

## **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”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup>*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.<sup>3</sup>

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.

---

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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.

---

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

<sup>5</sup>[https://www.researchgate.net/publication/42323375\\_Tinjauan\\_Yuridis\\_Terhadap\\_Kewenangan\\_Hakim\\_Dalam\\_Membatalkan\\_Akta\\_Notaris\\_Sebagai\\_Alut\\_Bukti\\_Dalam\\_Proses\\_Pemeriksaan\\_Perkara\\_Di\\_Persidangan](https://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.<sup>6</sup>

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

---

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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

---

<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>
2. Secara Praktis : Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran dan masukan atas pentingnya tanggungjawab Notaris terhadap masalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

---

<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

### 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.<sup>10</sup>

---

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

<sup>10</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian\\_kualitatif](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).<sup>11</sup>

#### 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;

---

<sup>11</sup> <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 informan<sup>12</sup>

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

---

<sup>12</sup> 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 memapakan 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

