

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
YANG MENGAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PIHAK KETIGA
(Studi Putusan Nomor 23/PDT.G/2019/PN.PLG)**



**Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif
Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

OKA DORAM CORDOVA

02011381924365

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

PALEMBANG

2023

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS PALEMBANG**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Oka Doram Cordova
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381924365
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL SKRIPSI:

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH YANG MENGAKIBATKAN KERUGIAN BAGI
PIHAK KETIGA (STUDI PUTUSAN NOMOR 23/PDT.G/2019/PN.PLG)**

Telah Lulus Dalam Sidang Komprehensif Pada Tanggal 30 Agustus 2023 Dan
Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar S.H Pada Program Studi Ilmu
Hukum Universitas Sriwijaya

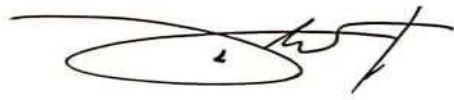
Mengesahkan,

Pembimbing utama



Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.
NIP.196210251987032002

Pembimbing Pembantu



Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP.197002071996032002



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP.196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Oka Doram Cordova
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381924365
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 14 Desember 2001
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan persyaratan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari dengan ketentuan berlaku.



Oka Doram Cordova

NIM. 02011381924365

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Tak ada yang bodoh, ini hanya perkara tahu dan belum tahu. Hanya karena prosesmu lebih lama dari orang lain, bukan berarti kamu gagal “

-Oka Doram Cordova-

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

1. Allah SWT.
2. Mama dan Papa tercinta.
3. Saudariku tercinta.
4. Dia yang tercinta.
5. Sahabat-sahabat tercinta.
6. Kebanggaanku, Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Bismillahirrahmannirrahim, puji syukur atas berkat dan rahmat Allah SWT yang telah diberikan dan serta junjungan kepada Nabi Muhammad SAW, dalam penelitian ini penulis pada akhirnya menyelesaikan penelitian skripsi berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG MENGAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PIHAK KETIGA (Studi Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG)**. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi persyaratan dalam mengikuti ujian Skripsi/Komprehensif guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis sangat menyadari dengan sepenuhnya bahwa hasil penulisan skripsi ini masih jauh dapat dikatakan sempurna. Atas kekurangan inilah penulis dengan hati yang lapang dan tangan terbuka menerima kritik dan saran demi perbaikan penulisan dimasa yang akan datang.

Walaikumsalam Wr.Wb.

Palembang, 2023



Oka Doram Cordova
NIM. 02011381924365

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan syukur dan terimakasih kepada semua pihak atas bimbingan, bantuan serta saran yang telah diberikan kepada peneliti dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini, adapun penelitian ini dibuat untuk dapat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam menyelesaikan skripsi tersebut tentunya banyak kritik, saran serta masukan dan bantuan dari berbagai pihak, sehubungan dengan ini maka penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak DR. Febrian, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Unviversitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Akademik;
7. Ibu Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah membantu, mengarahkan, dan meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

8. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah membantu, mengarahkan, dan meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
9. Bapak Dr. H. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Kekhususan Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Bapak Agus Ngadino, S.H., M.H. Selaku Ketua Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan kepada mahasiswa;
12. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu, memberi kemudahan dan kelancaran bagi mahasiswa selama menjalani masa perkuliahan;
13. Kedua Orang tua yang saya sangat cintai dan sayangi, Kamaludin dan Olivia Terisia, terimakasih atas semua kasih sayang, semangat dan do'a yang telah diberikan kepada saya sampai saat ini, dan memberikan bantuan baik materiil maupun spiritual dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
14. Saudari yang sangat saya cintai Rosada Kamal, terimakasih karena selalu menyayangi dan mendo'a kan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
15. Kepada kekasihku Nadila Sarah Salsabila karena telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, meluangkan baik, tenaga, pikiran, materi maupun moril kepada saya dan senantiasa sabar menghadapi saya. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan saya hingga sekarang ini.
16. Teman-teman SMA Srijaya Negara Palembang, terutama teman kelas IPS 2 telah memberikan motivasi, dukungan dan dorongan agar penulis menyelesaikan skripsi ini;
17. Arnold Aprilius Silaen sahabatku yang memberikan saya motivasi sampai sekarang dan telah mendukung penuh penulisan skripsi ini;

18. Bang Reza, Geza, Alvin, dan Andre selaku teman dan sahabat dari awal perkuliahan sampai saat ini yang menemani, mendukung dan menghibur semasa perkuliahan;
19. Teman-teman Grup Rukor, Skripsisusah, dan teman PLKH yang memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi ini;
20. Rekan-rekan Almamater yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam skripsi ini, yang telah memberikan bantual baik moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini;

Akhir kata semoga skripsi ini dapat menjadi bahan ilmu pengetahuan dan dapat berguna bagi penulis, pembaca, maupun pihak-pihak lain yang membutuhkan.

Palembang, 2023



Oka Doram Cordova
NIM.02011381924365

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	iv
UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Perjanjian	14
2. Teori Tanggungjawab	15
3. Teori kewenangan Notaris	16
4. Teori Pertimbangan hakim	18
F. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	20
3. Metode Pendekatan.....	22
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	23
5. Analisis Bahan Hukum	23

6. Teknik Penarikan Kesimpulan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum tentang Akta	25
1. Pengertian Akta	25
2. Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan	26
3. Akta Jual-beli	27
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli dan Ganti Rugi....	33
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	33
2. Asas-asas Perjanjian Jual Beli	33
3. Jenis-jenis Perjanjian Jual Beli.....	36
4. Wanprestasi	38
5. Pengertian Ganti Rugi.....	41
6. Jenis-Jenis Ganti Rugi	42
C. Tinjauan umum Tanggung Jawab Notaris.....	43
1. Pengertian Tanggung Jawab.....	43
2. Kewenangan Notaris.....	47
3. Jenis Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris	48
4. Tanggung Jawab Notaris jika ada Pihak yang Dirugikan.....	49
BAB III PEMBAHASAN.....	52
A. Tanggung Jawab Notaris atas Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuatnya yang Mengakibatkan Kerugian Terhadap Pihak Ketiga.	52
1. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	52
2. Bentuk Kerugian Pihak Ketiga.....	53
3. Perlindungan Hukum bagi Notaris	55

4. Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Tanah yang Merugikan Pihak Ketiga	57
B. Pertimbangan hukum hakim terhadap akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris yang mengakibatkan kerugian terkait pihak ketiga berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG	64
1. Posisi Kasus dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG	64
2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG	69
3. Kritik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor	81
23/Pdt.G/2019/PN.PLG	81
BAB IV	83
PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	

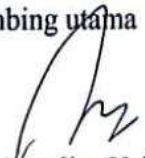
Nama : Oka Doram Cordova
NIM : 02011381924365
Judul : **Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengakibatkan Kerugian Bagi Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG).**

ABSTRAK

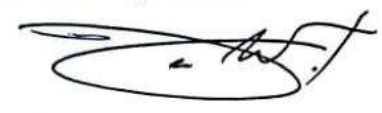
Notaris adalah salah satu profesi yang memegang tanggung jawab yang besar terkait kewenangan dan perannya dalam membuat suatu akta. Ada beberapa akta yang dibuat oleh Notaris salah satunya akta jual beli tanah. Pembuatan suatu akta jual beli tanah oleh Notaris sering kali menimbulkan permasalahan dimana pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut menimbulkan wanprestasi yang dapat merugikan pihak lain sehingga hal-hal yang terdapat pada akta dianggap tidak menyesuaikan perjanjian dan berkas-berkas yang ada. Oleh karena itu, Notaris dituntut untuk bertanggungjawab terhadap akta yang dibuat di muka pengadilan. Dengan latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang diangkat ialah Bagaimana tanggung jawab Notaris atas akta pengikatan jual beli tanah yang dibuatnya mengakibatkan kerugian terhadap pihak ketiga dan Apa pertimbangan hakim terhadap akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris yang mengakibatkan kerugian terkait pihak ketiga berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG. Bentuk penelitian yang digunakan yakni Hukum Normatif yang artinya penelitian dilakukan dengan penggunaan sumber kepustakaan. Pertanggungjawaban Notaris dalam membuat suatu akta adalah memastikan bahwa isi dari perjanjian didalam akta tersebut sesuai dengan berkas-berkas yang telah terdaftar dan juga sesuai dengan keinginan pihak-pihak yang bersangkutan.

Kata Kunci: *Notaris, Tanggung Jawab, Akta Jual Beli Tanah*

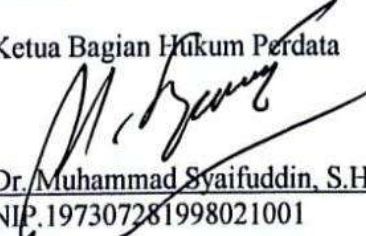
Pembimbing utama


Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.
NIP.196210251987032002

Pembimbing Pembantu


Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP.197002071996032002

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP.197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).¹ Selain itu penjelasan UUJN menjelaskan bahwa pentingnya profesi Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Dalam akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dalam rangka keamanan, ketertiban dan perlindungan hukum. Pada Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa “akta otentik merupakan suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”. Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai Notaris tepatnya Pasal 1 angka 1 dalam Undang-,undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014.

Pasal tersebut mengatur mengenai tanggungjawab dan tugas/wewenang Notaris dalam pembuatan suatu akta otentik yang diterangkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Dikarenakan pengertian Notaris tersebut adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat

¹Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*. Yogyakarta: UII Press. hlm 13.

Akta Otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

Kewenangan Notaris, menurut Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) adalah membuat akta otentik mengenai 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 ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²

Perjanjian pengikatan jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan tanah serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara (*lex generalis*) maka perjanjian pengikatan jual beli memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam KUHPerdara.³

Pengikatan jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum eksekusi. Menjual dan membeli berdasarkan faktor-faktor yang

²*Ibid.* hlm. 16.

³ Subekti R, Tjitrosudibio R. 1990, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta ; Pradnya Paramita. Hlm 283.

diperlukan untuk menjual dan membeli jika sertifikat belum ada karena masih dalam proses, harga belum ditentukan. Belum terjadinya pelunasan harga, maka ada gugatan yang diikat dan diikuti dibuat suatu kontrak yang mengikat transaksi tersebut, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan sebagai berikut: 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.

Pada umumnya setelah jual beli maka terjadi penyerahan yaitu penyerahan secara fisik dan perwakilan hukum. Pengiriman tergantung tujuan Jual beli (benda tetap atau benda bergerak). Jual beli hak atas tanah dan bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan secara fisik tidak selalu terjadi pada saat jual beli. Pengiriman fisik bukan bagian unsur dari jual beli tanah, tetapi merupakan tanggung jawab penjual. Pendapat ini menegaskan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, maka hak atas tanah tersebut telah berubah. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.⁴

Tanah, yang dalam bahasa Inggris disebut *land* dan *ondergrond* dalam bahasa Belanda, menempati tempat yang sangat penting dalam kehidupan Negara dan provinsi, karena dapat digunakan baik untuk prasarana jalan, irigasi dan telekomunikasi, maupun untuk pembangunan

⁴Ardiansyah. "Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah". *Jurnal Yudisial*, Vol. 13, No. 3, 2020. hlm 293-294.
<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/344/pdf>

pertanian, peternakan, pertambangan, perumahan, bahkan hingga saat ini tanah merupakan komoditas yang bernilai ekonomi tinggi.⁵ Jual beli tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dalam (Undang-undang nomor 5 Tahun 1960) dan Peraturan Pemerintah (PP) 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 18 huruf a Peraturan Pemerintah (PP) 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur hukum jual beli tanah dan pendaftarannya : Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan, subjek, pemanfaatan Tanah, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian dan pendaftaran, pembebanan, peralihan dan pelepasan, hapusnya, serta pengawasan dan pengendalian Hak Pengelolaan dan Tanah Reklamasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 8 dan Pasal 10 sampai dengan 17. Dalam lingkup agraris, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini tidak mengatur tanah dalam segala aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu aspek saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Berdasarkan hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan bahwa terdapat berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang

⁵Salim HS. 2016.*Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada hlm. 1.

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas, dua dimensi dengan panjang dan lebar. Supaya tanah dapat diperdagangkan atau diperjual belikan, maka diperlukan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Yaitu dapat diperoleh dengan (*Levering*), yaitu cara pemindahan hak milik dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang memperoleh hak milik misalnya dengan jual beli.⁶ Yang di atur dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu “Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan karena daluarsa, karena perwarisan, baik menurut Undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.⁷ Hak milik atas sesuatu dapat dikatakan benar apabila seseorang memiliki bukti kuat atas kepemilikan. Dalam hukum hal tersebut dikenal dengan hukum pembuktian.

⁶Zulaeha, Mulyani “*Tanggung Jawab Dalam Levering Perjanjian Jual Beli Secara Online*”. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 4, No. 2, 2019. hlm 178
https://www.researchgate.net/publication/336354994_Tanggung_Jawab_dalam_Levering_pada_Perjanjian_Jual_Beli_secara_Online

⁷Subekti dan Tjitrosudibio.1990. *Op.Cit.* hlm.146-147.

Hukum pembuktian mengenal adanya alat bukti yang berupa surat sebagai alat bukti tertulis. Surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat yang bukan akta. Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Membuat akta otentik inilah pekerjaan pokok sekaligus wewenang Notaris.⁸

Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda-tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari Pasal 1869 KUHPerdara. Akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh Notaris secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa, sebab surat yang tidak dengan sengaja dibuat sejak awal sebagai alat bukti seperti surat korespondensi biasa. Dikatakan dengan resmi karena tidak dibuat di bawah tangan.⁹

⁸ Abdul Gofur Anshori, *Ibid*, hlm 17.

⁹ *Ibid*.

Sering terjadi peristiwa-peristiwa yang mempunyai akibat hukum seperti jual beli, sewa menyewa, persetujuan/perjanjian dan lain sebagainya, oleh karena itu terhadap peristiwa-peristiwa tersebut di atas diperlukan saksi sesungguhnya dalam saksi adanya dengan menggunakan saksi hidup terdapat kelemahan-kelemahan apabila terjadi suatu sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁰ Dengan kelemahan saksi hidup tersebut, orang sudah mulai menyadari bahwa bukti tertulis merupakan alat pembuktian yang terpenting dalam lalu lintas hukum Alat pembuktian tertulis yang mempunyai sifat otentik dan akta dibawah tangan.

Apabila terjadi perselisihan antara para pihak yang mengadakan perjanjian tentulah memerlukan kepastian hukum, dikarenakan Indonesia Negara hukum dalam menjalankan segala kehidupan bernegara maka tidak lepas dari peraturan perundangan yang berlaku, hal tersebut tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang dasar Republik Indonesia 1945, bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum yang mana negara wajib menjamin dan memastikan keadilan bagi setiap warga negaranya maupun badan hukum untuk mendapatkan kepastian hukum serta ketertiban hukum dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Berarti dengan demikian apabila terjadi perbuatan melanggar hukum antara para pihak yang membuat perjanjian atau terjadi perselisihan dengan pihak lainnya akibat dari perjanjian yang dibuatnya maka tidak

¹⁰Abdul GofurAnshori. 2009. *Op.Cit.* hlm 5.

boleh diselesaikan dengan cara menghakimi sendiri, hal ini dikarenakan perbuatan menjadi hakim sendiri (*eigenrichting*) tidak dapat dibenarkan oleh hukum di negara kita ini. Terhadap tindakan-tindakan tersebut perlu diberikan suatu penyelesaian oleh Negara, bukan penyelesaian oleh perorangan, yang dalam hal ini Negara menyerahkan kekuasaan kehakiman itu kepada Badan Peradilan. Begitu pula halnya dalam perkara perdata. Kalau sesuatu persoalan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah antara pihak-pihak yang berkepentingan, maka perkara dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri, dengan suatu surat gugatan. Tugas pokok dari Badan Peradilan itu antara lain ialah:

- a. menyelesaikan suatu perkara baik perkara pidana. maupun perkara perdata, dengan memberikan suatu keputusan yang adil.
- b. menegakkan hukum.
- c. membentuk hukum.¹¹

Seperti terlihat dalam Putusan perkara Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG bermula seorang bernama M. Wirawan dalam perkaranya disebut Penggugat pada tanggal 23 Juni 2015 membeli sebidang tanah kepada M. Yusuf Junaidi yang dalam perkara ini selanjutnya disebut Tergugat I (satu), kemudian tanah yang dibeli oleh M. Wirawan dari M. Yusuf Junaidi tersebut pada tanggal 23 Juni 2015 dijualnya kepada PT. Cahaya Timur Indah yang diprantarakan oleh Ari Wijaya, yang mana dalam perkara ini disebutkan sebagai keluarga dekat

¹¹ Elisi T Sulistini dan Rudy T Erwin. 1987. *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*. Jakarta: Bina Aksara hlm 1.

dari direktur tersebut dan dijadikan sebagai Tergugat II (dua), yang mana kesepakatan jual beli tersebut dituangkan kedalam akta dihadapan Notaris Taskin Syaritta Zulli, SH., M.Kn. Namun dalam kesepakatan jual beli antara M. Wirawan dengan PT Cahaya Timur Indah ini terjadi kesepakatan dalam sebuah perjanjian diceritakan dalam putusan ini berbunyi :

- a. Bahwa pada tanggal 26 Juni 2015 kesepakatan jual beli antara Penggugat dan PT Cahaya Timur Indah dituangkan dalam Akta Pengoperan Hak Nomor 062 Tanggal 26 Juni 2015 dihadapan Taskin Syaritta Zulli, SH. M.Kn. Notaris di Palembang.
- b. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2015 Penggugat menerima pembayaran dari PT Cahaya Timur Indah melalui Bilyet Giro Bank Permata senilai Rp. 1.097.250.000,- (satu milyar Sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), nilai mana merupakan Harga Jual dipotong Pajak 5% (lima persen).
- c. Bahwa sebagai penjual yang beritikad baik, Penggugat menitipkan uang yang diterima dari PT Cahaya Timur Indah kepada Tergugat II, yaitu senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), karena Penggugat merasa bahwa uang tersebut belumlah sepenuhnya sebagai milik Penggugat sebelum Peta Bidang atas sebidang tanah yang Penggugat jual kepada PT Cahya Timur Indah terbit.
- d. Bahwa setelah Tergugat I melakukan pengurusan Peta Bidang ke Kantor Pertanahan Kota Palembang diketahui bahwa terhadap

tanah milik Penggugat (yang Penggugat beli dari Tergugat I dan Penggugat jual dengan PT Cahaya Timur Indah) tidak dapat diterbitkan peta bidangnya, karena bidang tanah tersebut adalah bidang tanah yang telah terdaftar (bersertifikat hak milik).

Kalau dilihat dari rangkaian cerita diatas sangatlah beralasan apabila Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap beberapa orang tergugat termasuk dalam hal ini mengikut sertakan Notaris yang mengontentikkan jual beli tersebut, yang mana secara administrasi dianggap bertanggung jawab maka dalam petitum gugatan.

Didalam petitum perkara ini Penggugat meminta majelis hakim bahwa pihak Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat dan Turut Tergugat yaitu Notaris untuk tunduk dan patuh terhadap putusan.

Untuk menghindari atau mencegah suatu sengketa pengikatan jual beli. Apabila para pihak menghadap kepada Notaris untuk melakukan jual beli seharusnya atau sepatutnya Notaris menyarankan dahulu kepada para pihak untuk melakukan pemeriksaan objek. Objek jual beli dalam hal ini adalah tanah kepada pihak-pihak yang terkait seperti badan pertanahan nasional (BPN) dan pemerintah setempat atau rukun tetangga (RT) diamana wilayah tanah tersebut berada.

Notaris bertanggung jawab dalam membuat akta jual beli, tetapi faktanya ada oknum Notaris yang tidak bertanggung jawab terhadap akta

jual beli ke penghadap yang dibuatnya. Sehingga para pihak mengajukan gugatan ke pengadilan seperti pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/Pn.Plg. Oleh karena itu dalam praktek kesehariannya apabila terjadi perselisihan antara para pihak atau para pihak dengan lainnya, Notaris selalu terlibat secara hukum dalam penyelesaian perselisihan dari akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris, maka berdasarkan hal tersebut penulis melakukan penelitian dengan mengangkat judul skripsi. **TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG MENAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PIHAK KETIGA(Studi Putusan Nomor 23/Pdt.G/2019/Pn.Plg).**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris atas akta pengikatan jual beli tanah yang mengakibatkan kerugian terhadap pihak ketiga?
2. Apa pertimbangan hukum hakim terhadap akta pengikatan jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis terkait tanggung jawab Notaris terhadap akta pengikatan jual beli yang dapat merugikan pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim terhadap pihak ketiga dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Hasil penelitian ini diharapkan akan berguna dan bermanfaat baik dari segiteoritis maupun segi praktisnya.

a) Manfaat Teoritis.

Dari sudut teoritis, hasil penelitian ini diharapkan akan dapat berguna dan bermanfaat sebagai penambahan wawasan dan memberikan informasi yang jelas bagi pembaca mengenai sejauh mana

pengembangan ilmu hukum secara khusus terhadap hukum agrarian terkait dalam jual beli tanah.¹²

b) Manfaat Praktis

1. Bagi Penghadap

Dengan adanya penelitian ini, penghadap diharapkan dapat mengetahui dan juga memahami tentang tanggung jawab Notaris terkait akta yang dibuatnya dalam lingkup pemberian jasa hukum.

2. Bagi Notaris

Diharapkan penelitian ini bisa dijadikan salah satu rujukan/referensi bagi Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya terkait dengan kewajiban dalam memberikan jasa hukum dan tanggungjawab atas akta-akta yang dibuatnya.

3. Bagi Pemegang hak atas tanah

Manfaat penulisan proposal ini bagi pemegang hak atas tanah yaitu agar semakin berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan menambah pengetahuan tentang pentingnya pemahaman tentang kepemilikan hak atas tanah.

E. Kerangka Teori

Untuk menjawab rumusan masalah yang telah di rumuskan, penulis menggunakan teori perjanjian, teori tanggung jawab, teori

¹² Irwansyah, 2021. *Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Mirra Buana Media hlm 31.

kewenangan Notaris dan teori hak atas tanah, menganalisa mengenai putusan hakim yang telah inkraht dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 23/Pdt.G/2019/PN.PLG.

1. Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Dalam penelitian ini teori perjanjian terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikat dirinya kepada pihak lain.

2. Teori Tanggungjawab

Teori tanggungjawab hukum sangat erat kaitannya dengan tanggung jawab hukum Notaris di dalam menerbitkan *covernote* untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan. Walaupun di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur *covernote* ini, tetapi demi kepentingan pihak yang membutuhkannya Notaris wajib menerbitkannya, sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang melayani kepentingan publik. Menurut Sugeng Istanto, pertanggungjawaban berarti kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya. Menurut hukum internasional pertanggungjawaban negara timbul dalam hal Negara itu merugikan Negara lain. Pertanggungjawaban negara dibatasi pada pertanggungjawaban atas perbuatan yang melanggar hukum internasional saja. Perbuatan suatu negara yang merugikan negara lain tetapi tidak melanggar hukum internasional tidak menimbulkan pertanggungjawaban.¹³ Dalam penelitian ini teori tanggung jawab berkaitan dengan tanggung jawab Notaris dimana Notaris berkewajiban dalam membuat *covernote* untuk kepentingan para pihak.

¹³ I Dewa Made Dwi Sanjaya. “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan *Covernote* Dalam Pemberian Kredit”. Riau Law Journal ,Vol.1, No. 2, 2017. hlm 199-200.
<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/344/pdf>

3. Teori kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 15 disebutkan bahwa kewenangan Notaris antara lain:

- (1) Notaris berwenang 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 grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) 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 salinan dari surat asli di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Menurut hukum, akta yang telah dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris adalah akta otentik. Barang siapa yang membantah kebenaran diatas suatu akta otentik, maka yang membantah harus membuktikan sebaliknya.¹⁴ Tujuan pada suatu akta otentik tersebut agar dapat digunakan sebagai bukti yang kuat apabila terdapat suatu perselisihan antara pihak lain ataupun gugatan dari pihak lain.

Dalam penelitian ini teori kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan

¹⁴A. Kohar, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 28.

atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan Notaris berwenang membuat akta otentik mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat, membukukan surat, membuat salinan dari surat asli dan melakukan pengesahan surat asli dan salinan akta.

4. Teori Pertimbangan hakim

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.¹⁵

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna

¹⁵Mukti Arto , 2011, *Praktek Perkara Perdata dalam Pengadilan Agama*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, hlm.140

mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.¹⁶

Pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat hal-hal berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek yang menyangkut semua fakta yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan dan diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan atau tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.¹⁷

Dalam penelitian ini teori pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya suatu putusan hakim yang mengandung keadilan.

¹⁶*Ibid*, hlm 141.

¹⁷*Ibid*, hlm 143.

F. Metode Penelitian

Dalam usaha mendapatkan dan mengumpulkan data yang diperlukan guna menyusun skripsi ini, beberapa metode dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Tipe penelitian dalam pembahasan masalah skripsi ini dilakukan dengan menggunakan tipe normatif. Tipe normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji menganalisa perundang-undangan dan putusan hakim yang ditunjang oleh data-data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan serta data sekunder yang ada yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹⁸

2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan terkait dengan Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG, mengenai tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga terdapat susunan pengumpulan data dengan penggunaan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun penjelasan susunan pengumpulan data tersebut sebagai berikut :

¹⁸Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, hlm 119.

- a. Bahan hukum primer yaitu sumber bahan baku yang mengikat seperti :
1. Undang-undang Dasar 1945 dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dengan Pasal-Pasal yang berkaitan dengan syarat sah perjanjian, pengertian jual beli, perjanjian jaminan, akta otentik, asas kebebasan berkontrak, dan perjanjian di bawah tangan.
 2. Undang-undang Agraria yang meliputi Pasal-Pasal sebagai berikut : Pasal 2 dan Pasal 4 ayat (1) yang mengatur tentang tanah dan segala aspeknya seperti ketentuan, hak dan wewenang.
 3. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang meliputi Pasal-Pasal sebagai berikut : Pasal 1 angka 1 tentang definisi Notaris dan Pasal 15 tentang tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta otentik.
 4. Putusan Hakim Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG, mengenai tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai kedudukan dari bahan hukum primer seperti buku-buku literatur hasil penelitian, seminar dan ketentuan lain yang memiliki keterikatan dan relevan dengan objek kajian penelitian.

- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti surat kabar majalah, jurnal ilmiah, internet, kamus hukum dan referensi lain yang relevan dengan tulisan ini.

3. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian merupakan metode dalam suatu penelitian yang menghendaki suatu informasi dalam bentuk deskripsi dan juga menghendaki makna/arti di balik bahan hukum. Sebagaimana dengan penelitiannya yaitu penelitian hukum normatif, maka bisa digunakan satu atau lebih pendekatan penelitian. Hal ini berguna untuk memperkaya pertimbangan hukum yang tepat dalam menghadapi problem hukum yang dihadapi. Namun dalam penelitian ini cukup dengan menggunakan satu pendekatan yakni Pendekatan Perundang-undangan (*Statuta Approach*).

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam objek penulisan ini ialah putusan pengadilan yang telah inkraht. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk meneliti aturan undang-undang yang telah mengatur tentang bagaimana tanggungjawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dapat merugikan pihak ketiga terkait dengan Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 23/Pdt.G/2019/PN.PLG, yakni Undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pendekatan ini dilakukan untuk melihat bagaimana hukum mengatur ketentuan

dalam lingkup keadilan tanpa memandang suatu profesi hukum. Sehingga nantinya akan ditemukan titik temu dalam pengadilan yang sangat membantu dalam proses analisis.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini ialah dengan cara mengumpulkan data-data yang diperlukan melalui metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan dimaksudkan untuk mendapatkan bahan hukum yang selaras dengan pembahasan dalam penulisan ini dengan cara dibaca, dikaji, ditelaah dan menganalisa hasil dari suatu putusan dengan didukung berbarbagai macam sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

5. Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum merupakan langkah lanjutan yang bertujuan untuk mengolah penelitian yang akan menjadi sebuah laporan. Dalam sebuah penelitian normatif pengolahan data hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematika bahan-bahan hukum tertulis sehingga memudahkan untuk menganalisis.

Sistematika dapat diartikan membuat kualifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis. Sumber yang didapat dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan inventarisasi sekaligus mengkaji dari penelitian studi kepustakaan, aturan perundang-undangan beserta dokumen-dokumen yang dapat

membantu menafsirkan norma terkait, kemudian sumber penelitian tersebut diolah dan dianalisis untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diteliti yakni dengan menerapkan metode deduktif. Metode deduktif merupakan suatu cara untuk menarik kesimpulan yang dimulai dari kaidah umum yang ada pada norma-norma ilmu pengetahuan seperti panduan, tatanan, dan pengendalian tingkah laku yang sesuai dengan hukum dan masyarakat, menjadi permasalahan khusus yang ada, dalam hal ini ialah putusan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta :PT. Rajagrafindo Persada.
- Amadi, Abu dan Munawar Soleh, 2005, *Pisikologi Perkembangan*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Anand Ghansham, 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo.
- Anshori, Abdul Gofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*. UII Press, Yogyakarta.
- Artha Windari, Ratna, 2014, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Arto, Mukti, 2011, *Praktek Perkara Perdata dalam Pengadilan Agama, Pustaka Pelajar*, Yogyakarta.
- Budiono, Herlien, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung.
- Darus Badruzaman, Mariam, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Farokah, 2014. *Tanggung Jawab Notaris Atas Pelaporan Salinan Daftar Akta Kepada Majelis Pengawas Daerah (Pasal 61 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.
- Habib Adjie, 2011, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Refika Aditama, Bandung.

- HS, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Irwansyah, 2021. *Penelitian Hukum*. Mirra Buana Media, Yogyakarta.
- Kohar, A, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung.
- Makarim, Edmond, 2012, *Notaris dan Transaksi Elektronik : Kajian hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. 1982, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 1990. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.
- Subekti. 1975. *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- T Sulistini, Elisi dan Rudy T Erwin. 1987. *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*. Bina Aksara, Jakarta.
- Wahjudi, Slamet, 2012, *Karakteristik Ikatan Jual Beli*. Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Wiryomartani, Winanto, 2005, *Implementasi UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Renvoi, Bandung

JURNAL

- Afifah, Kunni, 2017, “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya”. *Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1., Hlm 151.
<https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/download/7999/pdf/14801>

- Ana Silviana, Khairul, Anami, Handoyo Djoko Waloejo. 2020. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (ajb) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”. *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, 2020. hlm 193.
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523/0>
- Anggatiastara Cipta, Rifky, 2020, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Notarius*, Vol. 13, No. 2. Hlm 891-896.
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31291/17546>
- Ardiansyah, 2020. “Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah”. *Jurnal Yudisial*, Vol. 13, No. 3, 2020. hlm 293-294.
<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/344/pdf>
- Asia Amasangsa, Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, 2019. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan”. *Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 1, 2019. Hlm 240.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865>
- Dermina Dsalimunthe. 2017 “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (BW)”. *Jurnal Al-Maqasid*, Vol. 3, No. 1, Juni 2017. hlm 13.
<http://jurnal.iainpadangsidempuan.ac.id/index.php/almaqasid/article/view/1444/1177>
- Dwi Sanjaya, I Dewa Made, 2017. “Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Penerbitan Covernote Dalam Pemberian Kredit”. *Riau Law Journal*, Vol.1, No. 2, 2017. hlm 199-200.
<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/344/pdf>
- Entiman Nae, Fandri, 2013 “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat”. *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 5, 2013. hlm 58.
<https://www.neliti.com/publications/153203/kepastian-hukum-terhadap-hak-milik-atas-tanah-yang-sudah-bersertifikat>
- Ezra Johannes Tuaiban, Rossel, 2018. “Kewenangan Notaris Menurut Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”. *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 6, 2018. hlm 87.
https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrPppJbglhkWvQVYJ3LQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1683550940/RO=10/RU=https%3a%2f%2fejournal.unsrat.ac.id%2findex.php%2fexpri

[vatum%2farticle%2fdownload%2f21503%2f21211/RK=2/RS=Y8egda7D M9tGbQDpHU8cRhG.5tM-](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=838699&val=7290&title=HUKUM%20PERJANJIAN%20DALAM%20PERSPEKTIF%20PERJANJIAN%20KARYA%20PENGUSAHAAN%20PERTAMBA NGAN%20BATUBARA)

Hartana. 2016. “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)”. *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2016. hlm 150.

<http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=838699&val=7290&title=HUKUM%20PERJANJIAN%20DALAM%20PERSPEKTIF%20PERJANJIAN%20KARYA%20PENGUSAHAAN%20PERTAMBA NGAN%20BATUBARA>

Muyassar, Dahlan Ali, dan Suhaimi, 2019, “Pertanggung Jawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Dirugikan”. *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 3, No. 1, 2019. Hlm 150.

<https://jurnal.usk.ac.id/SKLJ/article/view/12446/10277>

Rahmadhani, Febri, 2020. “Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmeking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undang di Indonesia”. *Recital Review*, Vol.2, No. 2, 2020. hlm 95-96.

<https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/download/9135/5714/24984>

Zulaeha, Mulyani, 2019, “Tanggung Jawab Dalam Levering Perjanjian Jual Beli Secara Online”. *Lambung Mangkurat Law Journal, Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 4, No. 2, 2019. hlm 178.

https://www.researchgate.net/publication/336354994_Tanggung_Jawab_dalam_Levering_pada_Perjanjian_Jual_Beli_secara_Online

SUMBER INTERNET

Muhyiddin, *Exposure Kerugian Potensial*, https://lms-paralel.esaunggul.ac.id/pluginfile.php?file=%2F96741%2Fmod_resource%2Fcontent%2F1%2F1%20Exposure%20Kerugian%20Potensial.docxn

PUTUSAN

Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2019/PN.PLG.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.