BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Negara Republik Indonesia hukum merupakan posisi tertinggi dalam pelaksanaan pemerintahan, pengaturan oleh hukum, yang mengatur, memerintah atau berkuasa adalah hukum. Pelaksanaan pemerintahan harus selalu berpegang teguh pada supremasi hukum. Hukum dipandang sebagai alat untuk mengatur segala hubungan antara manusia baik hubungan antara perorangan, antara perorangan dengan kelompok-kelompok, maupun antara individu atau kelompok dengan pemerintah.

Prinsip Indonesia dari negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Perlindungan hukum dalam perkembangan masyarakat salah satunya tercermin dalam hukum pembuktian, yaitu dengan adanya alat bukti yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum. Salah satu alat bukti yang dapat dituntut kebenarannya adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah berdasarkan surat keputusan Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun

2014 Tentang Jabatan Notaris disebutkan, yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini. Seberapa jauh kewenangan dalam membuat akta otentik ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris disebutkan :

> "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang".[1]

Berdasarkan kewenangan yang disebutkan diatas pada Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris juga disebutkan Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Artinya sebagai seorang Notaris tidak perlu lagi merangkap menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melaksanakan kewenangan itu seperti yang disebutkan pada Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik

[1] Indonesia legal center publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris Dan PPAT*,(Jakarta : CV.Karya Gemilang), Hlm 2.

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.[2]

Perbuatan-perbuatan hukum tertentu yang dimaksudkan diatas adalah perbuatan-perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Peraturan tersebut. Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menayatakan :

> Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebgian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai ha katas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pasal 2 Ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

a. Jual Beli;
b. Tukar Menukar;
c. Hibah;
d. Pemasukan Dalam Perseroan (Inbrenk);
e. Pembagian Hak Bersama;
f. Pemberian HGB atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
g. Pemberian Hak Tanggungan;
h. Pemberian Hak Membebankan Hak Tanggungan.[3]

Perbuatan hukum yang turut serta dibuatkan akta otentik oleh Notaris dan PPAT adalah Jual Beli Hak Atas Tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pihak yang mempunyai tanah

[2] ***Ibid***, Hlm 200.
[3] ***Ibid,*** Hlm 201.

untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Pemilikan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, pemindahan hak lainnya.

Perbuatan hukum khusus untuk tanah-tanah yang bersertipikat jual beli atau pengalihan hak ini dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi ada kalanya dilakukan dihadapan Notaris, yang mana dinamakan Perjanjian Jual Beli atau Pengikatan Jual Beli.

Jual beli menurut Hukum Tanah Positif kita sekarang adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat dinamakan "jual lepas" dan bersifat "tunai". Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.[4]

Menurut Subekti perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.[5]

Jual beli bukanlah hal yang baru dalam masyarakat, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Berdasarkan hukum adat jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang

[4] Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, (Kata pena, 2013), Hlm. 55
[5] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*,cetakan Kesembilan belas (Jakarta : Intermasa, 2000), Hlm. 161-162

yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dan yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dengan kata lain jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang dari pembeli kepada penjual.

Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa, perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya kausa-kausa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah tersebut. Hal-hal yang perlu diperhatikam dapat berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Hal yang berhubungan dengan persyaratan tersebut salah satunya antara lain tentang Akta. Akta Notaris atau yang selanjutnya disebut akta 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 atau dimintakan, untuk dimuat didalamnya oleh pihak-pihak yang

berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menrangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.[6]

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat para pihak dihadapan PPAT, dimana masing-masing pihak berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, yaitu pihak penjual yang menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.[7]

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang dipejual belikan tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Selanjutnya persyaratan tentang subjek jual beli, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibeli harus mempunyai sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertipikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan

---

[6] Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Jogjakarta : Laksbang Pressindo, 2011), Hlm. 11

[7] Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), Hlm. 86

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga akan menolak membuatkan akta jual beli tersebut dan akan membuatkan perjanjian pengikatan jual beli tanah terlebih dahulu.

Pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah atau bangunan yang nantinya akan dibuat dan ditandatangi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah yang belum dapat dibayar baik oleh pihak penjual atau pembeli.[8]

Dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli para pihak sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati. Dengan demikian akan mendapatkan kepastian hukum dalam tindakan mereka, diantaranya dengan adanya sanksi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang

[8] R. Subekti , *Hukum Perjanjian,* (Bandung : Bina Cipta Hukum, 1987), Hlm. 75

dilakukan. Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga diatur tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Meskipun sudah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli tidak pernah diatur dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Menurut Herlien Budiono perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.[9]

Dalam pembuatan pengikatan jual beli itu sendiri bergantung pada keadaan yang terjadi antara pihak penjual dan pembeli. Pengikatan jual beli dapat dibuat dengan dua keadaan yang berbeda, yaitu perjanjian pengikatan jual beli atau yang biasa disebut dengan PJB tersebut terdiri dari dua macam antara lain PJB lunas dan PJB belum lunas. PJB lunas merupakan perjanjian Pengikatan Jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, Namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertipikat, masih sedang dalam proses

[9] Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (PT Citra Aditya Bakti, 2006). Hlm.56

penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat. Sedangkan yang dimaksud dengan PJB belum lunas biasanya masih merupakan janji-janji karena pembayarannya belum lunas.

Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli Tanah, Notaris dan PPAT dapat melakukan suatu kelalaian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dengan turut sertanya salah satu atau beberapa pihak yang mempunyai itikad tidak baik bersama-sama dengan Notaris dan PPAT, hal yang dimaksudkan adalah bahwa Notaris PPAT juga dapat melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum itu sendiri menurut Hoge Raad adalah suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain , berkewajiban membayar ganti kerugian[10]. Sedangkan menurut R. Wirjono Prodjodikoro,yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan di masyarakat[11]. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah "*overechmatige daad"* ditafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat[12]. Beberapa

[10] M.A Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), Hlm.25-26.
[11] R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung :Sumur1994, Hlm 13.
[12]*Ibid*, Hlm.13.

contoh perbuatan melawan hukum yang dapat Notaris dan PPAT lakukan antara lain adalah pemalsuan akta otentik, membuat keterangan palsu atau merubah isi dalam perjanjian jual beli, membuat dan menerbitkan AJB palsu tanpa sepengetahuan oleh salah satu pihak, turut sertanya Notaris dan PPAT dalam pembuatan sertipikat palsu. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris ini bertentangan dengan isi dari Pasal 17 huruf (i) Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yaitu :

> "Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan, yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris".

Perbuatan melawan hukum juga terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandun unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian.

Dalam hal perbuatan melawan hukum tersebut diartikan dalam hal yang meliputi :

a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku;
b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Perbuatan melawan hukum yang telah dilaukan oleh Notaris seperti yang telah dijelaskan diatas yaitu tergolong ke dalam perbuatan yang melanggar Undang-undang, melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kesusilaan.

Perbuatan melawan hukum tersebut dalam hal ini perbuatan melawan hukum dapat dikaitkan dengan apa yang penulis ingin teliti yaitu, tentang perbuatan melawan hukum oleh Notaris dan PPAT seperti pada kasus yang penulis angkat.

Pada tanggal 26 September 2007 telah terjadi jual beli hak atas tanah diantaranya dengan 10 sertipikat atas nama RJ dan 3 sertipikat atas nama MS (ayah kandung RJ) dengan pemberian Surat Kuasa Menjual oeh MS kepada JS (ibu kandung RJ), yang kesemuanya merupakan sertipikat hak milik atas tanah dengan nilai jual beli sebesar Rp 2.232.650.000,- (dua milyar dua ratus tigapuluh dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), yang mana dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli tersebut dengan bersama-sama kedua pihak datang ke kantor Notaris MJ untuk dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dengan kesepakatan perincian pembayaran melalui beberapa tahap dengan terlebih dahulu dibayarkan uang muka sebesar Rp 182.650.000,- (seratus delapan puluh dua juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dan jatuh tempo waktu pembayaran tanggal

31 Juli 2008. Namun pada saat waktu jatuh tempo berakhir, IS selaku pembeli belum dapat melunasi sisa pembayaran dengan nilai sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Dengan ini RJ bersama-sama dengan JS selaku pihak penjual datang ke kantor Notaris MJ untuk meminta Salinan dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Namun setelah RJ dan JS mendapatkan salinan dari PJB tersebut , penjual mengetahui bahwa telah dibuatnya Akta Jual Beli baru yang tidak sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara RJ (JS) dengan IS, sebagai sarana untuk melakukan proses balik nama ke 13 (tiga belas) sertipikat tanah tersebut menjadi nama Imam Sudjono, Sumini dan Nuryati bahwa tindakan tersebut kesemuanya tanpa persetujuan dari pihak RJ dan JS, yang mana seharusnya Akta Jual Beli tersebut tidak boleh diterbitkan oleh Notaris sebelum adanya pelunasan serta kesepakatan antara para pihak penjual dan pembeli sesuai dengan apa yang telah tertulis dalam perjanjian pengikatan jual beli. Adanya itikad tidak baik yang ditunjukkan Notaris salah satunya adalah pengakuan dari RJ dan JS yang telah diminta untuk menandatangani 13 blanko kosong untuk kemudian disimpan kembali oleh Notaris tanpa adanya alasan yang konkrit sebelum terbitnya Akta Jual Beli, yang kemudian digunakan untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik atas nama pihak pembeli yaitu IS dari pihak penjual selaku pemilik tanah yaitu RJ dan JS.

Berdasarkan uraian latar belakang kasus tersebut diatas penulis tertarik untuk meneliti bagaimana penyelesaian kasus perbuatan melawan

hukum yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT dimana ada unsur kesengaajaan yang mengakibatkan kerugian oleh salah satu pihak dan akan penulis angkat kedalam judul Tesis :

"**PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH NOTARIS TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN REMBANG**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan dalam latar belakang di atas, beberapa permasalahan pokok yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum yang terjadi padaNotaris yangmelakukan perbuatan melawan hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuatnya?
2. Bagaimana penyelesaian kasus terhadap Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) pada pembuatan Akta Jual Beli Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis akibat hukum yang terjadi apabila Notaris melakukan perbuatan melawan hukum pada Akta Jual Beli Tanah yang dibuatnya.

2. Untuk menganalisis penyelesaian kasus apabila Notaris melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) pada pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya juga bagi para Notaris dan calon Notaris dalam melakukan jual beli tanah dan terhindar dari perbuatan melawan hukum.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi akademisi, Notaris, Calon Notaris, dan anggota masyarakat yang memerlukan informasi hukum dan atau pihak-pihak terkait dalam penyelesaian jual beli tanah dengan kasus serupa.

E. Kerangka Konseptual

Suatu penelitian ilmiah sudah semestinya di dukung dengan suatu konsep sebagai landasan pijak dalam menelaah permasalahan yang dikaji. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasi dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan definisi operasional[13]. Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum[14]. Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Notaris

[13] Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, aja Grafindo, Hlm. 307.
[14] Soejono Soekamto dan sri mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta,* PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 7.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini. Seberapa jauh kewenangan dalam membuat akta otentik ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris disebutkan :

> Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepntingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Berdasarkan kewenangan yang disebutkan diatas pada Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris juga disebutkan Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Artinya sebagai seorang Notaris tidak perlu lagi merangkap menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melaksanakan kewenangan itu seperti yang disebutkan pada Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Jual Beli

Dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi : “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

Jual beli bukanlah hal yang baru dalam masyarakat, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Berdasarkan hukum adat jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dan yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dengan kata lain jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang dari pembeli kepada penjual.

3. Akta

Akta adalah tulisan yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan yang bertujuan menjadi alat bukti [15]. Pasal 1867 KUHPerdata menyatakan : [16] "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan". Maka dapat dikatakan berdasarkan pada pasal tersebut bahwa ada dua macam akta yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik, disini yang menjadi pembahasan dari penelitian adalah mengenai akta otentik, Akta Otentik itu adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh

[15] M.U Sembiring, 1997, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum UNiversitas Sumatera Utara, Hlm. 3.
[16] R. Subekti,1986, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXIV, Jakarta PT.Intermasa, Hlm. 475.

atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta itu dibuat, salah satu syarat yag harus ditambahkan didalam Akta Otentik tesebut didalamnya telah termasuk smua unsur bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah.[17]

4. Perbuatan Melawan Hukum

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan di masyarakat[18]. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah "*overechmatige daad"* ditafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat[19].

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan adalah proses prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartika sebagai proses prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.[20] Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana caranya atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga

[17] Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembtalan Akta Notaris,* Rafika Aditama, Hlm.6.
[18] R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung :Sumur1994, Hlm. 13.
[19]*Ibid,* Hlm.13.
[20] Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum,* Jakarta, UI Press, Hlm. 6.

dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.[21] Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih baik dan benar, sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas prima.[22]

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang ditunjang dengan yuridis empiris, yaitu penelitian dengan studi kepustakaan dengan ditunjang studi lapangan berupa wawancara dengan praktisi.

2. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan.[23] Deskriptif analitis menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan penelitian.[24]

Penelitian Deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.[25] Dalam pelaksaannya tidak terbatas hanya pada penyusunan dan pengumpulan data, akan tetap meliputi analisis dan

---

[21] Sutrisno Hadi, Metodologi Riset Nasional, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), Hlm. 46
[22] Bambang Waluyo, Op.cit,. Hlm. 17.
[23] *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Tesis*, Op.cit, Hlm. 45
[24] Roni Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Graha Indonesia, 1990), Hlm. 97
[25] Soerjono Soekanto, op.cit, Hlm. 10

interpretasi tentang data yang diperoleh tersebut.[26] Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka penyusun teori baru.[27]

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari bahan pustaka yang ditunjang dengan bahan lapangan yaitu berupa wawancara dialapangan terhadap Notaris.[28] Adapun data sumbernya yaitu menggunakan data Primer yang ditunjang dengan data Sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara mencari konsepsi-konsepsi. Teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan.[29] Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menulusuri data-data primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.[30] Penelitian ini juga ditunjang dengan data primer

---

[26] Soejono dan H.Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2003), Hlm. 22
[27] Soerjono Soekanto, *op.cit*, Hlm. 10
[28] *Ibid*., Hlm.51
[29] Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2001), Hlm. 59
[30] Soerjono Soekanto, *op.cit*, Hlm. 52

yaitu dengan melakukan penelitian dilapangan dan wawancara terhadap Notaris.

Data primer ini diperoleh dari melakukan penelitian di lapangan yaitu di Pengadilan Negeri Rembangdan wawancara yang dilakukan dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Data Sekuder ini diperoleh dari :

1) Bahan hukum primer, yang terdiri dari :
   a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
   b) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
   c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

a) Buku-buku, majalah-majalah akademik, makalah, maupun artikel-artikel yang berkaitan tentang Hukum Perjanjian, Hukum Perikatan, Hukum Perjanjian Jual Beli, serta buku-buku metodologi penelitian.
b) Hasil Karya ilmiah para sarjana tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris terhadap Pemalsuan Akta Otentik.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum

sekuder. Dalam hal ini bahan huku tersier yang digunakan penulis adalah putusan Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.RBG.Tanggal 11 Januari 2010.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini Studi Kepustakaan atau *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) dan ditunjang dengan Studi Lapangan atau (*Field Research*), yaitu metode pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan membaca dan mempelajari buku-buku karangan para sarjana atau literatur kumpulan bahan kuliah, undang-undang atau peraturan-peraturan dan sebagaimana yang berhubungan dengan materi pokok penulisan tesis dan studi lapangan yaitu dengan cara *interview* (Wawancara) bebas terpimpin.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah pengolahan data yang diperoleh penelitian pustaka yang ditunjang dengan penelitian wawancara. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dan lapangan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka dan lapangan ini dilakukan pembahasan.

Analisa data dilakukan dengan menggunakan metode analisis normatif kualitatif. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif, dengan

menguraikan bahan yang dikumpulkan secara rinci,[31] tidak menggunakan angka dalam pengumpulan datanya.[32] Data berasal dari pemilihan teori-teori, norma-norma, doktrin, dan pasal-pasal di dalam perundang-undangan terpenting yang relevan dengan permasalahan. Kemudian membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis pula dan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data, selanjutnya semua data diseleksi dan diolah kemudian dinyatakan secara desktiptif analisis, sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan dasar hukumnya, juga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

G. Sistematika Penulisan Tesis

Untuk lebih mengarahkan dan memberi batasan dalam penyusunan penelitian nantinya, maka penulis akan memberikan batasan tentang hal-hal yang akan diuraikan dalam tulisan ini, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka Pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

[31] Nico Ngani, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2012.Hlm. 181

[32] Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2000. Hlm.100.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai Perlindungan Hukum, Perjanjian, Perjanjian Jual Beli dan Pengikatan Jual Beli, dan Wanprestasi yang di lihat dari sudut pandang menurut hukum islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dipaparkan analisis dari hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari dua pembahasan :

Akibat hukum yang terjadi terhadap Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum pada akta jual beli tanah yang dibuatnya, bagaimana penyelesaian kasus terhadap Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) pada pembuatan akta jual beli tanah

BAB IV PENUTUP

Pada bab terakhir tulisan akan di akhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.

H. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dan mempunyai kegiatan sebagai berikut :

No	Kegiatan	Bulan I				Bulan II				Bulan III			
		Minggu				Minggu				Minggu			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Pengajuan Usulan												

	Penelitian												
2	Bimbingan Proposal												
3	Penulisan Tesis												
4	Ujian Tesis												
5	Perbaikan dan Penggandaan Tesis												