

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI
HUBUNGAN HUTANG PIUTANG
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016)**



TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

**MAULANA SYARIF
NIM. 02022682226020**

Dosen Pembimbing Tesis :

**1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon., S.H., M.Hum. (Pembimbing I)
NIP. 196606171990011001**

2. Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H. (Pembimbing II)

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2024**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI
HUBUNGAN HUTANG PIUTANG
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016)**

Oleh :

Maulana Syarif

02022682226020

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Telah Lulus Pada Tanggal 18 Mei 2024**

Palembang, Mei 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.
NIP. 196606171990011001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



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

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Maulana Syarif
NIM	: 02022682226020
Alamat	: Jalan H.M Nordin Panji , Lrg Sungai Sedapat II, Nomor 120 Rt.078, Rw. 008, Kelurahan Sukajaya, Kecamatan Sukarami, Palembang
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian dan mendapat arahan pembimbing
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku / dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

Palembang, Mei 2024

Yang membuat pernyataan




Maulana Syarif

NIM.02022682226020

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI
HUBUNGAN HUTANG PIUTANG
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016)**

Diajukan Oleh:

Nama : Maulana Syarif

NIM : 02022682226020

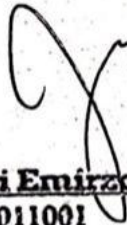
**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,
sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Palembang, 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

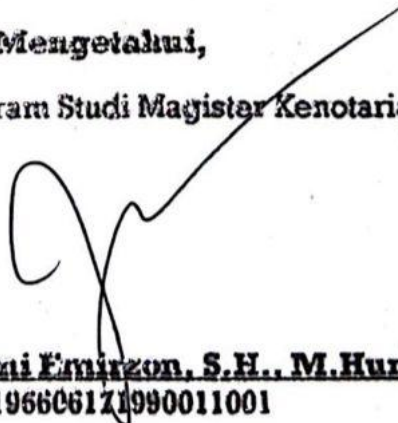


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. NIP 196606171990011001 Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan telah
Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. NIP 196606171990011001

JUDUL TESIS :

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI
HUBUNGAN HUTANG PIUTANG
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016)**

Diajukan Oleh:

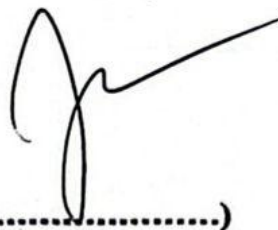
NAMA : Maulana Syarif
NIM : 02022682226020

Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Sabtu tanggal 18 Mei 2024 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.



(.....)

Sekretaris : Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.



(.....)

Anggota 1 : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.



(.....)

Anggota 2 : Dr. Irsan S.H., M.Hum.



(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Tanggung jawab Notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari hubungan hutang piutang (studi putusan mahkamah agung nomor 2385 k/pdt/2016)”**.

Adapun maksud dalam penulisan tesis ini merupakan satu persyaratan guna menyelesaikan gelar Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis telah mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saran dari berbagai pihak, untuk itu dengan kerendahan hati dan ikhlas penulis menghaturkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa. Atas nikmat Islam dan iman yang telah diberikan kepada hamba sampai detik ini dan selamanya. Allah yang memberi kesabaran serta kekuatan yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
2. Alm K. Astaman (Aba) dan Alm. Siti Imaroh (emak) tercinta.
3. Ayah (Drs. Supratman) dan Ibu (Haryani S. Kep) tercinta.
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

9. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Serta Selaku Pembimbing utama
10. Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H. Selaku pembimbing kedua yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. Selaku pembimbing Akademik;
12. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
13. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
14. Seluruh Staff dan pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Doddy Astaman S.H., M.Kn yang telah memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Kenotariatan;
15. Seluruh Staff Bagian Akademik dan Karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
16. Kepada paman saya Notaris/PPAT Doddy Astaman, S.H., M.Kn beserta istri dan anaknya;
17. Kepada bibi saya, ibu Sri Hayati S.Pd dan keluarga yang tak henti hentinya memberikan doa dan dukungan hingga sampai saat ini;
18. Kepada bibi saya, ibu Haryati Astiati S.E dan keluarga yang tak henti hentinya memberikan doa dan dukungan hingga sampai saat ini;
19. Kepada istri saya tercinta, Arofah S.E dan Anakku Rizqiana Maliqa Maezurra yang telah memberikan doa, cinta, semangat, motivasi hari ini, esok dan

selamanya

20. Kepada semua saudara kandung, sepupu, keponakan hingga kerabat yang tak bisa disebutkan satu persatu.

Palembang,

Mei 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maulana Syarif', written over a horizontal line.

Maulana Syarif

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Maka sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,
sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”*

(QS Al-Insyirah: 5-6)

“Dunia ini tempat meninggal,
bukan tempat kita tinggal”

Persembahan:

Tesis ini dengan sepenuh hati dipersembahkan kepada :

- 1. Allah SWT**
- 2. Aba dan Mak Tercinta**
- 3. Kedua Orang Tua, Saudara dan Keluarga Besar**
- 4. Bapak Notaris/PPAT Doddy Astaman S.H., M.Kn**
- 5. Ibu Sri Hayati S.Pd**
- 6. Pembimbing dan Penguji**
- 7. Isteriku yang tercinta Arofah S.E.**
- 8. Anak-anakku yang tersayang**
- 9. Sahabat Dan Rekan-Rekan Seperjuangan**
- 10. Universitas Sriwijaya dan Seluruh Civitas Akademika**

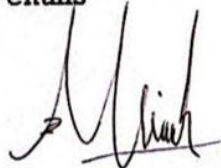
KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur penulis haturkan Ke Hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis berhasil menyelesaikan tesis yang berjudul "**Tanggung jawab Notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari hubungan hutang piutang (studi putusan mahkamah agung nomor 2385 k/pdt/2016)**", penulisan tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum kenotariatan. Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat menerima seluas-luasnya saran beserta kritik dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini.

Palembang, Mei 2024

Penulis



Maulana Syarif

NIM.02022682226020

ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang, dengan disertakan jaminan serta menjanjikan jaminan utang piutang akan dikembalikan saat setelah terjadinya pelunasan utangnya, atau biasa disebut dengan jual beli hak atas tanah dengan hak membeli kembali. Permasalahan dalam tesis ini mengenai bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang dalam putusan Mahkamah Agung nomor 2385 K/Pdt/2016 dan pertanggung jawaban Notaris atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang. Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dengan metode studi kepustakaan, dan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual serta pendekatan kasus, yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum atas berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUPerdata yaitu kausa yang halal dari syarat objektif tidak terpenuhi, maka akibat dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, serta dalam UUPA tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, sehingga batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada dari awal. Notaris tidak bertanggungjawab terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari hubungan utang piutang, sepanjang para pihak yang menghadap menghendaki adanya perjanjian pengikatan jual beli, maka notaris dalam membuat akta berdasarkan kehendak para pihak tersebut dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tetap sah menurut hukum.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Jual Beli, Utang Piutang, Notaris

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

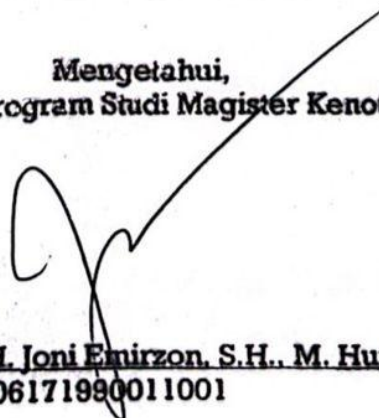


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001



Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M. Hum
NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

This thesis examines the sale and purchase of land rights which are based on a debt and receivables agreement, with a guarantee attached and promises that the debt and receivables will be returned after the debt is repaid, or what is usually called the sale and purchase of land rights with the right to repurchase. The problem in this thesis concerns the legal consequences of a binding agreement on the sale and purchase of land rights based on a debt and receivables agreement in the Supreme Court's decision number 2385 K/PdU/2016 and the responsibility of the Notary regarding the deed of agreement on the sale and purchase of land rights based on a debt agreement. receivables. The research method in this thesis uses a normative legal research type, with a literature study method, and uses a statutory approach, a conceptual approach and a case approach, which is then analyzed descriptively qualitatively. The results of the research show that the legal consequences based on the legal conditions of the agreement in Article 1320 of the Civil Code are that the lawful causes of the objective conditions are not fulfilled, so the consequences of the agreement are null and void, and the UUPA does not recognize the existence of a sale and purchase agreement with the right to repurchase, so it is void by law and is considered to have never existed in the first place. The notary is not responsible for the deed of sale and purchase agreement of land rights which is based on a debt and receivable relationship, as long as the parties involved want a binding sale and purchase agreement, then the notary makes the deed based on the wishes of the parties and in accordance with statutory regulations so that it remains valid according to law.

Keywords: Legal consequences, buying and selling, debts and receivables, notary

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
196606171990011001

Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H NIP.

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M. Hum
NIP. 196606171990011001

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINIL TESIS.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN KATA PENGANTAR	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
1. Manfaat Teoritis.....	12
2. Manfaat Praktis.....	12
E. Kerangka Teori.....	12
1. Grand Theory.....	13
2. Middle Range Theory.....	15
3. Applied Theory.....	18
F. Penjelasan Konseptual.....	20
G. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	26
6. Penarikan Kesimpulan.....	27

**BAB II KAJIAN TEORITIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI,
TANGGUNG JAWAB NOTARIS**

A. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28
---	----

1. Pengertian Perjanjian.....	28
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	29
3. Perjanjian Melahirkan Perikatan.....	34
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	37
5. Unsur-Unsur Perjanjian.....	38
6. Asas-Asas Perjanjian.....	40
7. Bentuk Perjanjian.....	43
8. Prestasi dan Wanprestasi.....	44
9. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama	46
10. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian	49
B. Tanggung Jawab Notaris.....	53
1. Pengertian Notaris.....	57
2. Landasan Hukum Pengaturan Notaris.....	59
3. Karakteristik Notaris.....	60
4. Tugas dan Kewenangan Notaris.....	62

BAB III PEMBAHASAN

A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016.....	66
1. Kasus Posisi.....	66
2. Putusan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/Pdt.G/2014/PN. Smn	70
3. Putusan Hukum Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/Pdt./2015/PT YKK.....	75
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2385 K/Pdt./2016	77
B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Hutang Piutang Bagi Para Pihak Dalam Putusan Nomor 2385 K/Pdt/2016.....	78
C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Hutang Piutang Berdasarkan Putusan Nomor 2385 K/Pdt/2016.....	87

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	93
---------------------------	-----------

B. Saran.....

94

DAFTAR PUSAKA

95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum sehingga menjadikan hukum sebagai kekuasaan tertinggi di Indonesia. Hukum berfungsi sebagai pelindung dan menjamin ketentraman masyarakatnya. Sesuai dengan UUD RI Tahun 1945 dalam pasal 1 ayat (3) mengatur “negara Indonesia ialah negara hukum”. Pada Bab X pasal 27 ayat (1) mengatur “semua warga negara bersamaan dengan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung tinggi hukum”. Pasal 28 ayat (5) mengatur “penegakan dan melindungi Hak Asasi Manusia (HAM) atas dasar prinsip negara yang demokratis, oleh karena itu HAM dijamin dan diatur dalam aturan perundangan.

Aktivitas di Indonesia sepenuhnya diatur oleh hukum”, aktivitas ini termasuk kedalam jual beli tanah ini. Kegiatan ini harus bisa dilaksanakan secara aman. Thomas Malthus sebagai ahli demografi dan ekonomi politik di Inggris menyatakan Populasi manusia ini tumbuh dan berkembang berdasarkan deret ukur. Pertumbuhan manusia ini menyebabkan lahan tanah semakin sedikit. Aktivitas jual beli tanah meningkat karena beberapa faktor yaitu: tanah merupakan investasi masa depan.²

² Rachmad Setiawan.(2017). Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum. Bandung: Alumni, h.70

Hal ini dibuktikan melalui harga tanah yang semakin lama semakin naik. Tanah merupakan lahan yang digunakan manusia sebagai tempat tinggal. Tingginya aktivitas jual beli tanah ini memicu beberapa pihak yang tidak bertanggung jawab yaitu melakukan penipuan dan perebutan hak atas tanah tersebut. Penipuan yang terjadi diakibatkan jual beli tanah tanpa memahami proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara hukum.³

Guna menjamin keamanan dan perlindungan hukum terhadap hak pribadi terkait jual beli tanah, transaksi tersebut harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli termasuk yang diatur dalam hukum perdata dan juga harus sesuai dengan hukum administrasi dalam hal ini hukum agraria. Hukum perdata merupakan hukum materiil yakni hukum yang mengatur mengenai perintah dan larangan. Dalam hal ini yaitu norma yang menjadi pedoman dalam proses peralihan hak atas tanah. Dalam Pasal 1866 KUHPperdata mengatur “alat-alat bukti terdiri dari:

1. Bukti dengan Tulisan
2. Bukti dengan beberapa Saksi-Saksi
3. Bukti dengan berbagai Persangkaan-Persangkaan
4. Bukti Pengakuan
5. Bukti Sumpah”.⁴

³ Kartono.(2018). Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Cetakan 2. Jakarta: Pradnyana Paramita, h. 30.

⁴ Tjukup, I. K., Layang, I. W. B. S., Martana, N. A., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Arsha, I. P. R., ... & Tribuana, P. A. R. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2015, 180, doi <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05> , h. 184

Tanah menjadi salah satu komponen penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Tanah dapat dimanfaatkan melalui hak yang diberikan kepada subjek hukumnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah diatur mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama serta dapat dimiliki oleh badan hukum. Hak-hak atas tanah tersebut di maksudkan memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah dan hak-hak lain yang belum disebutkan yang akan ditentukan oleh Undang-Undang. Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain, peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau (*inbrenng*), dan hibah-wasiat atau (*legaas*).⁵

Penyerahan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain, hal ini tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa hak

⁵ Dian Ekawati, et.al, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Vol. 2, Nomor 1, hlm. 97.

milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak akibat dari suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan, jual beli disini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, yang memberikan suatu hak baru atas tanah itu. Selain dapat dialihkan tanah juga dapat dimanfaatkan sebagai jaminan dalam utang piutang. Berbeda dengan jual beli yang terdapat peralihan atas objek perjanjian, utang piutang biasanya didasari dengan pinjam meminjam yang merupakan perjanjian antara seorang dengan yang lain, objek dalam perjanjian ini pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang dan pihak yang lain menerima pinjaman tersebut dengan ketentuan, uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama dengan tidak disertakan jaminan atau disertakan jaminan hak atas tanah yang sering dikenal dengan hak tanggungan.⁶

Dalam hal ini terdapat perbedaan konsep antara jual beli dengan perjanjian utang, dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan dalam Pasal 1721 KUHPerdara perjanjian utang adalah suatu “perjanjian dengan

⁶ Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang Piutang*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 9.

mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama pula”.

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah dimana kreditur tidak diperbolehkan membuat perjanjian untuk memiliki benda yang dijaminakan sebagai bentuk pelunasan utang debitur kepada kreditur, artinya objek jaminan tidak boleh dimiliki oleh pihak kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Denagan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.⁷ Dengan demikian banyak masyarakat yang ingin menghindari larangan ini dengan membuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, dimana pihak kreditur memberikan syarat untuk membuat perjanjian jual beli hak atas tanah dan menjanjikan akan mengembalikan hak atas tanah tersebut apabila utang sudah dilunasi atau biasa disebut jual beli dengan hak membeli kembali.⁸

⁷ Boris Tampubolon, *Bolehkah memiliki benda yang dijaminakan*, terdapat pada web.id/pengacara-konsultanhukum-properti-bolehkan-memiliki-benda-yang-dijaminkan/ diakses pada pukul 10.00 tanggal 07 Januari 2023

⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2014), hlm. 9

Sedangkan dalam prinsip hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hanya akan dianggap sebagai perjanjian gadai saja, oleh sebab itu berdasarkan Pasal 5 UUPA peralihan hak atas tanah mengacu pada hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai hak atas tanah adalah batal demi hukum. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/20045 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Dalam putusan tersebut dijelaskan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPerdata, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal sebagai berikut;

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang;
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Ketentuan jual beli dalam hukum adat dan UUPA harus dilaksanakan secara tunai, terang dan riil (nyata), sehingga membuat jual beli yang belum dapat dilaksanakan secara tunai membutuhkan perjanjian pendahuluan yaitu dengan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), di karenakan belum dapat membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya. Beberapa tahun terakhir terjadi fenomena mengenai PPJB

yang dilakukan oleh masyarakat, dimana para pihak melakukan perjanjian utang piutang di bawah tangan dan pihak debitur bersedia memberikan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah/rumah, dengan menandatangani PPJB dan Kuasa Menjual di hadapan Notaris.⁹ Akan tetapi, kemudian timbul suatu masalah karena pihak kreditur secara diam-diam ingin menguasai dan memiliki objek jual beli yang mana sebenarnya adalah objek jaminan dengan melakukan pembalikan nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak debitur.¹⁰ Tentu hal ini tidak sesuai dengan kehendak dan kesepakatan diawal perjanjian.

Berrdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 53/Pdt.G/2014/PN Smn., tanggal 19 Januari 2015 bahwa kasusnya berawal pada saat Nyonya S (Penggugat) yang memiliki usaha penggilingan padi meminjam sejumlah uang sebesar Rp6.000.000.000,00,- (enam miliar rupiah) kepada Nyonya NL (Tergugat). Pinjaman tersebut disertai dengan jaminan dua bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No.324/Bokoharjo, Surat Ukur tanggal 23 Juni 2003 Nomor 00689/2003, seluas 2050 m² terdaftar atas nama Nyonya S dan Sertifikat Hak Milik No.325/Bokoharjo, Surat Ukur tanggal 08 Juni 1989 Nomor 3230, seluas

⁹ I Made Pria Dharsana, *PPJB Bebalut Utang Piutang*, Bahan Seminar Ikatan Notaris Indonesia Banten, 14 September 2022.

¹⁰ *Ibid.*

2228 m2 terdaftar atas nama Nyonya S yang terletak di Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Provinsi DI Yogyakarta.

Sebelumnya Nyonya S telah melakukan pinjaman di Bank BNI Cabang Yogyakarta untuk memperbesar bisnisnya karena pinjaman akan jatuh tempo dan pihak Bank akan melakukan pelelangan terhadap tanah yang diagunkan tersebut. Nyonya S yang belum memiliki kesanggupan untuk melakukan pelunasan, menemui Tergugat Konvensi melalui perantara Nyonya R (Turut Tergugat I) untuk meminjam uang. Nyonya NL bersedia meminjamkan dana sejumlah Rp 6.000.000.000,00,- (enam miliar rupiah). dengan syarat perjanjian pinjam meminjam tersebut dibungkus dengan membuat Akta Perikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual, dan Sewa Menyewa. Pada tanggal 19 Agustus 2011, dibuat akta perjanjian tersebut di dalam akta perjanjian jual beli tertera jual beli senilai Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) bukan sejumlah Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah). Akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Agus Heryono, S.H. (Turut Tergugat II). Nyonya S bersedia menandatangani karena Nyonya NL berjanji akan mengembalikan sebidang tanah sertifikat tersebut, pada saat setelah adanya pembayaran utang dari Nyonya S, yang artinya Nyonya S sepakat untuk melakukan jual beli dengan hak membeli Kembali sebagai bentuk pembayaran atas utangnya.

Tidak hanya sampai tingkat banding di Pengadilan Negeri

Kabupaten Sleman, penggugat juga melakukan Kasasi terhadap para tergugat sehingga hasil dari putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/Pdt/2015/PT YYK sebagai berikut :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat – syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan memori banding tertanggal 22 Mei 2014, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III – semula Tergugat I, II dan III Konvensi / Penggugat I, II dan III Rekonvensi tanggapan dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terhadap kontra memori banding tersebut, ternyata semua keberatan dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan semua yang ada dalam tanggapan Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terhadap kontra memori banding Kuasa Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III Konvensi / Penggugat I, II dan III Rekonvensi hanya merupakan pengulangan dari kesimpulan pada persidangan peradilan tingkat pertama dan sudah dipertimbangkan

oleh Hakim tingkat pertama secara cermat dan benar, sehingga tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan.

Kemudian seiring berjalannya waktu pada perpanjangan sewa secara berturut-turut sebagai bentuk pembayaran bunga atas pinjaman Nyonya S kepada Nyonya NL, maka pada sekitar bulan Januari 2014 sebelum berakhirnya waktu sewa tanggal 28 April 2014, Nyonya S bermaksud untuk melunasi utangnya tersebut kepada Nyonya NL sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah), namun Nyonya NL tidak pernah mau menerima pembayaran untuk melunasi utang Nyonya S kepada Nyonya NL, bahkan Nyonya NL tidak berkenan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Penggugat. Penggugat baru mengetahui bahwa tanahnya telah beralih kepemilikan atas dasar izin pemanfaatan tanah yang telah terbit meskipun secara resmi tidak pernah membuat surat permohonan Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) dari tanah sawah menjadi pertanian. Diketahui bahwa sertifikat tanah tersebut sudah dilakukan proses balik nama dari nama Penggugat menjadi nama anak-anak dari Tergugat, yaitu Tuan AR (Tergugat II) dan Tuan AYR (Tergugat III) berdasarkan IPT tersebut. Sehingga atas IPT tersebut telah dilaporkan kepada pihak kepolisian Polres Sleman kerana diduga adanya tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam proses pembuatan IPT.

Oleh karenanya Nyonya S mengajukan gugatan yang kepada Nyonya NL, Tuan AR, Tuan AYR, Nyonya R dan Notaris/PPAT

Tri Agus Heryono,S.H. Gugatan ini diajukan dengan Nomor Perkara 53/Pdt.G/2014/PN.Smn pada Pengadilan Negeri Sleman. Namun Hakim memutuskan untuk menolak gugatan Nyonya S, dikarenakan kurangnya bukti untuk membuktikan bahwa hubungan yang terjadi benar perjanjian pinjam-meminjam. Kemudian putusan tersebut dikuatkan kembali pada putusan banding dengan Nomor perkara 68/Pdt/2015/PT.YYK dan kasasi dengan Nomor 2385 K/Pdt/2016. Setelah melakukan segala upaya hukum yang bisa dilakukan, Nyonya S belum juga mendapatkan haknya kembali karena dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak?
2. Apakah Notaris bertanggung jawab terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan hutang piutang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak.

2. Untuk menganalisa lebih lanjut tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan hutang piutang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik untuk kepentingan teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil dan penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan dan pengetahuan mengenai ilmu hukum pada umumnya dan ilmu kenotariatan pada khususnya terutama mengenai kinerja pengawasan Majelis Pengawas Daerah terhadap pelanggaran tugas dan jabatan Notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan sumbangan pemikiran bagi Majelis Pengawas Daerah, Notaris, Mahasiswa Kenotariatan, Aparat penegak hukum dan pemerintah mengenai ketentuan Pengawasan Majelis Pengawas Daerah terhadap tugas dan jabatan Notaris.

E. Kerangka Teori

Menurut Soerjono Soekarno kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat,

sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹¹ Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan mengadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.¹²

Pada dasarnya, di dalam suatu penelitian ilmu hukum teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang ada sesuai dengan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. *Grand Theory*

Grand Theory yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum. Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan

¹¹ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Hlm 6

¹² *Ibid*, hlm. 10

apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menjelaskan , bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat

berdasarkan pada kenyataan.

3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

2. *Middle Range Theory*

Pada penelitian ini *Middle Range Theory* yang akan digunakan berupa Teori Penegakan Hukum. Setiap negara hukum memiliki tiga prinsip dasar, yaitu kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*), supremasi hukum (*supremacy of law*) dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*). Tujuan utama hukum yang terdiri dari kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dapat dicapai melalui penegakan hukum yang baik.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:¹³

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian

¹³ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perusahaan Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah baur (*intermingled*).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Menurut Satjipto Raharjo, penegakan hukum merupakan bagian dari proses hukum selain pembuatan hukum dan administrasi keadilan. Jimly Asshidiqie mengartikan penegakan hukum sebagai proses dilakukannya upaya untuk menegakkan atau membuat berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Jimly Asshidiqie membagi pengertian penegakan hukum menjadi 2, yaitu ditinjau dari sudut subjek dan sudut objek.

Penegakan hukum ditinjau dari sudut subjek berarti proses penegakan hukum melibatkan semua subjek hukum yang terkait dalam setiap hubungan hukum. Penegakan hukum ditinjau dari objek berarti proses penegakan hukum turut memperhatikan nilai-nilai keadilan yang tertulis secara formal maupun yang hidup di dalam masyarakat.

Penegakan hukum dapat terlaksana apabila ada keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil warga negara yang didasarkan pada nilai-nilai aktual masyarakat.¹⁴ Keadilan, kemanfaatan, perlindungan hak asasi manusia, akuntabilitas dan transparansi menentukan baik atau tidaknya penegakan hukum. Secara sederhana, penegakan hukum yang baik mengacu pada kinerja dan gaya moral-legal yang sesuai dari aparatpelaksananya.

Lembaga yudisial berupa lembaga peradilan menjadi ujung tombak dari upaya penegakan hukum. Hakim dianggap akan mampu memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui putusannya, meskipun tolak ukur keadilan setiap orang berbeda. Demi mencapai pelaksanaan penegakan hukum yang baik, proses pembentukan dan penegakan hukum diharapkan tidak hanya terjadi di badan yudisial, namun harus pula mencakup wilayah eksekutif dan legislatif. Keputusan keputusan berkualitas yang

¹⁴ Kunsu Goesniadhie S, *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum, Vol.17No.2, April 2010, hlm.196

dihasilkan sebagai bagian dari proses penegakan hukum yang memenuhi standar *predictability, accountability, transparency* dan *widely participated* akan memberikan gambaran tingginya demokrasi di dalam suatu negara.¹⁵

Kegunaan Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan Penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk Notaris agar dapat terlaksana secara nyata dalam kehidupan bermasyarakat. Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan, kemanfaatan, akuntabilitas, dan perlindungan HAM oleh Lembaga Peradilan.

3. *Applied Theory*

Applied Theory yang akan digunakan berupa Teori Pengawasan Hukum. Terselenggaranya pengawasan dalam sebuah institusi yakni untuk menilai kinerja suatu institusi dan memperbaiki kinerja sebuah institusi. Oleh karena itu dalam setiap perusahaan mutlak, bahkan rutin adanya sistem pengawasan. Dengan demikian pengawasan merupakan instrument pengendalian yang melekat pada setihap tahapan operasional perusahaan.

Fungsi pengawasan bermaksud untuk mengetahui tingkat keberhasilan dan kegagalan yang terjadi setelah perencanaan

¹⁵ *Ibid.*, hlm.207

dibuat dan dilaksanakan. Keberhasilan perlu dipertahankan dan jika mungkin ditingkatkan dalam perwujudan manajemen/administrasi berikutnya dilingkungan suatu organisasi/ unit kerja tertentu. Sebaliknya setiap kegagalan harus diperbaiki dengan menghindari penyebabnya baik dalam menyusun perencanaan maupun pelaksanaannya.

Untuk itulah, fungsi pengawasan dilaksanakan, agar diperoleh umpan balik untuk melaksanakan perbaikan bila terdapat kekeliruan atau penyimpangan sebelum menjadi lebih buruk dan sulit diperbaiki. Dalam kaitannya dengan pengertian pengawasan terdapat berbagai macam pengertian mengidentifikasi pengertian pengawasan menurut dari beberapa ahli sebagai berikut:

- a. Lyndal F. Urwick, pengawasan adalah upaya agar sesuatu dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dan instruksi yang dikeluarkan.
- b. Sondang Siagian, pengawasan adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditemukan sebelumnya.
- c. George R Terry, pengawasan adalah proses penentuan apa yang harus dicapai yaitu standar, apa yang sedang

dilakukan, yaitu menilai pelaksanaan dan bila perlu melakukan perbaikan-perbaikan sehingga pelaksanaan sesuai dengan rencana yaitu selaras dengan standar.

- d. Stephen Robein, pengawasan adalah proses mengikuti perkembangan kegiatan untuk menjamin (to ensure) jalannya pekerjaan dengan demikian, dapat selesai secara sempurna (accomplished) sebagaimana yang direncanakan sebelumnya dengan pengoreksian beberapa pemikiran yang saling berhubungan.
- e. David granick, pengawasan pada dasarnya memiliki tiga fase yaitu; fase legislatif, fase administratif, dan fase dukungan.

Teori Pengawasan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan adanya Pengawasan terhadap Notaris dalam melaksanakan tugasnya yang berpedoman dengan aturan yang berlaku, agar terlaksana secara baik dan tidak terjadi penyimpangan dari pelaksanaan aturan tersebut.

F. Penjelasan Konseptual

Penjelasan konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala

yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan- hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

1. Notaris

Menurut pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satusatunya pejabat umum (openbaar ambtenaar) yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang menentukan lain. Intisari dari tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Peraturan Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada pihak yang berkepentingan. Padahal dalam praktek tugas dan wewenang notaris leibh luas dari apa yang diatur dalam undangundang. Notaris dalam praktek, yaitu antara lain sebagai ahli penemuan hukum dan penasehat hukum.

Selain kewenangannya untuk membuat akta otentik dalam arti "verlijden" (menyusun, membacakan dan menanda-tangani), akan tetapi juga berdasarkan dalam pasal 16 huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Notaris wajib untuk membuatnya, kecuali terdapat alasan yang mempunyai dasar untuk menolak pembuatannya.¹⁶

2. Tugas pokok PPAT

Menurut Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Tahun 2014 menyatakan bahwa Tugas Notaris adalah sebagai berikut :

- a. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (waarmerking).
- b. Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- c. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir).
- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- e. Membuat risalah lelang.
- f. Membetulkan akta yang berhubungan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak

1. Wewenang Notaris

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun

¹⁶ G.H.S.Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 32

wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut :

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.¹⁷

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis bahas.

2. Pendekatan Penelitian

Karena jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dilakukan antara lain:

¹⁷ G.H.S. Lumban Tobing, Op. Cit, hlm. 49-50

i. Pendekatan Konseptual (*Concept Approach*) Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin- doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.¹⁸ Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep berkaitan dengan konsep kehati-hatian yang harus dilakukan notaris serta mendapatkan perlindungan hukum dari Majelis Pengawas.

ii. Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*) Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum yang sedang diteliti.

iii. Pendekatan kasus (*Case Approach*) Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam hal penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian dengan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan berarti penulis meneliti data

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2007, hlm 113.

sekunder sebagai data pokok. Dengan cara mencari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

i. Bahan hukum primer, yang diambil dalam penulisan tesis ini berbentuk peraturan perundang-undangan diantaranya:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Jabatan Notaris;
- e) Kode Etik Notaris;
- f) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385K / PDT /2016;
- g) Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/PDT/2015/PT YYK;
- h) Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/PDT.G/2015/PN SMN, dan;
- i) Peraturan perundang-undangan lainnya

ii. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang kedudukan dari bahan

hukum primer yang meliputi literatur, hasil penelitian karya ilmiah, artikel, serta hasil seminar dan pertemuan ilmiah lainnya dan ketentuan lain yang memiliki hubungan langsung sekaligus relevan dengan objek kajian penelitian.

- iii. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum ini meliputi kamus hukum, majalah, jurnal, ensiklopedia, koran, dan jurnal ilmiah yang berhubungan langsung dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi pustaka yang meliputi sumber primer, yaitu perundangundangan yang relevan dengan permasalahan; sumber sekunder, yaitu buku-buku literatur ilmu hukum serta tulisan-tulisan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan. Identifikasi bahan hukum yang diperlukan, dan inventarisasi bahan hukum (data) yang diperlukan tersebut.

5. Teknis Analisis Bahan Hukum

Analisis terhadap bahan-bahan hukum yang diteliti dilakukan secara deskriptif-kualitatif, yaitu menguraikan secara verbal isu hukum yang terkait dan relevan secara logis.

Untuk melakukan analisis tersebut dilakukan *penafsiran sistematis*, yaitu mengkaitkan keterhubungan antara satu aturan hukum dan teori atau pendapat ahli dengan aturan dan teori atau pendapat lainnya, sehingga diambil suatu kesimpulan sesuai dengan maksud penelitian ini. Disamping itu, dipergunakan pula *Penafsiran otentik*, yaitu penafsiran resmi yang diberikan oleh Undang-Undang.

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Menjawab permasalahan yang diteliti dilakukan dengan metode deduktif yaitu dengan cara berfikir dengan menarik kesimpulan dari bahan hukum yang bersifat umum ke bahan hukum yang bersifat khusus.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Budiono, Herlien, 2011, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 32

G.H.S. Lumban Tobing, Op. Cit, hlm. 49-50

Goesniadhie S, Kunsu *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum, Vol.17 No.2, April 2010, hlm.196

Kartono. 2018. *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan 2. Jakarta: Pradnyana Paramita, h. 30.

Kelsen, Hans 2019, *Pure Theory of Law*, terjemahan Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, hal. 13

Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm 113.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2015, hlm 113.

Setiawan. Rachmad (2017). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Alumni, h.70

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm 23

Syahmin, A.K 2016, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Soekanto, Soerjono, 2019, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Hlm 6

Soekanto, Soerjono, 2020, *Penegakan Hukum, Bina Cipta*, Bandung, hlm.29

Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2014), hlm.9

Supramono, Gatot, *Perjanjian Hutang Piutang*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 9.

B. Internet

Boris Tampubolon, *Bolehkah memiliki benda yang dijaminan*, terdapat pada web. Id / pengacara – konsultan hukum – property - bolehkan-memiliki-benda-yang-dijaminan/ diakses pada pukul 10.00 tanggal 07 Januari 2023

Ridodi, M. A. (2017). Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 2(1), 144735, e-ISSN: 2502-3128, <http://lamlaj.ulm.ac.id/web/>, h.99

Tjukup, I. K., Layang, I. W. B. S., Martana, N. A., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Arsha, I. P. R., ... & Tribuana, P. A. R. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2015, 180, doi <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05> , h. 184

C. Jurnal

Antari, N. L. Y. S. (2018). Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah. *Acta Comitatus*, 3(2), 280-290. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i02.p05>.

Ardiansyah, A., Thalita, D. B., Wijayanti, N. W., & Febriani, L. (2020). Kajian normatif akta jual beli tanpa iktikad baik. *Jurnal de jure*, 12(1), 98-119.

Dian Ekawati et.al, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, *Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang*, Vol. 2, Nomor 1, hlm. 97.

Isgunandar, I., Saleh, H. A., & Nurlinah, N. (2011). Analisis kebijakan pendelegasian kewenangan walikota kepada camat di Kota Makassar. *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Kesehatan Indonesia*, 4(1), 15– 22. <https://www.neliti.com/id/publications/101567/analisis-kebijakan-pendelegasian-kewenanganwalikota-kepada-camat-di-kota-makass>.

Khairandy, R. (2007). Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak: Super

eminent principle yang memerlukan pengertian & tolok ukur objektif. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 14(3), 343–358. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss3.art7>

Khalid, A. (2014). Penafsiran hukum oleh hakim dalam sistem peradilan di Indonesia. *Al-'Adl*, VI(11), 9-36.

Mika Anabelle dan Flora Dianti, Tanggungjawab Notaris/PPAT Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, Nomor 11, 2021, Jakarta.

Muda, I. (2016, April). Penafsiran hukum yang membentuk keadilan legal dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah. *Jurnal Yudisial*, 9(1), 37–50.

Wasono, D. D. (2017). Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak). *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 1(1), 1-33.

D. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385/K/PDT/2016 tentang perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/PDT/2015/PT YYK tentang perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/PDT.G/2015/PN SMN tentang perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang dikategorikan sebagai akta simulasi.

Undang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.