang utama dalam melakukan adalah menjamin adanya kepastian hukum, bersikap adil, tidak memihak, dan mendapatkan manfaat<sup>8</sup>. Di dalam kode etik apabila tidak melaksanakan kewajiban serta menjauhi larangan yang diatur oleh kode etik dan sesuai dengan undang-undang berlaku Nomor 2 Tahun 2014, maka Kode Etik Notaris Indonesia juga mengatur tentang sanksi yang terdapat pada pasal 6 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia Tahun 2005 yang berbunyi demikian pada pasalnya :

#### Pasal 6

#### SANKSI

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa
  - a. Teguran ;
  - b. Peringatan;
  - c. *Schorsing* ( pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan;
  - d. *Onzetting* ( Pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan;
  - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan;
2. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai diatas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Dalam hal ini secara tegas sanksi yang akan diberikan Kode etik Notaris agar dalam menjalankan tugas pekerjaannya notaris mampu melayani secara profesional dan juga bertanggung jawab.

---

<sup>7</sup> . Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I) pasal 1 ayat (1).

<sup>8</sup> . Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, LaksBang Yogyakarta, Yogyakarta, 2005, hal. 57

### 2.1.5 Tanggung Jawab Notaris

Ruang Lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab notaris selaku pejabat umum dibedakan menjadi 4 ( empat ) poin , yaitu <sup>9</sup>:

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- c. Tanggung Jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan
- d. Tanggung Jawab notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan kode etik notaris

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggung jawab, artinya<sup>10</sup> :

1. Notaris dengan baik dan benar,dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar
2. Notaris Dituntut mengasilkan akta yang bermutu
3. Bedampak Positif dalam hal pengakuan akta karena mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

## 2.2 Akta

### 2.2.1 Pengertian Akta

Subekti juga berpendapat bahwa akta diartikan dengan perbuatan hukum, karena menurut Subekti kata akta tersirat maknanya sebagai perbuatan hukum dengan menafsirkan Pasal 108 KUH Perdata yang berbunyi:

“Seseorang isteri, biar ia kawin di luar persatuan harta kekayaan, atau berpisah dalam hal itu sekalipun, namun tak bolehlah ia menghibahkan barang sesuatu, atau memindahtangkannya, atau memperolehnya, baik dengan cuma-cuma maupun atas beban melainkan dengan bantuan dalam “akta” atau dengan izin tertulis dari suaminya.

<sup>9</sup> . Abdul Ghofut Anshori,*Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta,2009. Hal 16

<sup>10</sup> . Abdulkadir Muhammad,*Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti,Bandung,2006. Hal 49

Kemudian menurut kamus hukum akta adalah sebuah tulisan yang di buat unsur kesengajaan menurut peraturan yang berlaku dan disaksikan serta disahkan oleh pejabat resmi untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani oleh pembuatnya<sup>11</sup>.

Dari definisi tersebut diatas, jelaslah bahwa tidaklah semua surat dapat akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu pula baru dapat disebut akta. Adapun syarat yang harus dipenuhi supaya dapat disebut akta adalah :<sup>12</sup>

4. Surat itu harus ditandatangani
5. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan.
6. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti

Jadi tegasnya segala surat-surat yang tidak diperuntukkan menjadi bukti yang tidak dibuat untuk dipakai sebagai alat pembuktian, bukanlah akta.

### 2.2.2 Macam-Macam Akta

Pasal 1867 KUH Perdata berbunyi “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”.

Dari bunyi pasal ini maka macam akta dapat dibedakan atas :

Akta otentik (*autentic acta* )

Akta di bawah tangan (*onderhamds acta*)

1. Akta otentik (*Autentic Acta*)

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata, “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat akta itu sdibuat”. Dan menurut G.H.S. Lumban Tobing, S.H apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otensitas, maka menurut ketentuan pasal 1869 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

<sup>11</sup> .Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Tim Pustaka Mahardika,hal 30

<sup>12</sup> . Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross akta dalam pembuktian dan eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hal 26-28.



1. Akta itu harus dibuat “oleh”(*door*) atau “dihadapan”(*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
  2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
  3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu<sup>13</sup>.
2. Akta Di Bawah Tangan (*Onderhands Acta*)

Akta dibawah tangan adalah yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seseorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibaut oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>14</sup> Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika perjabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam pasal 1869 KUH Perdata tersebut diatas.

Dalam hal ini terdapatnya perbedaan yang timbul dari dua pengertian yang berbeda dari akta otentik dengan akta dibawah tangan antara lain :

1. Akta autentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta dibawah tangan tidak selalu demikian.
2. Akta autentik mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Akta autentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat dan harus mengikuti bentuk dan formalitas yang ditentukan dalam undang-undang, sedang akta dibawah tangan tidak demikian<sup>15</sup>.

Sedangkan kekuatan pembuktian akta otentik dibagi menjadi 3 macam kekuatan pembuktian akta antara lain:<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> . G.H.S Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, hal 42.

<sup>14</sup> . Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross akta dalam pembuktian dan eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hal 36.

<sup>15</sup> . *Ibid*, hal 37-38.

<sup>16</sup> .G.H.S Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, hal 55-59.

1. Kekuatan Pembuktian lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik, jika dilihat dari luar atau lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya artinya sampai ada yang membuktikan melalui pihak-pihak yang menyangkal ke autentikkan berupa tanda tangan dari notaris bersangkutan.

2. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)

Kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut betul 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 akta dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formil notaris harus membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, dan di dengar pada keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil (*Materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau pernyataan dihadapan notaris oleh para pihak harus dinilai telah benar berkata atau hadir dalam menyatakan.

### 2.2.3 Fungsi Akta

Suatu akta mempunyai beberapa fungsi yaitu menyatakan adanya suatu perbuatan hukum dan juga mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian. Seperti yang dikutip dari pendapat Sudikno Mertokusomo tentang fungsi akta yang dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Fungsi formil

Fungsi formil untuk lengkapnya atau sempurna suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnya perbuatan hukum.



## 2. Fungsi Alat bukti

Akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Tetapi dalam perjanjian dalam bentuk akta tidak membuat sahnya perjanjian. Hanya agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

## 2.3 Perjanjian

### 2.3.1 Pengertian Hukum Perjanjian

Dalam hubungan hukum, pasti adanya suatu perbuatan hukum salah satunya adalah melakukan perjanjian. Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan<sup>17</sup>. Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Wirdjono Projdodikoro berpendapat tentang perjanjian bahwa “ suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu ”<sup>18</sup>.

Dalam perjanjian terdapat dua hal pokok, yaitu :

1. Bagian inti atau pokok perjanjian ;
2. Bagian yang bukan pokok.

Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *naturalia*, serta *aksidentalialia*<sup>19</sup>.

*Essensialia* merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian. Misalnya, dalam jual beli bagian pokoknya ada harga barang yang diperjualbelikan.

<sup>17</sup> . Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal 9.

<sup>18</sup> . R. Wirdjono Projdodikoro, *Azas-azas Hukum perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal 4.

<sup>19</sup> .Kopong Paron Pius, *Diktat Perkulahan Mata Kuliah Hukum Perjanjian Kredit Bank*, Universitas Jember, Jember, 2013, hal 80.

*Naturalia* merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya, dalam jual beli terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

*Aksidentalialia* merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para pihak atau sebagai undang-undang yang harus dilaksanakan. Misalnya dalam perjanjian jual beli mobil, bukan hanya ada mesin dan karoserinya, melainkan ditambahkan harus ada AC, tape, dan variasinya<sup>20</sup>.

### 2.3.2 Syarat-Syarat Perjanjian

Dalam melakukan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata telah mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :

a. Sepakat Mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat ini merupakan syarat mutlak dalam sebuah perjanjian. Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian<sup>21</sup>. Apabila para pihak tersebut tidak bebas dalam membuat satu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan, unsur kekeliruan, atau unsur penipuan, maka perjanjian dapat dituntut untuk dibatalkan. Pasal-pasal yang mengatur antara lain :

Pasal 1323

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.”

Pasal 1325

“Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis ke atas atau ke bawah”.

---

<sup>20</sup> . *Ibid*, hal 81.

<sup>21</sup> . Mariam Darus Badruzaman, *KUH perdataan Buku III Hukum Perikatan dengan penjelasannya*, Alumni Bandung, 1996, hal 98.

### Pasal 1328

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat. Penipuan tidak diperasangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

#### b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan/ atau sudah menikah.<sup>22</sup>

#### c. Suatu hal tertentu

Maksud dari suatu hal tertentu adalah obyek dari perjanjian. Obyek perjanjian adalah prestasi(pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas :

- a) Memberikan sesuatu ;
- b) Berbuat sesuatu dan ;
- c) Tidak berbuat sesuatu( pasal 1234 KUH Perdata )<sup>23</sup>

#### d. Suatu sebab yang halal

Dalam pasal 1320 KUH Perdata,tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (kausa yang halal). Di dalam pasal 1337 KUH Perdata, hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab terlarang adalah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak- pihak yang mengadakan perjanjian,se sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian. Apabila syarat

---

<sup>22</sup> . Kopong Paron Pius, *Diktat Perkuliahan Mata Kuliah Hukum Perjanjian Kredit Bank*, Universitas Jember,Jember, 2013, hal 13-15.

<sup>23</sup> .*Ibid*

pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Artinya salah satu pihak dapat mengajukan pada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada keberatan, perjanjian tersebut tetap dianggap sah<sup>24</sup>.

#### 2.2.4 Asas-Asas Perjanjian

Berkaitan dengan asas-asas hukum perjanjian, Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian asas hukum sebagai suatu pikiran dasa yang bersifat umum yang melatarbelakangi pembentukan hukum positif. Asas hukum tersebut pada umumnya tidak tertuang dalam peraturan yang konkret akan tetapi hanyalah merupakan suatu hal yang menjiwai atau melatarbelakangi pembentukannya. Hal ini disebabkan sifat dari asas tersebut adalah abstrak dan umum<sup>25</sup>. Adapun asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian, yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan Berkontrak dalam arti formal adalah perjanjian yang terjadi atas setiap kehendak. Dengan perkataan lain setiap kata sepakat yang tercapai diantara pihak dapat menimbulkan perjanjian yang berisi apa saja yang tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan<sup>26</sup>. Dengan demikian, kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang penting di dalam hukum perjanjian.

2. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Asas konsensualisme memberikan pandangan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan diantara pihak. Asas konsensualisme mengandung arti bahwa dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat

---

<sup>24</sup> .*Ibid.*

<sup>25</sup> .Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum(suatu pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 2003, hal 33

<sup>26</sup> . Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2003 hal 13.

dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian bersifat formal<sup>27</sup>.

### 3. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama di dalam membuat perjanjian, maksud iktikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Kemudian menurut Munir Fuady rumusan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengidentifikasi bahwa sebenarnya iktikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana syarat terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata<sup>28</sup>. Unsur iktikad hanya di isyarakatkan dalam “pelaksanaan” dari suatu kontrak, bukan pada “pembuatan” suatu kontrak. Ada dua macam arti iktikad baik, yaitu iktikad baik yang diartikan dalam arti subjektif dan iktikad baik yang diartikan dalam arti objektif.<sup>29</sup>

#### a. Iktikad Baik dalam Arti Subjektif

Iktikad baik dapat dijumpai dalam hukum benda yaitu dalam hal *bezit* (kedudukan berkuasa) dan di dalam hukum perikatan. Iktikad baik disini biasa disebut dengan kejujuran.

#### b. Iktikad Baik dalam arti objektif

Iktikad Baik dalam arti objektif yaitu iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian artinya iktikad baik yang ditunjukkan untuk menilai pelaksanaan suatu perjanjian.

### 4. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakang hari.

---

<sup>27</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal 20

<sup>28</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2001, Hal 81

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Pt Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hal 98.



## 5. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Adapun maksud dari asas ini tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sejak itu perjanjian mengikat para pihak seperti undang – undang.

## 2.4 Kepemilikan Tanah

### 2.4.1 Pengertian Kepemilikan Tanah

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia sebagai subyek hukum. Dalam obyek sengketa, permasalahan tanah terletak pada hal kepemilikan hak atas tanah. Menurut Soerjono Soekanto kepemilikan hak atas tanah hukum adat dibagi menjadi 2 (dua) macam arti penting yaitu :<sup>30</sup>

#### a. Hak pribadi hukum atas tanah

Hak pribadi hukum atas tanah dibagi menjadi 2 bagian :

##### 1. Hak Ulayat

Bagi masyarakat tanah merupakan tempat dimana warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal, dan tanah juga memberikan penghidupan bagi masyarakat tersebut. Sebagai badan hukum, masyarakat hukum adat diwakili oleh kepala adatnya, dan lebih banyak bergerak di bidang hukum perdata. Dengan demikian, penguasaan dan pemilikan atas tanah oleh masyarakat hukum adat, oleh Van Vollenhoven disebut *beshikkingrecht*. Dalam istilah lainnya disebut hak ulayat.

##### 2. Hak dari kelompok kekerabatan atau keluarga luas.

Dalam hal ini kelompok kekerabatan atau keluarga luas di kategorikan sebagai pribadi hukum dalam hukum adat. Di dalam hukum adat kelompok kekerabatan atau keluarga luas mempunyai hak atas lingkungan tanah dalam bentuk penguasaan dan pemilikan.

---

<sup>30</sup> . Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983, hal 172.



b. Hak pribadi kodrati atas tanah

Menurut Imam sudiyat, hak pribadi atas tanah mencakup hak milik, hak wenang pilih, hak menikmati hasil, hak pakai, hak keuntungan jabatan, hak wenang beli. Perbedaan kategorisasi tersebut, dapat dimengerti oleh karena pembagian terdahulu dasarnya adalah bentuk usaha dari tanah yang bersangkutan, yang berkaitan erat dengan penguasaan dan pemilikan tanah.

Karena bagi masyarakat adat fungsi tanah untuk memberikan penghidupan dan tempat tinggal bagi warga masyarakat adat. Sedangkan menurut pasal 571 KUH Perdata tentang hak milik sebidang tanah yang berbunyi :

“Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendaknya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-pengecualian tersebut dalam Bab IV dan VI buku ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, dan barang-barang semacam itu”.

Akan tetapi semua pengertian-pengertian diatas sudah di akomodir oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997.

Dalam kepemilikan tanah, subyek hukum harus bisa membuktikan kepemilikan hak atas tanah dengan menggunakan alat bukti berupa dokumen-dokumen kepemilikan tanah. Karena hukum perdata sangat memprioritaskan bukti dokumen yang dapat menjelaskan tentang subjek dan objek tergambar mengenai dasar kepemilikan tanah. Tanpa bukti dokumen/tertulis, seseorang/kelompok masyarakat tidak dapat membuat pengakuan di mata hukum mengenai Hak Milik atas tanah<sup>31</sup>. Dengan kata lain kepemilikan tanah adalah hak dalam mengelola dan memiliki tanah berdasarkan suatu bukti tertulis, turun temurun,

---

<sup>31</sup> . Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, yogyakarta , 2012, hal 11.

menguasai dan memiliki berdasarkan hak waris, ataupun pembagian harta gono gini.

Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan permohonan kepada negara, tentu akan memiliki bukti yang kuat, dibanding kepemilikan berdasarkan waris turun temurun maupun transaksi antar anggota masyarakat.

#### 2.4.2 Jenis-Jenis Kepemilikan Tanah

Menurut ketentuan dalam pasal 16 UUPA No. 5 tahun 1960 dikenal beberapa jenis-jenis hak atas tanah yaitu :

##### 1. Hak milik

Hak milik diatur dalam pasal 20 UUPA yang dimaksudkan dalam pasal tersebut adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Kata terkuat dan terpenuhi itu tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak mutlak yang tidak terbatas seperti pengertian hukum barat dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan diatasi oleh pengertian dan isi fungsi sosial hak atas tanah<sup>32</sup>.

##### 2. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) UUPA yang mengatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu, untuk kepentingan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pada prinsipnya, pihak yang dapat memiliki Hak Guna Usaha ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, serta berkedudukan di Indonesia pula<sup>33</sup>.

##### 3. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) mengartikan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, serta atas

<sup>32</sup> . R. Soetandi Ardiwilanga, *Hukum Agraria Indonesia*, Nv Masa Baru, Bandung, 1962. Hal 48.

<sup>33</sup> . Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hal 14-17.

pemegang hak dan dengan mengingat keperluan/ keadaan bangunan-bangunan yang dimaksud. Hak dapat beralih dan dialihkan, serta menjadi jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan kepada pihak lain<sup>34</sup>.

#### 4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang undang ini. Pengertian diatas bersumber dari pasal 41 ayat(1) UUPA.

#### 5. Hak Sewa

Hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membyar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Terjadinya hak sewa karena adanya sebuah perjanjian<sup>35</sup>.

### 2.4.3 Pembuktian Kepemilikan Tanah

Seperti pada umumnya bukti kepemilikan tanah dapat dibuktikan secara sah dan berkekuatan hukum dengan menggunakan sertipikat tanah yang diperoleh dari Badan Pertanahan Negara. Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No.Tahun 1997 disebutkan :

*Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

Sertipikat hak atas tanah sudah dinyatakan merupakan bukti yang kuat kecuali dapat di buktikan sebaliknya, atas data yuridis dan data fisiknya dan harus diterima sebagai data yang benar sebagaimana yang juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya<sup>36</sup>. Dengan demikian

---

<sup>34</sup>. *Ibid*, hal 15

<sup>35</sup> . *Ibid*.

<sup>36</sup> . A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Manda Maju,Bandung, 1999, hal 127.

proses pembuktian kepemilikan tanah akan benar-benar menjadi suatu alat bukti yang kuat, karena dalam kepemilikan hak atas tanah , dokumen-dokumen dari pejabat berwenang mempunyai kekuatan hukum karena telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.



## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Perjanjian jual beli yang dibuat para pihak di hadapan notaris tidak sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia, dikarenakan perjanjian yang dibuat tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian pada pasal 1320 KUH Perdata terutama tentang kesepakatan dan suatu sebab yang halal. Didalamnya ada pemalsuan bukti kepemilikan tanah yang diperjualbelikan. Dalam pemaknaan syarat sebuah perjanjian, yaitu kesepakatan terjadi unsur penipuan (*Bedrog*) yang dilakukan pihak penjual yang mengakibatkan pihak pembeli di rugikan oleh tindakan pihak penjual dan notaris dengan itikad tidak baik membenarkan perjanjian tersebut dengan membuat akta otentik, di satu sisi hal itu menyebabkan perjanjian jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tidak menjalankan syarat ke empat di dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu Sebab Yang Halal karena melanggar atau melawan undang-undang atau peraturan yang berlaku di Indonesia.
2. Bentuk tanggung gugat notaris dan tanggung jawabnya terhadap kesalahan dalam menjalankan profesinya antara lain :
  1. Tanggung Gugat Notaris Secara Perdata atas akta yang dibuatnya;
  2. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana atas akta yang dibuatnya;
  3. Tanggung Jawab Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
  4. Tanggung Jawab Notaris secara kode etik notaris
3. Upaya yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan adalah mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri untuk meminta pertanggung jawaban notaris terhadap kesalahan yang dibuatnya, dan melapor ke majelis pengawas daerah notaris atas kesalahan yang dibuat notaris, untuk pihak



pembeli juga berhak untuk menggugat pihak penjual secara perdata atas dasar 1365 KUHPerdata karena jelas melakukan perbuatan melawan hukum untuk menjual tanah sengketa kepada pembeli.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka untuk menangani permasalahan tanggung gugat notaris dalam pembuatan akta autentik dapat diajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Seharusnya pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli harus teliti dan mengetahui asal-usul objek yang akan diperjualbelikan agar membuat sebuah kesepakatan jual beli yang adil dan menguntungkan untuk kedua belah pihak dan harus sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata
2. seorang notaris harus mencerminkan sikap jujur, teliti dan berintegritas dalam menjalankan etika notaris dan perbuatan hukumnya dalam membuat sebuah akta autentik perjanjian seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta KUHPerdata agar tidak terkena pertanggung jawabannya dalam menjalankan profesinya sebagai notaris.
3. Pihak yang dirugikan oleh notaris, karena perbuatan hukum yang dilakukan notaris wajib hukumnya untuk menggugat notaris dengan terbitnya pembuatan akta autentik. Dan para pihak yang bekerja sama dengan notaris dengan mengambil keuntungan yang tidak berlandaskan dengan satu kejujuran, dan wajib digugat juga karena telah melakukan wanprestasi yang merugikan salah satu pihak.



**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku Pustaka**

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung , 2000.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti,Bandung,1990.
- A Qirom Syamsudin Meliala , *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Charlie Rudyat , *Kamus Hukum*, Tim Pustaka Mahardika.
- Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- E.Sumaryono, *Etika Profesi Hukum*, Kansius, yogyakarta,1999
- Eko Yulian Isnur , *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Firdaus Syam, *Pemikiran Politik Barat Sejarah, Filsafat, Ideologi, Dan Pengaruhnya Terhadap Dunia Ke 3*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2007
- Firman Floranta Adonara, *Diktat Perkuliahan Perjanjian Jual Beli*, Universitas Jember Fakultas Hukum, Jember,2011,
- Hartanti Sulihandari, dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2013.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra aditya Bakti, Bandung , 2013

Herry Susanto , *Peranan Notaris Dalam Menciptakan kepatuhan dalam kontrak*, FH UII Press , Yogyakarta, 2010.

Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , banyumedia publishing, Malang, 2001

Lanny Kusumawati, *Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, LaksBang Yogyakarta, Yogyakarta, 2005.

Mariam Darus Badruzaman, *KUH perdatan Buku III Hukum Perikatan dengan penjelasannya*, Alumni Bandung, Bandung, 1996.

Munir, Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung ,1999.

*Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember Edisi Cetakan Ketiga*, Jember University Press, Jember, 2011.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014.

\_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008.

Pius, Kopong Paron, *Diktat Perkulahan Mata Kuliah Hukum Perjanjian Kredit Bank*, Universitas Jember, Jember, 2013.

Pohan, Marthalena, *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Bina Ilmu, Surabaya, 1985

R. Soetandi Ardiwilanga, *Hukum Agraria Indonesia*, Nv Masa Baru, Bandung, 1962.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

Situmorang, Victor M dan Cormentya Sitanggang, *Gross akta dalam pembuktian dan eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta,

Sjaifurrachman, *aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta*, mandar maju, surabaya, 2011

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2003.

Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

\_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum(suatu pengantar)*, liberty, Yogyakarta, 2003.

Tobing, G.H.S Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

## **C. LAMPIRAN**

1. Putusan Pengadilan Negeri Jember No.71/Pdt.G/2011/PN.Jr
2. Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Notaris Abbas Said Bauzir S.H Jember Nomor 1.
3. Surat Pernyataan kepemilikan tanah dihadapan Notaris Abbas Said Bauzir S.H Jember.
4. Bukti Kuitansi Pembayaran Lunas perjanjian ikatan jual beli tanah di hadapan Notaris Abbas Said Bauzir.