

**ANALISIS TINDAKAN NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH  
TERHADAP TANAH YANG BERMASALAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05./PDT.G/2015/PN.LLG)**



**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*

**Oleh:**

**MENTARI VEBRIANI**

**NIM 02011181320058**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**KAMPUS INDRALAYA**

**2021**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
INDRALAYA  
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

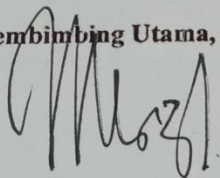
NAMA : MENTARI VEBRIANI  
NIM : 02011181320058  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

**ANALISIS TINDAKAN NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH  
TERHADAP TANAH YANG BERMASALAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05./PDT.G/2015/PN.LLG)**

Telah Diuji dan Lulus Pada Sidang Komprehensif pada tanggal 15 Januari 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

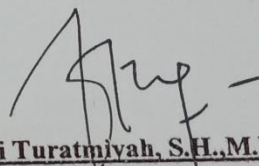
Mengesahkan

Pembimbing Utama,



Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum.  
NIP . 196003121989031002

Pembimbing Pembantu,



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.  
NIP .196511011992032001



**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

Dr. Febrina, S.H., M.S

NIP . 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Mentari Vebriani  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181320058  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian/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 telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralava,

2021



**MENTARI VEBRIANI**  
NIM. 02011181320058

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, karunia dan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Tindakan Notaris Yang Membuat Akta Jual Beli Tanah Terhadap Tanah Yang Bermasalah (Studi Kasus Putusan Nomor 05./Pdt.G/2015/PN.Llg)”

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Drs. H. Murzal zaidan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing utama dan Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. selaku pembimbing pembantu yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, serta pemikirannya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dengan penuh kesabaran dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis juga ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Indralaya, 2021

**Mentari Vebriani**  
**NIM. 02011181320058**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
 <b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian. ....	10
D. Manfaat Penelitian. ....	11
E. Kerangka Teori. ....	11
F. Metode Penelitian .....	13
G. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	17
H. Metode Analisis Data.....	17
I. Metode Penarik Kesimpulan.....	17
J. Definisi Operasional .....	18
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah .....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	24
1. Pengertian Notaris.....	25
2. Larangan Notaris.....	27
3. Larangan Menjadi Seorang Notaris .....	27
4. Tugas dan Wewenang Notaris .....	29

5. Kode Etik Notaris .....	36
C. Perbuatan Melawan Hukum .....	39
D. Dasar Notaris/PPAT Dalam Membuat Kontrak .....	45
E. Syarat Sah Pembuat Kontrak .....	46

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Apa Tindakan Notaris Yang Mengeluarkan Akte Jual beli Pada Kasus Roeslan vs Perum Damri Dapat dikatakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum.....	51
B. Bagaimana Pertanggung Jawab Notaris Yang Telah Dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum.....	64
C. Analisis .....	

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	75
B. Saran .....	76

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

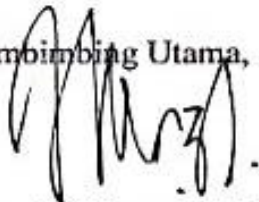
## ABSTRAK

### “ANALISIS TINDAKAN NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH YANG BERMASALAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05./PDT.G/2015/PN.LLG)”

Dalam kehidupan sehari-hari, seringkali terjadi sengketa yang berhubungan dengan tanah, termasuk persoalan Jual-Beli yang menyeret Notaris sebagai pejabat yang mengeluarkan akta Jual-beli tersebut. Seperti yang terjadi dalam kasus posisi dalam Putusan yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Apakah tindakan notaris yang mengeluarkan akte jual beli dapat dikatakan perbuatan melawan hukum, dan Bagaimana pertanggungjawaban notaris yang telah dinyatakan melakukan tindakan perbuatan melawan hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa perbuatan menerbitkan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Notaris dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena tindakan tersebut telah memenuhi unsur yaitu : adanya suatu perbuatan; perbuatan tersebut melawan Hukum; harus ada kesalahan di pihak yang berbuat; adanya kerugian bagi korban; dan ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Pertanggungjawaban Notaris yang telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam penelitian ini ialah pertanggungjawaban secara perdata, yaitu memberikan ganti rugi sebesar Rp. 3.200.000.000,- (Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah).

**Kata Kunci : Notaris, Sengketa Jual Beli, Perdata, Akta Jual Beli**

Pembimbing Utama,

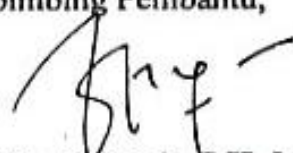


**Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum.**

NIP.196003121989031002

Indralaya, 2021

Pembimbing Pembantu,

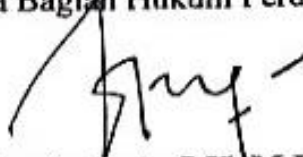


**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.**

NIP.196511011992032001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.**

NIP .196511011992032001

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum<sup>1</sup>. Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum.

Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas Tanah yang dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum  
Hak atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.<sup>2</sup>

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah

---

<sup>1</sup> Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet 6, Jakarta, 2005, hlm.10

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.12.



bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun badan hukum baik badan hukum privat maupun hukum publik.<sup>3</sup>

Sebelum berlakunya UUPA di negara kita berlaku secara bersamaan dua perangkat Hukum Tanah. Yang satu bersumber pada Hukum Adat dan disebut Hukum Tanah Adat, sedang yang lain bersumber pada Hukum Barat dan disebut Hukum Tanah Barat. Inilah yang disebut dualisme dalam Hukum Tanah Indonesia. Sehubungan dengan itu maka terdapat pula golongan tanah yaitu yang tunduk pada Hukum Tanah Adat atau tanah-tanah hak adat dan yang lain tunduk Hukum Tanah Barat atau tanah-tanah Eropa. Adanya golongan tanah tersebut masing-masing tunduk pada Hukum Tanah yang berlainan dan adanya dualisme dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi golongan rakyat, yang menyebabkan timbulnya persolan-persoalan hukum antar golongan dalam bidang pertanahan. Maka diperlukan adanya perangkat Hukum Tanah yang ketiga yaitu Hukum Tanah Antar Golongan, berupa peraturan-peraturan hukum dan asas-asas hukum yang berlaku dalam kasus-kasus antar golongan itu.<sup>4</sup> Penggunaan tanah harus didukung dan dijamin kepastian hukumnya untuk terciptanya pelaksanaan pembangunan di semua kalangan masyarakat berikut di sektor kehidupannya.<sup>5</sup>

Dalam perkembangannya, permasalahan mengenai tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di bagian VI hak pakai Pasal 41 ayat (1) berbunyi :

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.87.

<sup>4</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Bagian Pertama* (jilid1), Penerbit Djambatan, Jakarta, 1962, hlm.15.

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan*, cet 1, Bandung : Mandar Maju , 2007, hlm.2.

sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”<sup>6</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyebutkan bahwa :

“Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga telah dijanjikan.”

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa pada penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Di dalam hukum perdata, jual beli meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan atas barang yang dijualnya sekaligus pembeli membayar harga barang yang telah disetujui. Jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan melakukan penyerahan, sedangkan di dalam hukum adat jual beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencuilannya (Yurisprudensi Mahkamah Agung,1970).<sup>7</sup>

Sementara dalam kehidupan sehari-hari dimungkinkan terjadinya peralihan hak atas tanah kepada orang lain misalnya melalui transaksi jual beli. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum disertifikatkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta tanahnya apabila tanah yang bersangkutan tidak disaksikan kepala Desa dan Pamong Desa. Oleh karena itu, dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat, PPAT diikutsertakan bersama Kepala Desa dalam pembuatan akta tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 tahun 1997 yang mengatakan kepadanya disampaikan :

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang mengatakan bahwa yang

---

<sup>6</sup> Lihat Undang-Undang No.5. Tahun ,1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>7</sup> Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Tahun 1970 (Jakarta:Makamah Agung Republik Indonesia).

bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2), dan

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala Desa/Kelurahan.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris merupakan jabatan kepercayaan, hal ini mengandung makna bahwa Notaris yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain, seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Ditegaskan pula bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak terkait dengan akta tersebut.<sup>8</sup>

Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak, dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban. Oleh karena itu, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm . 12.

<sup>9</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Prespektif Hukum dan Etika, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 46.

Beberapa permasalahan yang timbul terkait akta-akta bisa disebabkan kelalaian dan kesalahan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan tugas jabatannya juga telah diatur di dalam Undang-Undang dan Kode Etik.

Praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat biasanya dilakukan di bawah tangan dan bila terjadi sengketa tentang tanah tersebut pembeli akan selalu dirugikan bila ada gugatan di Pengadilan karena tidak memiliki tanda bukti jual beli yang otentik.

Sertifikat tanah milik wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah Surat Ukur. Sedangkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus berisikan 4 bagian utama yaitu: 1) salinan buku tanah, 2) salinan surat ukur, 3) gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki, dan, 4) Pertelaan/uraian mengenai besarnya hak pemilik atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.<sup>10</sup>

Menyadari arti pentingnya fungsi tanah, maka pada saat ini Indonesia yang memiliki jumlah penduduk yang banyak, juga mengalami masalah pertanahan yang biasanya menimbulkan konflik antara pemegang hak dengan orang lain. Konflik tersebut biasanya mengenai ganti rugi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan, sengketa kepemilikan tanah dan masih banyak masalah-masalah yang terjadi, seperti halnya yang terjadi di kota Lubuk Linggau tepatnya di kelurahan Taba Pingin Lubuk Linggau, antara lain Sebidang Tanah Sertifikat Hak Pakai No.50 tanggal 18 Juli 2002 atas nama Perum Damri dengan luas 15.500m<sup>2</sup> (Lima Belas Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang terletak di Jl. Majapahit Desa / kelurahan Taba Pingin, Kecamatan Lubuklinggau Timur Kabupaten/Kotamadya Musi Rawas, Provinsi Sumatera Selatan. Dengan surat ukur No.29/Taba Pingin 2001 tertanggal 21 Agustus 2001 dengan batas-batas sebagai berikut :

---

<sup>10</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju, 2004, hlm.31.

1. Sebelah Utara dengan Jalan Mojopahit.
2. Sebelah Selatan dengan Sungai Seputih.
3. Sebelah Timur dengan Jalan dari Taba Rejo ke Taba Pingin.
4. Sebelah Barat dengan Tanah Ex Erfpacht. (Tanah Negara).<sup>11</sup>

Tanah tersebut menjadi sengketa antara Perum Damri dengan ROESLAN NOER dan Ahli Warisnya.

Bermula Perum Damri memerlukan lahan guna kegiatan operasional wilayah Lubuklinggau, di mana Perum Damri mengajukan permohonan lokasi tanah untuk keperluan perum damri stasiun Lubuklinggau kepada Bupati Kepala Daerah Musi Rawas tertanggal 11 Nopember 1987 bahwa atas permohonan Perum Damri tersebut telah disetujui oleh bupati/kepala daerah Musi rawas dengan SK Nomor 168/KPTS/HUKUM tertanggal 01 Oktober 1988 yang isinya menunjukkan lokasi tanah yaitu Negara (ex Erfpaght) di Taba Pingin seluas 15.560 M2, namun tanah tersebut digarap oleh ROESLAN NOER.

Memperhatikan hal itu Perum Damri dengan sdr.Roeslan Noer melakukan musyawarah dan telah terjadi kesepakatan yang tertuang dalam akta pelepasan hak No:593.83/413/kec/1988.tanggal 17 September 1988 di hadapan camat Lubuk Linggau Timur dengan memberi ganti rugi atas bangunan usaha, tanah tumbuh di atas tanah tersebut sebesar Rp.4.800.000,- (Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)<sup>12</sup> di hadapan camat Lubuk Linggau ( kwitansi tanda terima tanggal 17 September 1988). Atas dasar surat akta pelepasan hak tersebut Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Musi Rawas menerbitkan sertifikat Hak Pakai No.12 tanggal 16 Oktober 1990 atas nama Perum Damri dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan berakhir pada 18 Juli 2000 yang diperpanjang dengan sertifikat Hak Pakai No.50 tanggal 18 Juli 2000 dengan jangka waktu berakhir tanggal 17 Juli 2027.

---

<sup>11</sup> *Ibid*.hlm.4.

<sup>12</sup> *Ibid* hlm.5.

Sesuai dengan perjalanan waktu, tepatnya akhir tahun 2012 tanpa sepengetahuan dan seizin Perum Damri, tanah milik Perum Damri tersebut telah dikapling-kapling dan bahkan telah dibangun bangunan semi permanen yang kemudian menjadi bangunan permanen berupa beberapa unit ruko dan rumah tinggal. Oleh karena itu, Perum Damri berupaya berkoordinasi dengan kepala Kelurahan dan warga sekitarnya tentang berdirinya beberapa unit Ruko dan Rumah Tinggal di atas tanah hak pakai Perum Damri dan mendapat informasi bahwa orang-orang yang membangun ruko dan rumah tinggal di atas tanah tersebut yaitu Sarbini dkk (22 orang) dengan cara membeli dari ROSNANI dkk (7 orang) yang mengaku sebagai ahli waris dari ROESLAN NOER.<sup>13</sup> Adapun proses peralihan kepemilikan tanah tersebut didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh notaris.

Memperhatikan hal itu Perum Damri melalui pengacara negara Kejaksaan Agung Republik Indonesia sudah mengundang dan melakukan pertemuan dengan ROSNANI binti ROESLAN NOER dkk (30 orang) untuk menyelesaikan sengketa tanah milik Perum Damri di kantor pengacara Negara Kejaksaan Negeri Lubuk Linggau jalan Depati Said No.2 Lubuk Linggau pada tanggal 30 April 2013 tetapi tidak tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>14</sup>

Berkenaan dengan hal itu Perum Damri melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Linggau menggugat ROSNANI binti ROESLAN NOER dkk (30 orang) yang berakhir dengan putusan Nomor 05/Pdt.G/2015/PN.Llg tanggal 14 Juli 2015.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkan dalam skripsi dengan judul :

**“ANALISIS TINDAKAN NOTARIS YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH  
YANG BERMASALAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05./PDT.G/2015/PN.LLG)”**

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm.6.

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm.7.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah tindakan notaris yang mengeluarkan akte jual beli dapat dikatakan perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris yang telah dinyatakan melakukan tindakan perbuatan melawan hukum?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang merupakan sarana utama yang ingin di capai dalam penelitian hukum yang di lakukan adalah untuk memberi solusi dan jawaban dari pertanyaan – pertanyaan atas permasalahan – permasalahan yang muncul. Demikian juga tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini.

1. Tujuan obyektif
  - a) Untuk mengetahui tindakan notaris yang mengeluarkan akte jual beli dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.
  - b) Untuk mengetahui pertanggungjawaban notaris yang telah dinyatakan melakukan tindakan perbuatan melawan hukum.
2. Tujuan subyektif
  - a) Untuk memperoleh pengetahuan yang lebih lanjut, lengkap dan jelas dalam penyusunan penulisan hukum sebagai persyaratan dalam menempuh dan mencapai gelar sarjana di bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya .
  - b) Untuk menambah pengetahuan tentang akan pentingnya ilmu hukum dalam teori dan praktek di lapangan serta menambah dan mendalami ilmu hukum dan materi kuliah yang dipelajari.

## **D. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian akan mempunyai nilai apabila penelitian tersebut memberikan manfaat bagi berbagai pihak bagi penulis, pembaca, instansi terkait dan bagi Universitas Sriwijaya .

Adapun pun manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

#### 1. Manfaat Teoretis

Memberikan sumbangan pemikiran maupun tambahan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum tentang perbuatan melanggar hukum.

#### 2. Manfaat Praktis

Sebagai sarana bagi penulis untuk menyumbangkan pengetahuan dari hasil penelitian mengenai pertanggungjawaban notaris yang telah dinyatakan melakukan tindakan perbuatan melawan hukum.

### **E. Kerangka Teori**

#### 1. Kepemilikan Tanah dan Pengalihan

Tanah merupakan hamparan permukaan bumi yang dibutuhkan oleh semua makhluk hidup termasuk di dalamnya manusia. Dengan demikian tanah merupakan kebutuhan bersama. Oleh karena itu agar semuanya dapat memanfaatkan tanah maka harus ada aturan yang mengenai pemanfaatan tanah. Khususnya di Indonesia sekarang aturan mengenai tanah ini diatur dalam Undang-Undang 5 Tahun No 60. Di dalam Undang-Undang ini disebutkan bahwa tanah dapat dikuasai oleh warga. Penguasaan oleh warga ini memungkinkan tanah itu dialihkan melalui jual-beli, hibah dan kewarisan.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli tanah berkaitan dengan dua aspek yaitu pihak yang menjual sukarela. Jual beli ini kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, PT.Raja Grafindo, 2004, hlm. 7.



Hibah adalah suatu persetujuan di mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penghibah termasuk perjanjian sepihak, di mana hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban atas perjanjian itu yaitu si penghibah sedangkan pihak yang menerima hibah sama sekali tidak mempunyai kewajiban. Dalam hukum adat yang dimaksud dengan hibah adalah harta kekayaan seseorang yang dibagi-bagikan kepada anak-anaknya pada waktu ia masih hidup.<sup>16</sup>

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori ini didasarkan pada suatu kepastian hukum bentuk “kepastian undang-undang” yang berpegang pada aturan hukum (*legal rules*), yang mengandung norma-norma (*legal norms*), dan asas-asas (*legal principles*).<sup>17</sup> Adanya kepastian hukum membuat masyarakat mengetahui secara jelas akan hak dan kewajiban menurut hukum dalam melakukan perbuatan hukum di dalam masyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum, maka orang tidak tahu apa yang harus diperbuat dan akhirnya akan menimbulkan keresahan di dalam masyarakat.

### 2. Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya dan hakikatnya, setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum sendiri mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum.<sup>18</sup> Perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun dalam bentuk tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

## F. Metode Penelitian

---

<sup>16</sup> Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm.3.

<sup>17</sup> Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum* (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Jakarta:Penerbit Toko Gunung Agung 2002, hlm.82.

<sup>18</sup> H.Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 14.

Penulisan maupun penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>19</sup>

## 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penulisan hukum dilakukan dengan cara menitikberatkan penelitian pada data sekunder atau data kepustakaan yang didukung data empiris. Penelitian hukum normatif mencakup:<sup>20</sup>

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap perbandingan hukum.

## 2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isi hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.<sup>21</sup>

Bagi Penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau regulasi dan Undang-Undang hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006, hlm. 43.

<sup>20</sup> Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.13-14.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 93.

Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *antologis* lahirnya Undang – Undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar *antologis* suatu Undang – Undang, peneliti sebenarnya mampu mengungkapkan kandungan filosofis yang ada dibelakang Undang – Undang itu. Peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara Undang – Undang yang dihadapi. <sup>22</sup>

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapin dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *rasio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.<sup>23</sup>

Secara praktis ataupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *rasio decidendi* atau *reasoning* yang merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isi hukum perlu pula dikemukakan pendekatan kasus (*case approach*), beberapa kasus telah ditelaah untuk referensi bagi suatu isi hukum. Sedangkan studi kasus merupakan suatu studi dari berbagai aspek hukum.

### 3. Jenis data Dumber Data

Penelitian ini adalah penelitian normatif atau kepustakaan. Data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.<sup>24</sup> Data sekunder meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri atas ;

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm. 94.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 95.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal.13.

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - 2) Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer, meliputi: buku-buku ilmiah, majalah, media masa, jurnal, makalah, dan artikel-artikel yang memuat penjelasan mengenai jual beli tanah.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti: Kamus, Internet, Ensiklopedia.

#### **G. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui :

Studi kepustakaan, yaitu suatu bentuk pengumpulan data lewat membaca buku literatur, mengumpulkan, membaca dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian, dan mengutip dari data-data sekunder meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen, dan bahan-bahan kepustakaan lain dari beberapa buku, referensi, artikel-artikel dari beberapa jurnal, arsip, peraturan perundang-undangan, laporan, teori-teori, internet dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan masalah yang diteliti.

#### **H. Metode Analisis Data**

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu bentuk pengolahan data yang pada awalnya panjang dan lebar yang kemudian diubah

menjadi suatu yang ringkas dan jelas. Dari bahan hukum yang telah dikumpulkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang digunakan untuk menjawab masalah yang dibahas.

## **I. Metode Penarikan Kesimpulan**

Kesimpulan ditarik dengan mengambil hal-hal yang penting dari aturan-aturan yang dianalisis melalui penalaran induktif. Penalaran induktif adalah penalaran yang bersifat induksi yaitu penarikan kesimpulan berdasarkan yang khusus untuk diperlakukan secara umum.<sup>25</sup>

## **J. Definisi Operasional**

### **1. Akibat Hukum**

Dalam skripsi ini yang penulis namakan dengan akibat hukum adalah suatu keadaan yang diakui oleh hukum sebagai suatu hal yang sah atau tidak sah. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar ini dapat dituntut di muka pengadilan.<sup>26</sup>

### **2. Jual Beli**

Pengalihan penguasaan tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli dengan imbalan sejumlah uang yang telah disepakati sebelumnya.

### **3. Tanah Belum Bersertifikat**

Tanah ini adalah bidang tanah yang penguasaannya tidak didasarkan pada alat bukti tertulis yang dikeluarkan oleh BPN.

---

<sup>25</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

<sup>26</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983, hlm.131.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Ahmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum* (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Toko gunung agung, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, Bagian Pertama (jilid 1), Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1986, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Effendi Perangin, 2006, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, PT.Raja Grafindo, Jakarta.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar maju, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung.
- M.A. Moegni Djodjodjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Adytia Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Adytia Bakti, Bandung.
- Muhamad Adam, 1985, *Asal-Usul dan Sejarah Akta Notaris*, sinar baru, bandung.
- M. Yahya Harahap, 1996 *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta.
- Rosa Agustina, 2010, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- R.Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2007, *Administrasi Pertanahan*, cet 1, mandar maju, Bandung.
- R.Wirjono Prodjodikoro, 1994, *Perbuatan Melawan Hukum*, sumur, Bandung.

- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris PPAT Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta.
- Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutrisno dan Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika Profesi Hukum*, c.v andi offset Yogyakarta.
- Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku 1 PT Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cet 6, sinar grafika Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Predana, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1985, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

## **PERATURAN PERUNDANGAN**

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1970, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta.
- Tanggung jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

## **JURNAL**

- Azni, 2015, "Eksistensi Hibah dan Posabilitas Pembatalanya Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Di Indonesia," *Jurnal Pemikiran Islam*, Vol 40, No 20.
- Yanti Jacline Jennier Tobing, 2010, "Pengawasan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pelanggaran Jabatan dan Kode Etik Notaris", *Jurnal Media Hukum*, Volume 10, Nomor 2.