

**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor : 409/Pdt/2015/PT.Smg)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

DEAPRISKHA SUYANATA

NIM. 30301508970

Dosen Pembimbing

H. WINANTO, SH., MH

NIDN : 06-1805-6502

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2018

**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH**
(Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor : 409/Pdt/2015/PT.Smg)



Diajukan oleh :
DEAPRISKHA SUYANATA
30301508970

Telah disetujui oleh :
Dosen Pembimbing

H. Winanto, SH., MH
NIDN : 06-1805-6502

Tanggal : 26 Februari 2019

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH**
(Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor : 409/Pdt/2015/PT.Smg)

Dipersiapkan dan disusun oleh:
DEA PRISKHA SUYANATA
NIM. 30301508970

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn

NIDN : 06.2102.7401

Anggota,

Anggota,

Denny Suwondo, S.H., M.H
NIDN : 06.1710.6301

H. Winanto, S.H., M.H
NIDN : 06.1805.6502

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E. Akt., M.Hum
NIDN: 06.05003.6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Deapriskha Suyanata

NIM : 30301508970

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT TERHADAP
AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor :
409/Pdt/2015/PT.Smg)**

Adalah benar-benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang , 8 April 2019

Deapriskha Suyanata

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DEAPRISKHA SUYANATA

Nim : 30301508970

Program Studi : ILMU HUKUM

Fakultas : HUKUM

Alamat Asal : TENGGULANGHARJO RT 02/01 SUBAH BATANG

No. Hp/email : 082328672434/dpriska8@gmail.com

Dengan ini saya menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Desertasi* dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT TERHADAP
AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor :
409/Pdt/2015/PT.Smg)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai hak pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa mrlibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 8 April 2019

MOTTO & PENGESAHAN

MOTTO :

- Tetaplah bersyukur apapun yang terjadi di kehidupanmu yakinlah bahwa Allah SWT tidak akan memberikan keburukan terhadap hamba-Nya.
- Janganlah kamu bersikap lemah, dan janganlah pula kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi derajatnya, jika kamu orang-orang yang beriman. (Q. S Al- Imran: 139)

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- Ayah Suyono dan Ibu Ambar Tri Sukmanah (Almh)
Orangtua tercinta yang telah memberikan dukungan moral maupun materiil kepada penulis.
- Almamaterku UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, dan senantiasa Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW sebagai utusan Allah SWT yang memberikan rahmat serta suri tauladan yang baik kepada kita.

Penulis mengucapkan syukur sedalam-dalamnya kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Hidayah dan Inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor : 409/Pdt/2015/PT.Smg)”** yang disusun untuk memenuhi syarat akademis agar dapat menyelesaikan program strata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis sadar bahwa dalam melakukan penyusunan skripsi ini mendapatkan dukungan, bimbingan, serta doa dari berbagai pihak yang sangat berarti bagi penulis, oleh karena itu penulis mengucapkan segala rasa terimakasih yang mendalam kepada:

1. Kedua Orang Tua saya Bapak Suyono dan Ibu Ambar Tri Sukmanah (Almh) yang sangat berarti dalam hidup saya , beliau telah memberikan kasih sayang yang tiada henti dan mendukung serta memberikan semangat dan segala doa yang telah beliau berikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Ir. H. Prabowo Setiyawan, MT., Ph. D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE. Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, SH., M.Hum selaku Wakil Dekan I dan Bapak Arpangi, SH., M.H , selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

5. Bapak Dr. H. Akhmad Khisni . SH., M.H selaku Dosen Wali yang telah memberikan saran serta masukan kepada penulis.
6. Bapak H. Winanto, SH.,MH selaku Dosen Pembimbing yang telah berbaik hati kepada penulis dan telah memberikan waktu, arahan , nasihat agar skripsi ini terselesaikan dengan baik dan benar .
7. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Dr. Lathifah Hanim,S.H.,M.Hum.,M.Kn dan Bapak Denny Suwondo,S.H.,M.H selaku dosen penguji yang telah menguji penulis.
9. Ibu Utari Wiji Hastaningsih,S.H selaku Hakim dan Ibu widyastuti,S.H selaku Notaris PPAT yang telah membantu mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua keluarga besar penulis yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis.
11. Sahabat – sahabatku yang telah bersama-sama dalam senang maupun sedih (Devi, Eli, Diana, Etik)
12. Ucapan tak terhingga kepada seluruh kawan-kawan Mahasiswa Angkatan 2015 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Akhir kata dari penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah terlibat . Kritik dan saran sangat penulis harapkan demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini, semoga skripsi ini dapat berguna bagi semua yang membacanya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Semarang,

Penulis

Deapriskha Suyanata

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO & PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Tentang Notaris.....	16
1. Pengertian Notaris.....	16
2. Syarat – syarat Untuk Diangkat Menjadi Notaris	18
3. Hak dan Kewajiban Notaris.....	20

4. Kewenangan Notaris	23
5. Pemberhentisn Notaris	24
B. Tinjauan Tentang PPAT	25
1. Pengertian PPAT	25
2. Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
3. Tugas dan Wewenang PPAT	27
4. Larangan Membuat Akta PPAT	28
5. Pemberhentian PPAT	29
C. Tinjauan Tentang Akta.....	31
1. Pengertian Akta.....	31
2. Jenis-Jenis Akta	32
D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah	37
1. Pengertian Tanah	37
2. Pengertian Jual Beli	39
E. Tinjauann Umum Tanggungjawab	41
1. Pengertian Tanggung Jawab dalam Hukum Perdata.....	41
2. Perbuatan Melawan Hukum	43
F. Notaris PPAT Dalam Perspektif Islam	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Tanggungjawab Notaris PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah	49
B. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yan g Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan.....	57
BAB IV PENUTUP	70

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	73

ABSTRAK

Tanggungjawab Notaris PPAT sangat dibutuhkan dalam pembuatan suatu produk dokumen berupa akta otentik. Pembuatan akta otentik oleh Notaris PPAT dilakukan agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang penuh. Meskipun telah diciptakannya aturan yang tegas dan jelas dalam pembuatan akta seringkali masih muncul sengketa dan dalam hal ini Notaris PPAT berperan penting terhadap pelaksanaan tugasnya yang dituntut untuk jujur dan adil .

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui tanggungjawab Notaris PPAT terhadap akta jual beli tanah dan akibat hukum akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Metode penelitian menggunakan Yuridis Sosiologis . Spesifikasi Penelitian deskriptif kualitatif , sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan membaca dan data sekunder diperoleh dengan membaca dan mengkajinya.

Hasil penelitian ini adalah bahwa Notaris PPAT bertanggungjawab atas keabsahan suatu perjanjian yang dilakukan antar beberapa pihak seperti perjanjian jual beli tanah sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian. Notaris PPAT sejatinya adalah pejabat pembuat akta tanah yang berwenang membuat akta otentik yang benar dan tidak mengandung kepalsuan yang dapat merugikan pihak lain dan juga bagi Notaris PPAT itu sendiri.

Kata Kunci : Tanggungjawab Notaris PPAT, Akta Jual Beli

ABSTRACT

PPAT Notary's responsibility is needed in making a product document in the form of an authentic deed. Making an authentic deed by a PPAT Notary is done so that the deed has full legal force. Although the rules have been established firmly and clearly in making deeds, disputes often occur and in this case the PPAT Notary plays an important role in the implementation of his duties which are required to be honest and fair.

The purpose of this paper is to find out the PPAT Notary's responsibility for the deed of sale and purchase of land and due to the legal deed of sale and purchase of land which was canceled by a court ruling.

The research method uses Sociological Jurisdiction. Qualitative descriptive research specifications, data sources used primary data and secondary data. Primary data is obtained by reading and secondary data is obtained by reading and studying it.

The results of this study are that the PPAT Notary is responsible for the validity of an agreement made between several parties such as the land purchase agreement in accordance with the legal terms of the agreement. PPAT notary is actually a land deed-making official who has the authority to make authentic deeds that are correct and do not contain falsehoods that can harm other parties and also to PPAT Notaries themselves.

Keywords: PPAT Notary Responsibility, Sale and Purchase Deed

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa Indonesia merupakan Negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945) untuk menjamin Warga Negara Indonesia mendapatkan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga Negara. Salah satu bentuk nyata agar mendapat perlindungan hukum, ketertiban serta kepastian hukum adalah dengan adanya akta otentik yang di buat atau di hadapan Notaris. Dalam bagian penjelasan Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), disebutkan tentang pentingnya keberadaan Notaris , yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat yang membutuhkannya. Menurut Abdul Ghofur Anshori. “selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan”¹

¹ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 15 Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua 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 grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Meskipun Notaris adalah sebagai pejabat umum karena melaksanakan tugas dan kewajiban pemerintah namun Notaris bukanlah pegawai negeri sipil seperti yang dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian.

Mengenai karakter jabatan Notaris ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Putusan Nomor :1753K/Pid/1990,tanggal 11 September 1991, telah mengkategorikan notaris sebagai pegawai negeri. Putusan Mahkamah Agung seperti ini menimbulkan kerancuan apakah Notaris diatur berdasarkan aturan hukum mengenai pegawai negeri atau aturan hukum jabatan Notaris. Menurut Soegondo Notodisoerjo menyatakan ” bahwa untuk membuat akta otentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Di Indonesia , seorang advokat meskipun ia seorang ahli dalam bidang hukum , tidak berwenang untuk membuat akta otentik ,karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum, sebaliknya seorang

pegawai catatan sipil meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran atau akta kematian . Dan demikian itu karena undang-undang ia ditetapkan sebagai pejabat umum dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu.²

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan peraturan Pejabat Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000. Dengan demikian notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum adalah Notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau Pejabat Lelang. Pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1 UUJN harus dibaca sebagai Pejabat Publik yang berwenang untuk membuat akta otentik. Kewenangan lain dari Notaris sebagaimana dimaksud dalam

²*Ibid*, hal 35-37

Pasal 15 Ayat (2) Selain 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 fotocopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Dan ayat (3) UUJN menyatakan selain kewenangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.³

Berdasarkan bunyi pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan P.P.A.T. atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

³ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Dalam Kontrak*, FH UUI Press, Yogyakarta, 2010, hal. 37-39

Selain itu PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.⁴

Akta Notaris dalam pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa akta Notaris merupakan bukti tertulis. Dalam menjalankan tugasnya Notaris diharapkan untuk dapat bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak lain.⁵ Sehingga masyarakat mendapatkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Gambaran kepercayaan masyarakat percaya akan hukum dapat tercermin bilamana masyarakat percaya kepada Notaris untuk itu Notaris diharapkan berkerja dan bertindak sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Undang-undang Jabatan Notaris ,Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,Kode Etik Notaris dan Peraturan hukum lainnya yang mengatur tentang Kenotariatan. Notaris merupakan profesi yang besar tanggungjawabnya terhadap hukum, moral, dan masyarakat sudah seharusnya Notaris melaksanakan tugasnya sesuai dengan kode etik Notaris.

⁴ Mirwan Amir, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT, Jakarta : Media Ilmu, 2010, hlm.42.

⁵https://www.researchgate.net/publication/42323375_Tinjauan_Yuridis_Terhadap_Kewenangan_Hakim_Dalam_Membatalkan_Akta_Notaris_Sebagai_Alut_Bukti_Dalam_Proses_Pemeriksaan_Perkara_Di_Persidangan

Pengertian Akta Notaris adalah alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting, dokumen ini merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama tidak dapat dibuktikan ketidakbenarannya.

Akta Notaris PPAT sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Hal ini mempunyai arti bahwa hakim dalam memeriksa perkara yang berkaitan dengan akta notaris harus menganggap isi akta notaris tersebut benar sepanjang tidak ada pihak yang menyangkal kebenaran isi akta notaris tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta otentik, yaitu :

1. Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik, sebagaimana diatur dalam pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap telah diakui oleh yang bersangkutan.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.⁶

Kekuatan pembuktian sempurna Apabila ada pihak yang menyangkal kebenaran isi akta notaris tersebut dalam proses pemeriksaan perkara di persidangan dan menuntut pembatalan terhadap akta Notaris/PPAT tersebut. Maka disinilah hakim mempunyai wewenang untuk menilai kemudian memutuskan suatu akta notaris dapat dibatalkan atau tidak. Hakim berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili setiap perkara yang diajukan ke pengadilan tidak terkecuali perkara yang berkaitan dengan pembatalan akta notaris yang diajukan sebagai alat bukti dalam proses pemeriksaan perkara di persidangan.

Berkaitan dengan wewenang Notaris jika Notaris PPAT melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris PPAT telah melakukan tindakan diluar kewenangannya, maka akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut tidaklah mengikat secara hukum atau tidak dapat

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2015, hal 29-30

dilaksanakan (nonexecutable), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris yang berkerja di luar kewenangannya sebagai Notaris tersebut, maka Notaris tersebut dapat digugat secara perdata.⁷

Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum Notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa sanksi perdata, administratif atau kode Etik Jabatan Notaris. Seringkali Notaris PPAT membuat surat-surat yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang menginginkannya terhadap suatu akta otentik yang tanpa mengetahui kebenarannya di lapangan atau bahkan terkadang Notaris melakukan kekeliruan dalam mencantumkan keterangan yang diinginkan oleh pihak yang berkehendak. Meskipun didalam Undang – undang tidak disebutkan bahwa tindakan kekeliruan atau pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tidak dijelaskan adanya sanksi pemidanaan, tetapi pelanggaran yang dilakukan tersebut mengandung unsur-unsur penipuan, pemalsuan atas kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan akta otentik atau pembuatan surat yang didalamnya mengandung keterangan palsu maka akan dijatuhi sanksi administrative atau kode Etik Profesi Jabatan Notaris dan sanksi keperdataan kemudian dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana. Dan Notaris yang terbukti melakukan tindakan

⁷ Herry Susanto, *Op.Cit*, hal. 42

kesengajaan dalam pembuatan akta otentik maka Notaris tersebut wajib mempertanggungjawabkan tindakan tersebut.

Sehingga tidak heran kalau seringkali Notaris dipanggil ke pengadilan untuk memberikan keterangan terhadap surat atau akta-akta yang mengalami sengketa. Hal inilah yang menjadi pertanyaan apakah Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan ataupun Kode Etik Notaris yang menyebabkan adanya kerugian di pihak lain hal ini dikarenakan salah satu pihak berusaha melakukan kecurangan dengan memberikan dokumen-dokumen yang tidak benar. Notaris sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jasa hukum kepada masyarakat membutuhkan perlindungan hukum, jaminan agar tercapainya kepastian dan ketertiban hukum bagi para pihak.

Berdasarkan masalah tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul TINJAUAN YURIDIS TANGGUNGJAWAB NOTARIS PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor : 409/Pdt/2015/PT.Smg).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana tanggungjawab Notaris PPAT terhadap akta jual beli tanah ?
2. Apakah akibat hukumnya terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggungjawab Notaris PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum jika Notaris PPAT telah membuat akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan.

D. Kegunaan penelitian

Penelitian ini juga memiliki kegunaan secara teoritis dan secara praktis, yaitu:

1. Secara Teoritis : Manfaat penelitian ini bagi ilmu pengetahuan adalah diharapkan secara teoritis hasil dari penelitian ini akan dapat memberikan suatu kontribusi dan masukan dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan hukum, hukum perjanjian, serta dalam dunia kenotariatan.⁸
2. Secara Praktis : Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran dan masukan atas pentingnya tanggungjawab Notaris terhadap masalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

⁸ Etd.repository.ugm.ac.id

E. Metode Penelitian

Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya metode-metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan. Oleh karena itu peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis, Yuridis Sosiologis. Dikatakan yuridis sosiologis karena pendekatan dengan ilmu hukum yang menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya. Menurut pendekatan ini bahwa penelitian tidak hanya berpedoman pada yuridis saja namun dengan melihat kenyataan yang terdapat pada masyarakat dan dengan menggunakan ilmu sosiologi.⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian deskriptif kualitatif yaitu penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.¹⁰

⁹ Rony H Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal.35

¹⁰ https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian_kualitatif

3. Jenis dan sumber data

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis dan sumber data:

a) Data Primer

Pengertian Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).¹¹

b) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

Data sekunder terdiri dari tiga bahan hukum yaitu:

1) Bahan data hukum primer

Yaitu berasal dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004;

¹¹ <https://www.kanalinfo.web.id/2016/10/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html>

- 3) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Tugas dan Wewenang PPAT.
- 2) Bahan data hukum sekunder
Yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat membantu menganalisis data yang diperoleh dari data primer yaitu buku-buku ilmiah, dokumen, jurnal hukum, surat kabar (berita koran), dan berita internet.
 - 3) Bahan data hukum tersier
Yaitu data yang memberikan petunjuk atau suatu penjelasan tentang data primer dan data sekunder, misalnya dari kamus hukum, kamus bahasa, dan sumber-sumber tertulis lainnya.

4. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini peneliti menggunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut

a) Studi Kepustakaan

Yaitu data yang diperoleh dengan cara mengumpulkan bahan-bahan dari buku-buku dan bahan pustaka lainnya yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

b) Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu dengan cara wawancara secara terstruktur maupun bebas dengan responden yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang terjadi. Wawancara dimaksudkan melakukan Tanya jawab secara langsung dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi yang hanya diperoleh dengan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber atau informan¹²

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu Pengadilan Negeri Pekalongan dan Notaris PPAT di Limpung – Batang.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan tehnik analisis data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan undang-undang serta dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis dari bahan-bahan hukum kemudian disusun secara sistematis dan diimplementasikan untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

F. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini maka

¹² Mukti fajar ND & Yulianto Achmad, 2015 Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 161.

penulis akan menguraikan sistematika penulisan ini terdiri dari 4(empat) bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, sistematika penulisan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini penulis memaparkan mengenai Notaris sebagai pejabat publik, tanggungjawab Notaris/PPAT sebagai pejabat pembuat akta, kewajiban Notaris, jenis-jenis akta yang dibuat oleh Notaris.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian beserta pembahasannya meliputi tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap akta jual beli tanah dan akibat hukum akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh putusan pengadilan.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan menguraikan simpulan dan saran skripsi pada bab-bab terdahulu.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN), Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki leluasan untuk membuat akta otentik sesuai dengan peraturan UUJN.

Menurut G.H.S Lumban Tobing memberikan pengertian Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹³

Notaris satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah

¹³ G.S.H Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1999, hal.41

kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas Negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hokum dalam bidang hukum privat kepada Warga Negara yang telah melimpahkan sebagian wewenang kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu ketiks Notaris menjalankan tugasnya Notaris diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas Negara .¹⁴

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia , notaris mempunyaiarti orang yang memdapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian , surat wasiat, akta dan sebagainya.¹⁵

Pasal 1 Staatsblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement ophrt Notaris-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian Notaris berbunyi “Para Notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan,persetujuan, dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperitahkan oleh suatu Undang-Undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan , yang akan terbukti dengan tulisan otentik,menjamin hari dan tanggalnya ,menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse,salinan-salinan dan kutipan-

¹⁴ Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat, 2001, Hal.63

¹⁵ Tim Penyusun, *Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, Gramedia, Jakarta, 1998, hal.618

kutipannya;semuanya itu sejauh pembuatan akta – akta tersebut oleh suatu Undang-Undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang lain”.

2. Syarat – syarat Untuk Diangkat Menjadi Notaris

Pada prinsipnya tidak semua orang atau warga dapat diangkat untuk menjadi Notaris, namun yang dapat diangkat menjadi Notaris adalah Warga Negara atau orang-orang yang memenuhi syarat – syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan. Syarat-syarat itu meliputi:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;

- 7) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap jabatan Notaris, dan
- 8) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Artinya bahwa setiap calon Notaris harus memenuhi semua syarat-syarat itu. Apabila salah satu syarat itu tidak dipenuhi, maka yang bersangkutan tidak dapat diberikan izin praktik Notaris.

Sementara itu, dalam Section 8201 Government Code Amerika Serikat telah ditentukan syarat-syarat untuk menjadi Notaris. Syarat-syarat itu, meliputi:

- 1) Pada saat diangkat menjadi Notaris, Ia harus menjadi penduduk Amerika Serikat atau Negara Bagian;
- 2) Telah berumur 18 tahun;
- 3) Telah menyelesaikan kursus selama 6 jam dan disetujui oleh Menteri Luar Negeri;
- 4) Telah melakukan ujian tertulis;
- 5) Sehat jasmani untuk melaksanakan fungsinya sebagai Notaris;
- 6) Telah menyelesaikan program studi sesuai dengan yang dibutuhkan, dan;

7) Pemohon memiliki kejujuran, kredibilitas, kebenaran, dan integritas yang tinggi.

3. Hak dan Kewajiban Notaris

Hak dan kewajiban Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *rights and obligations of a notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *rechten en plicten van notarissen*, diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Hak atau *right* (bahasa Inggris) *recht* (bahasa belanda) atau *richtig* (bahasa Jerman) dikonsepsikan sebagai:

“Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu”

Kekuasaan atau *power* (bahasa Inggris), atau *vermogen* (bahasa Belanda), *leistung* (bahasa Jerman), merupakan:

“Kemampuan atau kewenangan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu”.

Kewajiban atau disebut juga dengan *obligation* (bahasa Inggris) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya.

Hak dan kewajiban itu meliputi:

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol Notaris;
- 3) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- 4) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan seumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan hal lain;
- 7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- 9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- 10) Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
- 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- 12) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 13) Membacakan akta dihadapan penhadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- 14) Menerima magang calon notaris;
- 15) Kewajiban menyimpan minuta akta.

Kewajiban Notaris menyimpan minuta akta tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta in originali.¹⁶

¹⁶ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2016, hal.39-44

4. Kewenangan Notaris

Sebuah perbuatan diharuskan bersumber pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya suatu yang sah, seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintahan. Dengan demikian, kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat maupun badan.¹⁷

Kewenangan Notaris dalam system hukum Indonesia cukup luas, tidak hanya membuat akta-akta otentik semata-mata, tetapi juga kewenangan lainnya. Kewenangan Notaris telah ditentukan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Nomor 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan itu, yakni untuk membuat:

- 1) Akta otentik;
- 2) Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
- 3) Menyimpan akta;
- 4) Memberikan grosse;
- 5) Salinan akta;
- 6) Kutipan akta;
- 7) Legalisasi akta dibawah tangan;
- 8) Waarmeking;
- 9) Membuat kopi dari surat dibawah tangan;
- 10) Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

¹⁷ Luthfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayu Media Publihsing, Malang, 2004, hal. 77

- 11) Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 12) Akta pertanahan;
- 13) Akta risalah lelang;
- 14) Kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris meliputi:

- 1) Semua perbuatan;
- 2) Perjanjian;
- 3) Penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan; dan/atau
- 4) Yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

5. Pemberhentian Notaris

Pemberhentian Notaris diatur dalam pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah brumur 65(enam puluh lima) Tahun;
- c. Permintaan sendiri;
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus selama 3 (tiga) tahun; atau
- e. Merangkap jabatan.

Adapun pemberhentian Notaris yang diatur dalam Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 sebagai pengganti atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. Berada dibawah pengampunan;
- c. Melakukan perbuatan tercela;
- d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris ;atau
- e. Sedang menjalani masa penahanan.¹⁸

B. Tinjauan Tentang PPAT

1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hokum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*,sedangkan

¹⁸ Salim H.S, *Op.Cit*, hal.45-50

¹⁹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenangan, dan Sifat Akta*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, hal.61

dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh Negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara Republik Indonesia maupun Luar Negeri.²⁰

Dari pengertian PPAT tersebut diatas menunjukkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah.²¹

2. Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT ditetapkan dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, yaitu:

- a) Berkewarganegaraan Indonesia;
- b) Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang di buat oleh instansi kepolisian setempat;
- d) Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap;
- e) Sehat jasmani dan rohani;
- f) Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;

²⁰ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal.85

²¹ Urip Santoso, *Loc.Cit*, hal.61

g) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3. Tugas dan Wewenang PPAT

Tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak, akta pemberian Hak Tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, pembagian hak bersama dan membantu mewujudkan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan yaitu memiliki kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum berupa pembuatan akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Wewenang yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta dinyatakan sah apabila didasarkan pada peraturan perundang-undangan.²²

²² *Ibid*, hal. 61-112

Akta-akta otentik yang menjadi kewenangan PPAT yaitu untuk perbuatan hokum sesuai dalam pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.²³

4. Larangan Membuat Akta PPAT

Seorang PPAT harus menolak membuat akta Peralihan Hak atau Pembebanan Hutang, dengan jaminan Hak atau Tanah apabila:

- a. Hak atas tanah dimaksud dalam keadaan sengketa;
- b. Hak atas tanah dan sitaan;
- c. Hak atas tanah itu dikuasai Negara, tanah bekas kepunyaan orang asing, apabila lewat 1(satu) tahun sejak yang bersangkutan, menjadi orang asing;
- d. Yang mengalihkan hak ternyata bukan pemiliknya atau kurunnya;

²³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Hukum Pendaftaran Tanah dan e-PPAT-an*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal. 69-70

- e. Yang menerima hak ternyata tidak berhak untuk memiliki hak atas tanah itu;
- f. Hak yang dialihkan ternyata Hak Guna Usaha;
- g. Bidang tanah itu, ternyata terletak diluar wilayah kerja PPAT tersebut;
- h. Apabila tanah-tanah yang dimaksud
 - a) Telah ada sertifikatnya tetapi tidak dapat ditunjukkan kepada pejabat;
 - b) Belum membayar biaya pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotanya;
 - c) Belum dicocokkan dengan Badan Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotanya.
- i. Disamping itu PPAT dilarang membuat akta ,apabila PPAT sendiri suami/isterinya, dan keluarganya sedarah atau semenda dalam garis ke samping derajd kedua menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan.²⁴

5. Pemberhentian PPAT

Seorang PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Notaris

Pasal 8 ayat (1) yaitu:

²⁴ *Ibid*, hal.69-70

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

- a) Meninggal dunia;
- b) Telah mencapai umur 65(enam puluh lima) tahun;
- c) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT;atau
- d) Diberhentikan oleh menteri;

Pasal 10 ayat (1) yaitu:

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

- a) Permintaan sendiri;
- b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya ,setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d) Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI;

Pasal 10 Ayat (2), yaitu:

PPAT diberhentikan secara tidak hormatdari jabatannya, karena:

- a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

- b) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan/penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

C. Tinjauan Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁵

Pasal 165 *Het Herziene Indonesisch regalement* (HIR) *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 ,Pengertian akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum ,tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.²⁶

Akta digunakan sebagai bukti atas adanya perbuatan hukum yang menyangkut beberapa pihak yang berkepentingan.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hal.149

²⁶ Urip Santoso, *Op.Cit* ,Hal 126-127

Akta otentik dalam Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW) adalah “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana dibuatnya.”

Kamus Besar Bahasa Indonesia akta otentik merupakan “akta yang dibuat atau di hadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.”

Unsur-unsur akta otentik meliputi:

- a) Adanya akta;
- b) Di hadapan pegawai umum; dan
- c) Telah ditentukan bentuknya.²⁷

2. Jenis-Jenis Akta

Pada dasarnya akta dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- 1) Akta di bawah tangan

Akta dibawah tangan, dalam bahasa inggris disebut dengan *deed under the hand* sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *akte onder de hand* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan seorang pejabat.²⁸

Yang dimaksud dengan akta di bawah tangan menurut pasal 101 huruf b Undang-Undang NO. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan tata Usaha Negara, surat adalah surat yang dibuat dan

²⁷ Salim H.S, *Op.Cit*, hal. 20

²⁸ *Ibid*, hal. 24

ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Pasal 1874 BW menyatakan bahwa sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan, surat-surat, register, surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Menurut Sudikno Merto Kusumo, yang dimaksud dengan akta dibawah tangan adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak yang ditandatangani di bawah tangan, yang dibuat tidak dengan perantara pejabat umum.²⁹

Kekuatan pembuktian akta berbeda dengan kekuatan pembuktian akta otentik berikut perbedaannya:

- a) Akta autentik, memberikan kepada antara para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat/dilakukan di dalamnya menjamin kepastian tanggal, waktu dan tempat akta itu dibuat. Ini berarti bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sedemikian rupa karena kata autentik sendiri dianggap melekat pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi oleh hakim. Sedangkan akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang

²⁹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal.131

sempurna apabila diakui oleh para pihak yang membuatnya atau dikuatkan oleh bukti lainnya, oleh karena itu akta dibawah tangan merupakan alat bukti permulaan;

- b) Barang siapa yang menyatakan ketidakbenaran suatu akta maka pihak yang menyatakan hal tersebut harus membuktikan tentang ketidakbenaran tersebut, sedangkan barang siapa yang menyatakan ketidakbenaran suatu akta dibawah tangan maka yang membuktikan hal tersebut adalah semua pihak yang berkepentingan yang ada dalam akta tersebut;
- c) Akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang sempurna, yang mempunyai kekuatan bukti secara lahiriah, formal dan materiil. Sedangkan akta dibawah tangan kekuatan pembuktian hanya ada formal dan materiil saja.³⁰

2) Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan IX, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2012, hal.135

menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.³¹

Dalam KUHPerdato dijelaskan mengenai akta otentik yaitu terdapat dalam Pasal 1868 “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Akta otentik mengandung tiga kekuatan pembuktian, yaitu :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*). Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPerdato tidak dapat diberikan pada akta yang dibuat di bawah tangan; akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni bahwa benar – benar.
- b. Berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda angannya itu sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.
- c. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*). Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan

³¹ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, hal.11

selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikan di dalam menjalankan (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Akta yang dibuat di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap telah diakui sedemikian menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat. Sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

- d. Kekuatan pembuktian materil (*Materiele Bewijskracht*). Sepanjang menyangkut kekuatan pembuktian materil dari suatu akta otentik ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat

hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegensbewijs*); akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal-pasal 1870, 1871. 1875 KUHPerdata akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari pada yang tercantum dalam akta terhadap parapihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian apabila yang tercantum didalamnya hanya sebagian suatu pemberitahuan belaka (*blote medeling*) dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok dalam akta itu.³²

D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia 1994 tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

³² Setiawan, “Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti”, Varia Peradilan 48 1989, hal. 48.

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan urusan panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah.

Pengertian tanah menurut Maria R. Ruwastuti. Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan hayati.

Konstruksi tanah dalam pengertian ini adalah sama dengan wilayah (area). Wilayah secara terminologis, yaitu daerah (kekuasaan, pemerintahan, pengawasan) atau lingkungan daerah (provinsi dan kabupaten). Pengertian tanah dalam konstruksi ini sepihak tanah erat kaitannya dengan wilayah administrative. Memang tanah itu ada yang terdapat di wilayah perkotaan dan di pedesaan.³³

Tanah dalam wilayah Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan Rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat Nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.³⁴ Sehingga campur tangan Negara dan Aparatnya sangatlah penting dalam tatanan hukum pertanahan di Indonesia.

³³ M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hal.7-9

³⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hal.3

Pengertian Tanah menurut Boedi Harsono, yakni adapun permukaan bumi disebut tanah. Dalam penggunaannya tanah meliputi tubuh bumi air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.³⁵

2. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.³⁶

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “koop en verkoop” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “verkoop” (menjual) sedang yang lainnya “koop” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “sale” saja yang berarti

³⁵ Boedi Harsono, *Op, Cit*, hal. 18

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 2010, hal. 243

“penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “kauf” yang berarti “pembelian”.³⁷

Jadi jual beli menurut Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Meskipun jual beli sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (levering) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan “balik nama” hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli.”³⁸

Perjanjian jual beli dilahirkan pada saat detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga oleh kedua belah pihak.³⁹ Unsur yang paling utama dari perjanjian jual beli ialah barang dan harga. Akan tetapi terdapat unsur lain yang termuat dalam jual beli, antara lain sebagai berikut :

- a. Adanya penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan penjual dan pembeli tentang barang dan harga

³⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal.2

³⁸ Wntjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indah, Jakarta, 1977, hal. 31

³⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsional dalam kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 122-123

- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.⁴⁰

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁴¹

E. Tinjauann Tentang Tanggungjawab

1. Pengertian Tanggung Jawab dalam Hukum Perdata

Arti tanggung jawab secara kebahasaan adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Istilah tanggung jawab dapat dibedakan dengan pertanggungjawaban. Menurut kamus besar

⁴⁰ Salim, H.S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal.49

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983, hal. 211.

bahasa indonesia, arti pertanggungjawaban adalah perbuatan bertanggung jawab dan sesuatu yang dipertanggungjawabkan⁴²

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) dan tanggung jawab akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Segala kesalahan atau kelalaian penjual yang dapat menimbulkan kerugian kepada pembeli khususnya, atau kepada masyarakat umumnya haruslah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya ini. Tanggung jawab ini tidak hanya berlaku untuk kerugian barang yang diperdagangkan, tapi juga bertanggung jawab terhadap iklan-iklan barang dan/atau jasa yang diiklankan.⁴³

Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dimana diperlukan persyaratan tertentu agar si pelanggar hukum dapat dimintai pertanggungjawaban. Bunyi dari Pasal 1365 KUHPerdata yaitu “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan tanggung jawab akibat perbuatan wanprestasi sendiri yaitu merupakan tanggung jawab berdasarkan kontrak.

Dalam literatur dan referensi hukum perjanjian selalu dikemukakan bahwa kontrak merupakan perjanjian dalam bentuk

⁴² Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, hal.1006

⁴³ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal 204-205.

tertulis. Perjanjian atau kontrak merupakan indikator adanya interaksi dan transaksi antar pihak. Sehingga tidak ada kontrak, maka tidak ada hubungan hukum. Logika hukum semacam inilah yang menjadi landasan atau dasar diakui dan diterimanya asas *privity of contract* dimana disyaratkan adanya hubungan hukum terlebih dahulu dari pihak-pihak, tanpa itu berarti tidak dapat memiliki hak atau menjadi pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum⁴⁴

2. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu bisa manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu

⁴⁴ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung : Penerbit Universitas Lampung, 2007, hal. 96.

hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.

3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.⁴⁵

⁴⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 4-5

F. Notaris PPAT Dalam Perspektif Islam

Sumber hukum dalam perspektif Al-Quran mengenai ayat-ayat yang berhubungan dengan Notaris PPAT disebutkan dalam banyak ayat di dalam Al-Quran, beberapa ayat tersebut diantaranya:⁴⁶

⁴⁶ Ustad Adil, *Mengenal Notaris Syariah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal 21

1) Q.S. al Baqarah (2): 282

وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ ...
... أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا

Terjemahnya :

“...Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki diantaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil...”

Dalam ayat ini Allah memerintahkan bahwa dalam transaksi utang piutang tercatat, di mana tugas dan wewenang pencatat harus profesional dan benar sesuai dengan tuntutan ilahi.

2) QS an.Nisa (4) 135 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ

Terjemahnya :

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah...”

3) QS.Al-'Alaq 96:4

الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ

Terjemahnya :

“Yang mengajar (manusia) dengan perantaraan kalam.”

Melalui Wahyu yang pertama kali turun, tuhan secara eksplisit telah mengajarkan hambanya dengan pena, disini dapat dipahami

bahwa posisi para pencatat / Notaris sebagai pencatat akta otentik sangat dibutuhkan dan sangat urgen karena catatan adalah tanda bukti kuat dalam segala urusan.

4) Q.S Al-Qalam (68): 1-2

ن وَالْقَلَمِ وَمَا يَسْطُرُونَ (١) مَا أَنْتَ بِنِعْمَةٍ رَبِّكَ بِمَجْنُونٍ

Terjemahnya :

1. *Nun. Demi pena dan apa yang mereka tuliskan*
2. *dengan karunia Tuhanmu engkau (Muhammad) bukanlah orang gila*

Surah ini dinamai Al-Qalam (pena) menandai betapa pentingnya catatan (Pena) dalam perspektif islam dan bahkan catatan itu bisa dapat dijadikan alat bukti yang kuat, sampai-sampai Allah berani bersumpah dengan “pena” tatkala saksi tidak ada, catatkanlah (bukti tulisan) sebagai pengganti bukti yang otentik.

Hadis Rasulullah yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dan Jabir r.a : “Rasulullah melaknat terhadap pemakan riba, yang mewakilinya, yang mencatatnya (Notarisnya), dan Penghadap saksinya, mereka itu sama-sama mendapatkan dosa”⁴⁷

Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai

⁴⁷ Hadis Riwayat Muslim dari Jabir r.a dalam Ustad Adil, *Mengenal Notaris Syari'ah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal.23

subjek hukum dalam masyarakat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, baik bisnis, perbankan, pertanahan, perwakafan, kegiatan sosial, dan lain-lain⁴⁸

Semua kegiatan tersebut Al-Quran terlebih dahulu menjamin tentang hak seseorang atau dalam istilah ushul fiqh maqashid as-syari'ah, menjaga agama, jiwa, keturunan, akal dan harta.⁴⁹

⁴⁸ Tim Penelitian Hukum Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM DKI Jakarta, Laporan Pelaksanaan Kegiatan Penelitian Hukum, Kanwil kumham DKI Jakarta, Jakarta, 2009, hal.1-2

⁴⁹ A. Kadir, *Hukum Bisnis Syariah dalam Al-Quran*, Amzah, Jakarta, 2010, hal 122

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab Notaris PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah

Dalam kehidupan manusia sekarang yang serba instan dan cepat, Notaris dirasa sangat penting dalam hubungan interaksi manusia terutama dalam hal hubungan jual beli tanah. Dengan adanya Notaris PPAT akan mengurangi terjadinya sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal jual beli.

Notaris PPAT adalah pihak tengah antara kedua belah pihak yang melakukan jual beli dihadapan Notaris PPAT untuk membuatkan sebuah dokumen berupa akta otentik yg memiliki suatu kekuatan hukum yang kuat atau sempurna yang dapat digunakan dalam persidangan ketika terjadi suatu hal yang tidak diinginkan seperti apabila ada salah satu pihak merasa dirugikan.

Notaris PPAT merupakan personifikasi dari hokum, keadilan, kebenaran, bahkan merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat,atas akta jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli.

PPAT dikenal ada dua macam yaitu:camat selaku PPAT dan Notaris PPAT,pada masyarakat pedesaan dimana keberadaan Notaris PPAT belum banyak maka keberadaan camat selaku Notaris masih dibutuhkan dalam penelitian yang penulis lakukan di kabupaten Batang, kedudukan Notaris PPAT sebagai fungsionaris dalam masyarakat hingga saat ini mulai

dikenal, bahkan ada kecenderungan keberadaan Notaris lebih dibutuhkan dalam masyarakat⁵⁰.

Berdasarkan penelusuran bahan pustaka penulis mendapatkan pendapat dari seorang penulis Tan Tong dari bukunya yang berjudul *Serba Serbi Praktek Notaris* yang diterbitkan PT Ichtisar Baru Notaris PPAT biasanya dianggap sebagai pejabat dimana tempat seorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar.

Sedangkan Abdul Gofur Anshori berpendapat bahwa Notaris PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang.⁵¹

Adapun tanggungjawab Notaris terhadap profesi dalam pembuatan akta yang dibuatnya meliputi sebagai berikut:

⁵⁰ Pengamatan penulis pada hari senin tanggal 12 dan 19 November di kantor Notaris PPAT Widyastuti, S.H Kec. Limpung Kab. Batang

⁵¹ Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari kamis tanggal 15 November pada perpustakaan, UII Press, Yogyakarta.

1) Tanggung Jawab Notaris PPAT Secara Perdata

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugiannya itu, mengganti kerugian tersebut. Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan, maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian.

Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Sebagaimana perkembangan lembaga perbuatan melawan hukum kontemporer, maka apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Secara lebih rinci, perbuatan melawan hukum adalah apabila:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;

- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris menunjukkan bahwa Notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut.

Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada Notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut, maka Notaris dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru.

Berdasarkan penelusuran bahan pustaka ,penulis mendapatkan pendapat dari Ima Erlic Yuana dengan tesisnya yang berjudul , Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Melalui konstruksi penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut

tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.⁵²

2) Tanggung Jawab Notaris PPAT Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris PPAT tersebut.

Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat. Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris PPAT telah melakukan tindakan hukum:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);

⁵²Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari senin tanggal 19 November di perpustakaan Universitas Diponegoro Semarang

- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).⁵³

3) Tanggung Jawab Notaris PPAT Secara Administratif `

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeentingan karena jabatannya;
- b. Notaris/PPAT dituntut

⁵³ Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari Senin tanggal 19 November di perpustakaan Universitas Diponegoro Semarang

b. menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.⁵⁴

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus dibuat secara jelas dan lengkap karena akta tersebut akan digunakan untuk sebuah peristiwa hukum dengan akta yang benar maka akan terhindar dari sengketa. Notaris PPAT yang berwenang untuk membuat suatu akta harus mengetahui atas kebenaran informasi-insformasi yang telah di berikan oleh para pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah pihak yang melakukan jual beli.

Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan pihak-pihak lain di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

⁵⁴ Hasil wawancara penulis pada hari Senin tanggal 17 januari 2019 di kantor Notaris PPAT Widyastuti SH Kec. Limpung Kab. Batang

Menurut penulis agar meminimalisir hal tersebut supaya tidak terjadi, sebelum tanah hendak dibuatkan akta oleh Notaris PPAT, dan sebelum dilakukan pengecekan oleh pihak Notaris PPAT, sebaiknya pihak pembeli memeriksa terlebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah yang hendak dibeli. Pembeli juga melakukan pemeriksaan langsung lokasi tanah, dan mencari informasi kepada pejabat setempat atau kelurahan tentang riwayat tanah dan juga pemilik terakhir tanah tersebut. pembeli juga harus kenal terlebih dahulu kepada pihak penjual.

Dengan demikian apabila ada keterangan-keterangan yang dengan sengaja di palsukan oleh pihak yang beriktikad tidak baik maka akan segera terbongkar atau pembeli segera mengetahuinya. Pembeli tidak akan merasa dirugikan oleh pihak manapun.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan yang hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan asli.

Notaris PPAT dapat dikenakan sanksi pidana, sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan". Berdasarkan

Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni : Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan.

Notaris PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta Notaris PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi suatu sengketa

terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Pembatalan akta Notaris PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

Berdasarkan pendapat dari Djoko Sukisno dalam bukunya yang berjudul Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris (mimbar hukum vol.20 nomor 1) mengatakan bahwa di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil khususnya Partij Acte yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris PPAT tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan Notaris PPAT sebagai turut tergugat adalah sebagai upaya untuk memaksa Notaris PPAT membuat keterangan seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan

Berdasarkan penelusuran bahan pustaka , penulis mendapat pendapat dari Mulyoto dalam bukunya yang berjudul Perjanjian (teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai) mengatakan akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal non existent. Perbedaannya yaitu:

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap

berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensialia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.⁵⁵

Habib Adjie berpendapat bahwa Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi pra pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini

⁵⁵Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada perpustakaan, pada hari Selasa, tanggal 20 November, Cakrawala Media, Yogyakarta.

senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu.

Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Syarat subjektif dicantumkan di awal akta.

Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini

berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.⁵⁶

Pembatalan sebuah akta yang sebelumnya telah dibuat atas dasar perjanjian antar para pihak yang berkepentingan dapat dilihat dulu dari syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Kesepakatan diantara para pihak

Maksud nya ialah kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur dalam kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut.

- a) Paksaan (*dwang, duress*)
- b) Penipuan (*bedrog, fraud*)
- c) Kesilapan (*dwaling, mistake*)

2. Kecakapan

Maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 KUH Perdata, yaitu

⁵⁶ Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari Kamis tanggal 22 November pada perpustakaan, PT. Refika Aditama, Bandung.

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang berada dibawah pengampuan
- c) Wanita yang bersuami. Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu

Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum, pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung”.

4. Sebab yang hahal.

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena

suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam hal ini kesepakatan diantara para pihak dan kecakapan merupakan syarat subyektif, syarat obyektifnya adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jadi syarat obyektif ini harus ada dalam perjanjian apabila tidak maka perjanjian batal demi hukum dan apabila dalam syarat subyektif terdapat pihak yang merasa dirugikan maka dia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak lain. Dalam hal ini pihak yang satu mengajukan gugatan terhadap pihak lawannya sehingga Notaris PPAT sebagai pihak yang membuat akta perjanjian maka biasanya disebut sebagai turut tergugat. Karena yang benar-benar menjadi tergugatnya adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian sebagai tergugat dan penggugat.

Notaris PPAT biasanya dikatakan sebagai turut tergugat bukan tergugat karena dia yang membuat aktanya sedangkan dalam pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris PPAT dan apa yang dituangkan oleh Notaris PPAT itu adalah bersumber dari para pihak yang berkepentingan.

Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris dan tidak dihadapan Notaris PPAT yaitu sejatinya Notaris adalah pejabat yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat suatu produk dokumen berupa akta otentik dalam artian akta itu dianggap benar.

Jadi kekuatan akta yang lebih besar adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris PPAT dari pada akta yang tidak dibuat dihadapan Notaris PPAT dan apabila dalam akta tersebut tidak ada pihak yang merasa dirugikan

maka sudah diakui kebenarannya sedangkan akta jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Notaris PPAT apabila terjadi sebuah perselisihan atau sengketa antar kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut ketika diajukan di pengadilan harus disertai dengan alat bukti yang lainnya.

Apabila akta jual beli tanah dikatakan batal demi hukum maka akta tersebut ialah tidak mencantumkan syarat obyektifnya maka perbuatan hukum yang tertuang dalam akta tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pelaksanaan sanksi yang dijatuhkan oleh Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia sebagai organisasi profesi terhadap Notaris yang melanggar kode etik, adalah :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorzing* dari keanggotaan Perkumpulan
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penjatuhan sanksi-sanki sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Dewan Kehormatan merupakan alat perlengkapan perkumpulan yang berwenang melakukan pemeriksaan atas segala pelanggaran terhadap kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan

kepentingan masyarakat secara langsung dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangannya

Notaris PPAT dapat dijatuhi hukuman pemidanaan apabila Notaris PPAT tersebut didalam penyelidikan yang melibatkan polisi dan didalam persidangan dia benar-benar terbukti melakukan sebuah perbuatan seperti memalsukan surat atau akta palsu maka Notaris PPAT tersebut dapat dikenai hukuman penjara atau pidana.⁵⁷

Berikut ini beberapa sanksi terhaap Notaris PPAT :

NOTARIS MELANGGAR	SANKSI	
	KEDUDUKAN AKTA	UNTUK/TERHADAP NOTARIS
Pasal 7 UUJN - P: (1) Dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah janji jabatan Notaris ,yang bersangkutan wajib: a) Menjlankan jabatannya dengan nyata; b) Menyampaikan berit acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri Organisasi Notaris,dan Majelis Pengawas Daerah dan c) Menyampaikan alamat kantor,contoh tanda tangan,dan paraf serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan Pejabat		(2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dikanakan sanksi berupa : a) Peringatan tertulis; b) Pemberhentian sementara; c) Pemberhentian dengan hormat atau d) Pemberhentian dengan tidak hormat.

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Batang Ibu Utari Wiji Hastaningsih, S.H pada hari Senin, Tanggal 10 Desember 2018 jam 09.00 WIB.

<p>lain yang bertanggungjawab di bidang pertanahan ,organisasi Notaris Ketua Pengadilan Negeri,Majelis Pengawas Daerah,serta Bupati/Wali Kota di tempat Notaris diangkat.</p> <p>Pasal 9 UUJN – P: (1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban; b) Berada dibawah pengampuan; c) Melakukan perbuatan tercela; d) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau e) Sedang menjalani masa penahanan. 		<p>(2) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.</p> <p>(3) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal (2) dilakukan oleh Menteri atau usul Majelis Pengawas Pusat.</p> <p>(4) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.</p>
<p>Pasal 9 UUJN-P: (1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban; b) Berada dibawah pengampuan; c) Melakukan perbuatan tercela. d) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris atau e) Sedang dan menjalani masa 		

penahanan.		
<p>Pasal 48 UUJN-P: (1) Isi akta dilarang untuk diubah dengan: a) Diganti; b) Ditambah; c) Dicoret; d) Disisipkan; e) Dihapus dan/atau f) Ditulis ditindih.</p> <p>Perubahan isi akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perbuatan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain dari penghadap, saksi, dan Notaris.</p>	<p>(3) Pelanggaran terhadap ketentuan se-bagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) <i>mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan</i> dan dapat menjadi alas an bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya ganti rugi dan bunga kepada Notaris</p>	<p>(3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan <i>dan dapat dijadikan alas an bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya,dan ganti rugi dan bunga kepada Notaris.</i></p>
<p>Pasal 51 UUJN – P: (1) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan / atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani. (1) dilakukan di hadapan penghadap,saksi,dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta Berita Acara pembedulan. (3).Salinan Akta berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.</p>	<p>(4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) <i>mengakibatkan suatu akta mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan</i> dan dapat menjadi alas an bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya ganti rugi dan bunga kepada Notaris.</p>	<p>(4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat (2) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan <i>dan dapat dijadikan alas an bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya,dan ganti rugi dan bunga kepada Notaris.</i></p>

Sumber : Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis,Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2015

Disimpulkan Berdasarkan dalam tabel sanksi terhadap Notaris PPAT maka akibat hukumnya akta yang dibuatnya dapat mempunyai kekuatan akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

Kejujuran adalah satu hal yang sangat penting yang harus miliki oleh Notaris PPAT dalam menjalankan tugasnya, karena apabila terdapat pelanggaran yang dilakukan Notaris PPAT akan menimbulkan kejadian-kejadian yang merugikan masyarakat sehingga kepercayaan masyarakat akan menurun terhadap Notaris PPAT.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanggungjawab Notaris PPAT terhadap akta jual beli tanah, tanggungjawab Notaris PPAT dalam hal ini adalah membuat akta jual beli tanah yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang meminta agar dibuatkan akta yang otentik dan berkekuatan hukum penuh.

Notaris PPAT bertanggungjawab untuk memastikan bahwa apa yang dituangkan dalam akta-akta yang dibuatnya seperti akta jual beli tanah itu mengandung informasi yang benar adanya dan tidak mengandung keterangan palsu yang diberikan oleh pihak yang berkepentingan dan memiliki iktikad tidak baik. Notaris PPAT menjamin agar di dalam pembuatan akta tidak ada salah satu pihak yang akan merasa dirugikan berikut pula dengan Notaris PPAT itu sendiri.

2. Akibat hukumnya terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan oleh pengadilan, Notaris berperan untuk membuat akta yang sebenarnya agar tidak terjadi sengketa dan akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Akan tetapi dalam kenyataannya banyak terjadi masalah-masalah yang timbul akibat dari beberapa sebab, antara lain dari akta

jual beli tersebut tidak memiliki atau memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan agar akta itu menjadi sebuah akta otentik yang dapat digunakan dalam persidangan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Dan apabila akta jual beli tidak memenuhi dari syarat-syarat sahnya maka mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut, dan dapat dikaatakan batal demi hukum dikarenakan tidak terpenuhinya syarat obyektif dan syarat subyektif.

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, ada beberapa saran yang ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran yang akan disampaikan penulis sebagai berikut:

1. Untuk Notaris PPAT dapat menjalankan tugasnya dengan baik jujur dan amanah, serta berpegang teguh terhadap peraturan perundang-undangan yang menngaturinya. Penulis, menyarankan agar Notaris PPAT lebih sering dalam memberikan informasi-informasi atau dalam mensosialisasikan mengenai cara-cara, prosedur, atau apa saja yang perlu disiapkan dan diperhatikan dalam pembuatan akta kepada masyarakat luas tidak sebatas masyarakat yang hendak melakukan pembuatan akta saja. Notaris harus menjunjuang tinggi kesadaran dalam menjalankan tugasnya Mengingat Notaris telah disumpah jabatan sebagai pejabat umum.

2. Untuk masyarakat penulis menyarankan agar masyarakat lebih giat lagi dalam menggali informasi tentang tata cara atau proses pembuatan akta yang baik dan benar sehingga menjadi masyarakat yang cerdas dan paham hukum.
3. Untuk pemerintah penulis menyarankan agar lebih tegas dalam melakukan pemeriksaan dan pemberian sanksi-sanksi terhadap Notaris PPAT yang lalai terhadap tugas dan tanggungjawabnya, sehingga tidak ada masyarakat yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an/Hadist

Q.S. Al Baqarah (2): 282

Q.S. An Nisa (4) 135

Q.S. Al-'Alaq 96:4

Q.S. Al-Qalam (68): 1-2

Hadis Riwayat Muslim dari Jabir r.a dalam Ustad Adil, *Mengenal Notaris Syari'ah*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hal.23

B. Buku

Achmad, M. f. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Adil, U. 2011. *Mengenal Notaris Syariah*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Amir, M. 2010. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*. Jakarta: Media Ilmu.

Anand, G. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Arba, M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.

Asyhadie, Z. 2012. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Chomzah, A. A. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Hukum Pendaftaran Tanah dank e-PPAT-an*. Jakarta: Prestasi Pustakarya.

Effendi, L. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*. Malang: Bayu Media Publihsing.

Fuady, M. 1999. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

H.S, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

_____. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Depok: Rajagrafindo Persada.

- _____. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____. 2015. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak, Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hernoko, A. Y. 2010. *Hukum Perjanjian Azas Proporsional dalam kontrak Komersil*. Jakarta: Kencana.
- Kadir, A. 2010. *Hukum Bisnis Syariah dalam Al-Quran*. Jakarta : Amzah.
- Mertokusumo, S. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni.
- _____. 2012. *Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan IX*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Saleh, W. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indah.
- Santoso, U. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenangan, dan Sifat Akta)*. Jakarta: Kharisma Putra Utama.
- Sasongko, W. 2007. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung .
- Setiawan. 1989. "Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti". *Varia Peradilan* 48 .
- Soekanto, S. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Soemitro, R. H. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Susanto, H. 2010. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*. Yogyakarta: FH UUI Press.

Thamrin, H. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahano leh Notaris*. Yogyakarta : Laksbang Pressindo.

Tobing, G. L. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga.

Waluyo, D. R. 2001. *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*. Media Notariat.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004;

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Tugas dan Wewenang PPAT.

D. Wawancara/Penelitian

Hasil Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan Ibu Utari Wiji Hastaningsih, S.H pada hari Senin, Tanggal 3 Desember 2019 jam 09.00 WIB.

Hasil wawancara penulis pada hari Senin tanggal 17 di kantor Notaris PPAT Widyastuti SH Kec. Limpung Kab. Batang

Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari Senin tanggal 19 November di perpustakaan Universitas Diponegoro Semarang

Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari senin tanggal 19 November di perpustakaan Universitas Diponegoro Semarang

Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari kamis tanggal 15 November pada perpustakaan, UII Press, Yogyakarta.

Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada hari Kamis tanggal 22 November pada perpustakaan, PT. Refika Aditama, Bandung.

Penelusuran bahan pustaka oleh penulis pada perpustakaan, pada hari Selasa, tanggal 20 November, Cakrawala Media, Yogyakarta.

Pengamatan penulis pada hari senin tanggal 12 dan 19 November di kantor Notaris PPAT Widyastuti, S.H Kec. Limpung Kab. Batang

Tim Penelitian Hukum Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM DKI Jakarta, Laporan Pelaksanaan Kegiatan Penelitian Hukum, Kanwil kumham DKI Jakarta, Jakarta, 2009, hal.1-2

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, hal.1006

Tim Penyusun, *Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, Gramedia, Jakarta, 1998, hal.618

E. Internet

Etd.repository.ugm.ac.id

https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian_kualitatif

<https://www.kanalinfo.web.id/2016/10/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html>

https://www.researchgate.net/publication/42323375_Tinjauan_Yuridis_Terhadap_Kewenangan_Hakim_Dalam_Membatalkan_Akta_Notaris_Sebagai_Alat_Bukti_Dalam_Proses_Pemeriksaan_Perkara_Di_Persidangan