

**PENYELESAIAN HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SECARA GANDA
(Studi Kasus : Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS)**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

ESA KHAIRUNNISA

02022681822015

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2021

TESIS

**PENYELESAIAN HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SECARA GANDA
(Studi Kasus : Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS)**

**ESA KHAIRUNNISA
02022681822015**

**Telah diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan lulus pada
tanggal, 1 Juli 2021
Palembang, Juli 2021**

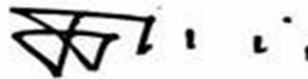
Menyetujui,

Pembimbing I



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

Pembimbing II



H. Achmad Syarifudin, S.H., S.Pn

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**



HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

**JUDUL TESIS
PENYELESAIAN HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SECARA GANDA**

Disusun Oleh :

**NAMA : ESA KHAIRUNNISA
NIM : 02022681822015**

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Kamis, tanggal 01 Juli 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum

(.....)

Sekretaris : H. Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N

(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 : Dr. Febrina, S.H., M.S

(.....)

Anggota 3 : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

(.....)

PERNYATAAN ORISINAL TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	ESA KHAIRUNNISA
NIM	:	02022681822015
Program Studi	:	Magister Kenotariatan
Asal Instansi	:	Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2.	Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3.	Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (<i>footnote</i>) dan daftar pustaka;
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 2021

Yang Membuat Pernyataan,



ESA KHAIRUNNISA

NIM. 02022681822015

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka peneliti dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Penyelesaian Hukum Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Secara Ganda (Studi Kasus: Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/Dps)”. Adapun maksud dari penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan tesis ini peneliti banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saran dari berbagai pihak, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf, M.SCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
- 2.
3. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, serta selaku Pembimbing Utama dalam penulisan tesis ini;
4. Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, serta selaku Pembimbing Akademik;
- 6.
7. Dr. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

9. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Pembimbing Utama, yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis
10. H. Achmad Syarifudin, S.H., S.Pn., selaku Pembimbing Pembantu, yang dengan tekunnya memberi arahan dan mengoreksi tesis yang telah diajukan;
11. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum., Dr. Febrian, S.H.,M.S., Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H, selaku Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
13. Seluruh Staf Tata Usaha dan karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

Terima kasih tak terhingga pula kepada :

1. Ibuku tercinta, Pauziah, yang telah mengajarkan arti dari ketekunan menuntut ilmu dan Ayahku tercinta, Heryanto Husni, yang telah mengajarkan semangat belajar tanpa henti. Terimakasih atas segala perhatian dan kasih sayang yang telah diberikan. Semoga harapan dan doa yang Ayah dan Ibu sampaikan selama ini dapat diijabah oleh Allah Swt;
2. Saudara-saudaraku yang sangat kusayangi, Kak David, Kak adi, Kak Bayu, Dek Ryan semoga kita dapat menggapai kesuksesan bersama;

3. Suamiku tercinta, Lehavre Abeto Hutasuhut, terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini;
4. Para sahabat-sahabatku, dan seluruh teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Tahun 2018, semoga kita selalu berada dalam lindungan dan limpahan kasih sayang-Nya.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan sumbangan yang cukup berarti bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan semoga Allah SWT dapat membalas semua budi baik dan memberikan limpahan berkah kepada kita semua, Amin.

Palembang, 2021



Esa Khairunnisa

PERSEMBAHAN

Motto :

“Ilmu itu tidak terbatas, yang terbatas adalah keinginan kita”

(Esa Khairunnisa, 2021)

Tesis ini kupersembahkan, kepada:

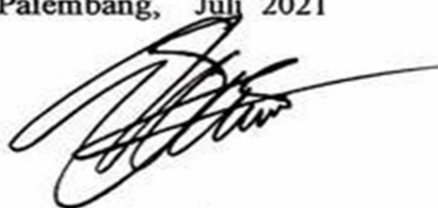
- ❖ ***Kedua Orang Tuaku***
- ❖ ***Keluargaku***
- ❖ ***Suamiku***
- ❖ ***Sahabat-sahabatku***
- ❖ ***Almamaterku***

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Tesis ini berjudul “PENYELESAIAN HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SECARA GANDA (Studi Kasus : Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS)”. penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak amatlah penulis harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, Juli 2021



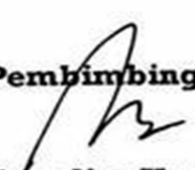
Esa Khairunnisa

Abstrak

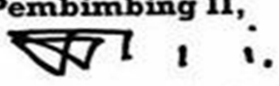
Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis mengenai tanggung jawab hukum Notaris terkait pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda, serta menganalisis mengenai penyelesaian hukum terhadap sengketa pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap rumah yang dibuat secara ganda. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan berdasar undang-undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pembuatan PPJB secara ganda saat ini menjadi persoalan yang cukup rumit dan terjadi pada masyarakat, karena bukan sebuah bentuk peralihan terkadang PPJB menimbulkan banyak celah yang dapat dimanfaatkan oknum tertentu untuk melakukan kejahatan dan ataupun tindak pidana, salah satunya adalah dengan melakukan transaksi terhadap tanah dengan membuat PPJB secara ganda yang berpotensi menimbulkan masalah dan kerugian yang besar bagi para korbannya. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa terkait pembuatan PPJB secara ganda Notaris bertanggungjawab penuh apabila ia turut serta apalagi menjadi otak dari perbuatan pelanggaran hukum tersebut karena telah sengaja melakukan perbuatan dengan tipu muslihat untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, atas perbuatannya tersebut Notaris yang terlibat dapat dihukum dan dimintai pertanggungjawaban baik secara pidana, perdata dan atau administrasi. Penyelesaian sengketa soal tanah yang dibuat dengan PPJB ganda dan menimbulkan kerugian bagi para pihak wajib diselesaikan dengan memberi hukuman yang setimpal pada pelaku. Penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan dengan cara litigasi yaitu menempuh jalur hukum melalui persidangan di pengadilan dan atau menggunakan jalur non litigasi yaitu dengan cara mediasi, musyawarah dan atau arbitrase agar memberikan putusan yang saling menguntungkan bagi para pihak.

Kata Kunci: Akta Autentik; Notaris; Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Pembimbing I,

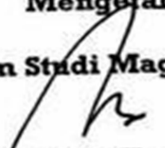

Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II,


H. Achmad Syarifudin, S.H.,
S.Pn.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,


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

ABSTRACT

This studies aims at analyzing (1) the legal responsibilities of the notary regarding the making of multiple binding deed of sale and purchase (PPJB) of house and (2) the legal settlement of the dispute over the making of the multiple deed. It is a normative research using primary, secondary and tertiary legal materials. Multiple PPJB is currently a fairly complicated problem and it occurs in the community. Its has the potential to cause problems and great losses. The result of this study confirm that concerning the multiple PPJB, the notary is fully responsible if he participle or is the mastermind of the unlawful act as he has deliberately carried out an act of deceit to benefit himself agains the law. For the action, the Notary involved can punished and be held accountable either criminally, civilly and/or administratively. The settlement of land disputes made with multiple PPJB and causing losses to the parties must be resolved by giving appropriate punishments to the perpetrators, It can be done by means of litigation, i.e., taking legal channels through trials in court, and/or by using-non litigation channels, i.e. by means of mediation, deliberation and or arbitration in order to provide mutually beneficial decisions for the parties.

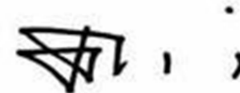
Keywords : Authentic Deed; Notary Public; Sale and Purchase Binding Agreement;

Advisor I,



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H.,M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

Advisor II,



H. Achmad Syarifudin S.H., S.Pn.,

Approved by,

The Head Of Notary Masters Study Program,



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMANPERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS.....	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	17
C. Tujuan Penelitian	18
D. Manfaat Penelitian.....	18
E. Kerangka Teori	19
F. Kerangka Konsep.....	29
G. Metode Penelitian.....	29
1. Jenis Penelitian.....	30
2. Pendekatan Penelitian	30
3. Bahan Hukum Penelitian.....	32
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	34
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	34
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	34

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PEJABAT UMUM DAN PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP RUMAH

A. Pejabat umum pembuat akta autentik.....	36
1. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik.....	36
2. Peranan Notaris Dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli	40
3. Tanggungjawab Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik	50
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	55
1. Pengertian Pengikatan Jual Beli	55
2. Penggunaan Pengikatan Jual Beli dalam Peralihan Hak	61

BAB III PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab hukum Notaris terkait pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS	71
1. Pengikatan jual beli rumah dalam akta Pengikatan Jual Beli	71

DAFTAR ISI

2. Tanggungjawab hukum Notaris terkait pembuatan akta pengikatan jual beli rumah yang ganda.....	88
B. Penyelesaian hukum terhadap sengketa pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS	107
1. Posisi kasus berdasarkan putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS	107
2. Bentuk penyelesaian sengketa pembuatan akta pengikatan jual beli	114
3. Upaya hukum yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tanah terkait pembuatan akta pengikatan jual beli rumah yang ganda	121

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	134
B. Saran	135

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Pendahuluan

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini, mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikam honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu, Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.¹

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama atau sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan-kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.² Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN ini bermaksud

¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 14.

² Habib Adjie, 15.

untuk mengatakan bahwa tidak semua akta otentik itu dibuat oleh notaris. Karena berdasarkan undang-undang, telah ditentukan sendiri pejabat tertentu yang membidangi dan memiliki kewenangan atas pembuatan akta autentik tertentu. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Kantor Urusan Agama, Pejabat Kantor Catatan Sipil dan Duta Besar.³

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan Perundang-Undangan yang mengatur jabatan yang bersangkutan.⁴

Berdasarkan UUJN, Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki wewenang secara atribusi. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Jelas bahwa wewenang yang dimiliki Notaris diberikan dan diciptakan oleh UUJN, bukan dari lembaga lain.⁵

³ Denico Doly, -Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah,|| *NEGARA HUKUM* Vol. 2, No (2011): 272.

⁴ Christin Sasauw, -Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris,|| *Jurnal Lex Privatum* Vol. III/N (2015): 25.

⁵ Abdulloh, -Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah,|| *Jurnal Hukum*, 2016, 4.

Ditentukan dalam Pasal 15 UUJN, kewenangan Notaris adalah:

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, 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) Notaris berwenang pula:
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c) Membuat kopi dari surat-surat dibawah 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.

Selaku pejabat umum, Notaris dituntut menjalankan tugas jabatannya secara teliti, penuh tanggung jawab, dan profesional. Hal ini dikarenakan Notaris mempunyai tanggung jawab hukum, baik terhadap profesinya yaitu UUJN (UUJN) dan Kode Etik Notaris, maupun terhadap pribadinya. Dalam melaksanakan tugas jabatannya para Notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi juga sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya. Seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris dan juga berkewajiban menegakkan Kode Etik Notaris dan memiliki perilaku profesional (*professional behavior*) yaitu mempunyai integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan uang dan berpegang teguh pada kode etik profesi dimana didalamnya ditemukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris.⁶

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peranan sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena selain kuantitas Notaris yang begitu besar, Notaris dikenal masuk kelompok elit di Indonesia. Notaris sebagai kelompok elit berarti Notaris merupakan suatu komunitas ilmiah yang secara

⁶ Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, *Etika Dan Profesi Hukum* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2016), 90.

sosiologis, ekonomis, politis, serta psikologis berada dalam stratifikasi yang relatif lebih tinggi di antara masyarakat pada umumnya.⁷

Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik seorang Notaris telah diberikan rambu-rambu melalui perangkat peraturan Perundang-Undangan serta Kode Etik profesi. Penjelasan dari Tan Thong Kie mengenai Notaris menegaskan bahwa Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konsatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸

Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang mulia (*nobile Oficium*) karena berdasarkan kepercayaan penuh yang selanjutnya bertanggung jawab baik secara hukum, moral maupun etika kepada Negara atau pemerintah, serta kepada masyarakat dan pihak-pihak yang bersangkutan termasuk organisasi profesi. Profesi Notaris merupakan jabatan yang terhormat karena tugas dari pada Notaris untuk melayani kepentingan masyarakat khususnya dalam hukum perdata. Sehingga seorang yang memangku jabatan atau profesi seorang Notaris harus sanggup menjaga harkat, martabat dan kehormatan jabatan atau profesi Notaris.⁹

Profesi Notaris sebagai pejabat umum merupakan wewenang yang diberikan oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2

⁷ Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2016), 1.

⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), 444.

⁹ Abdulloh, -Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah, | 41.

Tahun 2014 Jabatan Notaris, yaitu yang menyatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum telah diangkat oleh Negara, Notaris juga bekerja demi kepentingan Negara atau dengan kata lain membantu negara dalam pengadministrasian akta pejabat umum.¹⁰

Jabatan Notaris adalah suatu jabatan yang tergolong sangat penting dalam dunia profesi terutama dibidang hukum dengan berlandaskan ilmu hukum yang bersifat perspektif. Jabatan Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Kode Etik Notaris.¹¹

Kewenangan untuk membuat dan mengesahkan akta otentik merupakan arti penting dari profesi notaris, yaitu diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dan sempurna oleh Undang-Undang.¹² Dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting bagi pihak-pihak yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu kegiatan di bidang usaha.¹³

Notaris menjalankan tugas dan wewenangnya dalam pembuatan akta baik itu dibuat oleh maupun dihadapan Notaris tersebut, yang tidak sekedar menjalankan kewajiban atas perintah Peraturan Perundang-Undangan tetapi dalam pembuatan akta yang berdasarkan keinginan para penghadap atau para pihak yang

¹⁰ Muyassar, -Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan, *l Syiah Kuala Law Journal* 3 (2019): 5.

¹¹ Leny Helena Freddy Harris, *Notaris Indonesia* (PT. Lintas Cetak Djaja, 2017), 49.

¹² K. Wantjik Saleh, *Hukum Perkawinan Indonesia* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), 24.

¹³ R. Soegando Notodisojo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: CV. Rajawal, 1982), 8.

memiliki kepentingan Notaris juga harus mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas kepentingan para pihak guna meminimalisir terjadinya sengketa. Apabila terjadinya sengketa antara para pihak atau dengan pihak lain maka akta otentik dapat dijadikan alat bukti yang kuat dan terpenuhi dalam penyelesaian sengketa.¹⁴

Notaris harus dapat mempertimbangkan berdasarkan pengetahuan hukumnya apakah sebuah tindakan dapat dituangkan dalam akta atau tidak, selain itu juga menghindarkan dari tindakan ketidakadilan yang mungkin terjadi bagi salah satu pihak. Sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, menentukan bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta Notaris, sehingga kepentingan para pihak tersebut terjaga secara proposional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.¹⁵

Keberadaan Notaris sangatlah diperlukan oleh masyarakat pada umumnya yaitu untuk membuat suatu akta autentik guna memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam membuat suatu perjanjian. Keberadaan notaris sangat dibutuhkan

¹⁴ Rio Utomo Hably, -Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij, *Jurnal Hukum Adigama* Volume 2 N (2019): 5.

¹⁵ Habib Ajie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)* (Bandung: Mandar Maju, 2009), 18.

oleh masyarakat guna menjamin segala perjanjian maupun peristiwa hukum dalam masyarakat dapat dilindungi dengan adanya seorang notaris yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik. Notaris memiliki fungsi yaitu sebagai pelayan bagi masyarakat untuk membantu dalam pembuatan suatu akta autentik, pada pembuatan akta notaris wajib untuk memberikan suatu penyuluhan hukum, yang mana penyuluhan tersebut mengenai akta yang dibuat agar akta notaris tersebut dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang membuatnya. Keberadaan seorang notaris sesuai dengan undang-undang yakni memberikan adanya perlindungan hukum bagi masyarakat berupa alat bukti tertulis yakni berupa akta autentik sebagai produk hukum yang dibuat oleh notaris.¹⁶

Tugas dari Notaris sebagai pejabat umum yaitu untuk memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat yang terkait dengan pembuatan akta autentik. Notaris pada hakikatnya merupakan seorang pejabat pembuat akta autentik dan juga merupakan sebagai tempat bagi masyarakat guna memperoleh nasihat hukum khususnya dalam pembuatan suatu akta, dikarenakan produk akta yang dibuat oleh notaris merupakan sebagai alat bukti yang sempurna dikarenakan segala sesuatu yang dituangkan dalam akta autentik oleh notaris dianggap benar, sehingga akan memiliki akibat hukum akta tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti yang memiliki sifat sempurna yang apabila dikemudian hari dipermasalahkan. Isi yang terkandung dalam akta autentik ditentukan secara tegas dan jelas mengenai hak serta kewajiban para pihak yang dicantuman dalam akta

¹⁶ Pebry Dirgantara, -Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik, *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 188.

otentik tersebut, menjamin kepastian hukum dan diharapkan dengan adanya akta autentik tersebut terhindar dari terjadinya sengketa. Walaupun dikemudian hari dimungkinkan akan terjadi sengketa, akta autentik tersebut dapat dijadikan bukti yang sempurna dalam suatu perkara.¹⁷

Pengertian akta autentik juga dapat dilihat pada Pasal 1868 KUHPerdara yang terdiri dari 3 unsur yaitu, akta autentik tersebut dibuat harus berdasarkan ketentuan undang-undang yang mengaturnya baik dari segi formal maupun materiilnya, yang mana wewenang untuk membuat akta tersebut dimiliki oleh pejabat yang berwenang telah ditentukan melalui undang-undang, yang mana akta tersebut harus dibuat di tempat atau wilayah tempat pejabat yang berwenang untuk membuat akta. Akta autentik yang dibuat merupakan suatu salah satu bentuk alat bukti yang sempurna karena dalam pembuatan akta dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, serta mengenai isi akta tersebut dapat dijamin oleh notaris mengenai tanggal, waktu, dan juga mengenai para pihak yang bertandatangan di dalam akta tersebut. Akta autentik dibuat sebagai salah satu upaya dari negara untuk melindungi kepentingan pribadi bagi masyarakat untuk dapat memberikan suatu bentuk kepastian hukum. Berdasarkan bentuknya, akta dapat dibedakan menjadi 2 bentuk yakni akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik dapat didefinisikan sebagai surat yang bentuknya sudah ditentukan oleh ketentuan menurut undang-undang, yang mana dalam pembuktian memiliki kekuatan yakni sebagai bukti yang terkuat dan terpenuhi dikarenakan akta ini telah dibuat sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang dan dalam akta

¹⁷ H.Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 23.

tersebut berisikan saksi-saksi. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat sendiri oleh para pihak dan akta tersebut didaftarkan ke kantor notaris atau diwarmaking, pembuktian dengan akta ini hanya memiliki kekuatan apabila kedua belah pihak mengakui akta tersebut.¹⁸

Notaris dalam menjalankan jabatannya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Suatu akta untuk dapat disebut akta autentik harus memenuhi kriteria-kriteria, berikut, yakni dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh dan dihadapan pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut. Suatu konsekuensi logis, penyangkal akta autentik berkewajiban untuk membuktikan ketidakbenaran akta yang disangkal, karena akta adalah bukti adanya perbuatan hukum para pihak, bukan perbuatan hukum Notaris yang bersangkutan. Kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik apabila diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Notaris adalah orang luar, dan yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak-pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian. Berdasarkan pendapat diatas, dapat dipahami hakekat perbuatan Notaris hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. Notaris/PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka pihak-pihak yang berkepentingan diminta untuk membubuhkan

¹⁸ Teresia Din, -Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Terindikasi Tindak Pidana, II *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 19 No (2019): 40.

tanda tangan serta menulis nama terangnya. Arti penting dari profesi Notaris ialah

Undang-Undang memberikan wewenang kepada Notaris menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut didalam akta autentik adalah benar. Hal ini menunjukkan bahwa profesi Notaris sebenarnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik. Dengan demikian dapat dinyatakan sifat keautentikan akta bersifat mutlak, sepanjang tidak dibuktikan ketidakbenaran oleh para pihak, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat adanya akta tersebut.¹⁹

Akta autentik mengenai pertanahan yang dibuat oleh Notaris berorientasi pada Akta Pengoperan Hak. Kedua jenis akta ini merupakan alas hak dasar yang dapat dijadikan alat bukti yang cukup kuat karena sifat autentiknya yang melekat pada akta dengan jelas menggambarkan hubungan hukum dan perbuatan hukum yang telah terjadi sehingga melalui akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat digambarkan riwayat kepemilikan dan penguasaan tanah, selain itu dengan menggunakan akta autentik, proses pengajuan permohonan pendaftaran tanah menjadi lebih mudah karena data-data riwayat kepemilikan tanah sudah jelas terekam didalam akta tersebut, tidak seperti surat atau alas hak dibawah tangan yang uraian riwayat kepemilikan tanahnya belum bisa dibuktikan kebenarannya.

Sebagai contoh kasus, banyak dijumpai dalam praktik ketika seseorang menguasai suatu bidang tanah dengan alas hak penguasaan berupa akta autentik yakni Akta Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris, sejatinya penguasaan tanah dengan didasari alas hak menggunakan akta autentik sudah dapat dihilang cukup

¹⁹ Muiassar, -Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan, l 149.

kuat dan mengikat sebab ada bukti tertulis yang memuat uraian mengenai perbuatan hukum tentang bagaimana proses suatu penguasaan tanah dan akta autentik tersebut cukup kuat untuk menjadi dasar pembuktian bahwa seseorang jelas memiliki hubungan keperdataan antara dia dan tanah yang dikuasainya berdasarkan perbuatan hukum tertentu yang tertuang dalam akta autentik.

Sebagai upaya untuk memanfaatkan tanah yang dikuasai, tentu saja setiap orang berkeinginan agar tanah yang dikuasainya dapat diberikan sertifikat hak atas tanah, karena dengan mendapatkan sertifikat hak atas tanah, negara pun setidaknya sudah mengambil andil dengan mengakui bahwa keabsahan surat dan penguasaan tanah yang ada, namun persoalan sering kali terjadi ketika seseorang hendak mengajukan permohonan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah, ketika memasuki proses pengecekan kelapangan, terdapat beberapa benturan seperti pihak-pihak lain atau pihak ketiga yang merasa dirugikan, hal ini biasanya timbul karena pihak ketiga itu pun merasa memiliki hak atas penguasaan tanah yang sama dan sedang dipersengketakan ini.

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering kali menjadi sumber konflik utama dan masih menjadi tugas berat bagi pemerintah untuk meningkatkan angka kepastian hukum atas penguasaan tanah. Sengketa pertanahan muncul dengan berbagai macam variasi dan permasalahan tersendiri, seperti halnya dalam permasalahan tumpang tindih alas hak atas tanah, permasalahan ini timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum tertentu dengan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri dengan berbagai cara.

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁰

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi, antara lain dikarenakan harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.²¹

Suatu bidang tanah yang di atasnya terdapat beberapa lapis alas hak pengakuan oleh beberapa orang sering kali terjadi karena terhadap bidang tanah tersebut sering dilakukan perbuatan hukum secara berulang, misalnya pemilik tanah terdahulu menjual bidang tanahnya dengan banyak orang, dan dengan alas hak dasar yang berbeda-beda.

Bidang tanah yang menjadi objek jual beli lebih dari satu kali biasanya akan menjadi bom waktu tersendiri bagi pihak-pihak yang terlibat karena akan ada konflik kepentingan didalamnya. Alas hak atas tanah yang merupakan suatu alat

²⁰Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1991), 60.

²¹Herlina Ratna Sambawa Ningrum, -Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan,| *Jurnal Pembaharuan Hukum I* (2014): 220.

bukti atas penguasaan dan pemilikan tanah harusnya dapat memberikan kepada siapa pun pemegangnya untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun sepanjang tidak bertentangan dengan fungsi tanah itu sendiri dan berhak memanfaatkan nilai-nilai ekonomis yang berada pada tanah tersebut.

Artinya, dalam hal terdapat tumpang tindih alas hak atas tanah, dan terhadap objek bidang tanah sudah terindikasi sebagai zona merah sehingga untuk dilakukan pendaftaran tanah, sengketa yang menjadi permasalahan harus di selesaikan terlebih dahulu dengan cara apapun. Ketika permasalahan tersebut dirasa sudah memberikan konklusi dan hasil yang jelas, maka permohonan pendaftaran tanah untuk mendapatkan hak atas tanah dapat kembali dilakukan. Tumpang tindih alas hak atas tanah tentu saja sangat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, oleh sebab itulah kepastian hukum dalam penegakan mengenai peralihan hak atas tanah khususnya yang belum terdaftar wajib di perhatikan lebih tegas lagi.

Notaris di tuntutan untuk teliti dan cermat dalam menjalankan tugasnya, agar jangan sampai justru dari perbuatannya malah menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Sebagai contoh dalam putusan pengadilan nomor 174/Pid.b/208/PN Dps, yang melibatkan seorang Notaris/PPAT yaitu Ni Ketut Alit Astari S.H selaku terdakwa. Tindak pidana ini terjadi ketika terdakwa telah melakukan suatu perbuatan yang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk

menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

Bahwa kasus ini bermula ketika Terdakwa Ni Ketut Alit Astari, S.H., Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Badung, telah mentransaksikan jual beli 2 (dua) lokasi tanah yang bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 12012, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1574 m² (seribu limaratus tujuh puluh empat meter persegi), tertulis atas nama I Made Rupit dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12001, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 370 m² (tigaratus tujuh puluh meter persegi) tertulis atas nama I Nyoman Rentug, I Wayan Retas, I Ketut Kasir kepada Tugiman yang telah melakukan pembayaran terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut yang dibuktikan dengan telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat dibawah tangan tanggal 1 Februari 2013. Pengikatan Jual beli tersebut dilakukan secara melawan hukum dengan cara tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, karena kenyataannya 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut sejak bulan Oktober 2012 sampai dengan tanggal 20 Juni 2013, tidak ada di kantor Terdakwa maupun dipegang oleh Terdakwa, namun dipegang oleh I Made Raymond karena dijadikan jaminan pinjaman uang oleh Terdakwa sebesar Rp.1.725.000.000,- (satu milyar tujuh ratus duapuluh lima juta rupiah). Kemudian untuk melunasi hutangnya, Terdakwa mentransaksikan kembali 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Feba Debora, S.E., seharga Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengikatan

Jual Beli Nomor 6 tanggal 20 Juni 2013, Akta Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 20 Juni 2013 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 12012, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 20 Juni 2013 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 9 tanggal 20 Juni 2013 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 12001, dan sejak tanggal 20 Juni 2013 sampai sekarang 2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut berada dan dipegang oleh Feba Debora, S.E.

Akibat dari perbuatan Terdakwa, Tugiman mengalami kerugian yaitu pembayaran pembelian 2 (dua) lokasi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 12012 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12001 tersebut sebesar Rp.3.257.000.000,- dan penitipan pembayaran pajak pembelian zona nilai tanah sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sehingga total kerugian seluruhnya sebesar Rp.3.327.000.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh tujuh juta rupiah), yang sudah habis digunakan oleh Terdakwa sendiri.

Dalam beberapa permasalahan sengketa tanah, sering kali Notaris dianggap sebagai pelaku turut serta, padahal Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuatnya karena tiap-tiap perbuatan yang dituangkan pada akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris adalah kehendak dan permintaan yang diuraikan oleh para penghadap secara sadar, dan Notaris hanya menuangkannya ke dalam bentuk akta autentik sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum atas suatu objek tanah, kecuali memang Notaris tersebut secara sadar dan sengaja melakukan kerja sama dengan seseorang untuk membuat surat lainnya seolah-olah benar dan di tujukan untuk menguntungkan suatu pihak.

Seperti persoalan terkait pembuatan PPJB palsu yang dibuat secara sengaja oleh Notaris guna menguntungkan dirinya sendiri merupakan tindakan yang salah karena telah melawan peraturan dan melanggar sumpah jabatannya untuk melakukan tugas jabatan dengan sebaik-baiknya. Berdasarkan uraian mengenai PPJB ganda yang sampai saat ini masih cukup sulit untuk di dihentikan kemunculan kasusnya karena banyaknya oknum tertentu yang memanfaatkan celah hukum tertentu sehingga permasalahan tersebut memiliki urgensi dan perhatian khusus maka berdasarkan uraian itulah penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul penelitian **“PENYELESAIAN HUKUM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SECARA GANDA (Studi Kasus : Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab hukum Notaris terkait pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS?
2. Bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap sengketa pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, yakni :

1. Untuk menganalisis mengenai tanggung jawab hukum Notaris terkait pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS.
2. Untuk menganalisis mengenai penyelesaian hukum terhadap sengketa pembuatan akta pengikatan jual beli terhadap rumah yang dibuat secara ganda berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS.
3. Untuk menganalisis mengenai pertimbangan hukum hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan Putusan Nomor 174/Pid.B/2018/PN DPS

D. Manfaat Penelitian

Penulisan Tesis ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan untuk civitas akademika dalam bidang hukum Perdata Administrasi dan terkhusus dalam bidang Hukum kenotariatan, agar memberikan pemahaman kepada tiap-tiap pihak yang terhubung didalamnya untuk senantiasa menjunjung tinggi nilai kebenaran dalam menjalankan tugas dan profesinya.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain:

a) Penghadap.

Sebagai bentuk pembelajaran agar lebih berhati-hati dalam menentukan sikap ketika melakukan perbuatan hukum agar terhindar dari suatu hal yang dapat merugikan diri sendiri ataupun banyak pihak.

b) BPN.

Sebagai ilmu pengetahuan dan pemahaman sebagai lembaga yang berwenang melakukan publikasi dan pemberesan terkait masalah pertanahan.

c) Notaris.

Sebagai pedoman dan acuan bagi tiap notaris untuk menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta autentik khususnya yang berkaitan dengan proses pengalihan tanah.

E. Kerangka Teori

Berdasarkan berbagai pandangan dan rumusan dari landasan teori, penulis menggunakan rumusan pandangan para ahli (*doktrin*) sebagai patokan untuk menjawab permasalahan yang terkait dalam penulisan penelitian ini, adapun teori yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Grand Theory

Teori Keadilan sebagai *Grand Theory*. Keadilan hanya dapat dipahami jika diposisikan sebagai keadaan yang akan diwujudkan oleh hukum. Upaya mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut adalah proses yang dinamis yang membutuhkan waktu yang lama. Orang bisa saja menganggap keadilan sebagai

suatu hasrat naluri yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi dirinya. Realitas keadilan absolut diasumsikan sebagai suatu persoalan universal yang berlaku untuk semua manusia, alam, dan lingkungan, tidak boleh dikuasai oleh segelintir orang atau sekelompok orang saja. Atau orang menganggap keadilan sebagai pandangan pribadi yang menjunjung tinggi kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi dirinya.²²

Aristoteles berpendapat bahwa keadilan sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles juga membedakan hak persamaan itu sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak di pandangan manusia adalah dalam suatu tempat yang sama. Hal ini dapat diartikan bahwa semua orang atau setiap warga negara adalah sama di hadapan hukum. Kesamaan yang proposional ini memberikan setiap orang apa yang sudah menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang dilakukannya.²³

Teori Keadilan menurut Aristoteles dibagi menjadi tiga, yaitu :²⁴

- a. Keadilan legal, yaitu perlakuan yang sama kepada semua orang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Itu artinya semua orang harus dilindungi serta tunduk pada hukum yang ada secara tanpa pandang bulu;

²²Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis* (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004), hlm 239.

²³Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah* (Yogyakarta: Kanisius, 1995), hlm 96.

²⁴Aristoteles, *Politik*, ed. Saut Pasaribu (Yogyakarta: Narasi-Pustaka Promethea, 2016), hlm 123.

- b. Keadilan komutatif, mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dan yang lainnya, atau antara warganegara yang satu dengan warga negara lainnya. Keadilan komutatif merupakan hubungan horizontal antara warga yang satu dengan warga yang lain; dan
- c. Keadilan distributif, keadilan yang berkaitan dengan masyarakat, dan suatu distribusi yang adil yaitu distribusi yang di dalamnya ada proporsi antara hal-hal yang didistribusikan dengan orang yang menjadi sasaran dari distribusi itu.

Hans Kelsen berpendapat, bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan secara adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia, dengan cara yang memuaskan, sehingga menemukan kebahagiaan di dalamnya. Pandangan Hans Kelsen ini mempunyai sifat bahwa nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui melalui aturan-aturan hukum yang menghimpun nilai-nilai umum, namun tetap memenuhi rasa keadilan dan kebahagiaan bagi tiap individu.²⁵

Teori Keadilan dipergunakan sebagai rujukan dalam mencari sumber permasalahan serta bagaimana mencari kebenaran dan pengakuan dari orang tua ke anak luar kawin untuk mendapatkan hak-hak keperdataan serta hak mewaris, yang selama ini tidak pernah diperhatikan, serta dalam hal pembagian harta peninggalan orang tua nya, masing-masing anak memiliki bagiannya sesuai dengan stastusnya berdasarkan rasa keadilan.

2. Middle Theory

- a) Teori Kepastian Hukum

²⁵Pan Mohamad Faiz, -Teori Keadilan John Rawls, || *Jurnal Konstitusi* Vol. 6, No (2009): hlm 35.

Teori Kepastian hukum, menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia dimasyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu :kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dalam hal kepastian hukum ini menurut Teubner, hukum yang dapat memuaskan semua pihak adalah hukum yang responsif dan hukum yang responsif hanya lahir dari jika ada demokratisasi legislasi. Tanpa demokrasi (partisipasi masyarakat) dalam proses legislasi hasilnya tidak akan pernah melahirkan hukum yang mandiri. Hukum hanya sebagai legitimasi keinginan pemerintah, dalam kondisi seperti itu ada tindakan pemerintah dianggap bertentangan dengan hukum. Kepentingan-kepentingan masyarakat menjadi terabaikan karena hukum bersifat mandiri karena makna-maknanya mengacu pada dirinya sendiri (keadilan, kepastian, kemanfaatan).²⁶

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap

²⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), 15.

berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-Undang dibuat berdasarkan *rechtsweljkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.²⁷

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum dalam penguasaan tanah negara secara tidak langsung yang di miliki oleh masyarakat. Penguasaan dan pemilikan tanah dengan alas hak dasar yakni akta autentik harusnya dilanjutkan dengan kegiatan pendaftaran tanah agar mendapatkan alat bukti hak yang makin kuat dan sempurna. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat

²⁷ Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 317.

dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis. Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.²⁸

b) Teori Kewenangan

Teori Kewenangan, Philipus M. Hadjon mengemukakan ada 2 (dua) sumber untuk memperoleh wewenang yaitu atribusi dan delegasi, namun dikatakan pula bahwa kadangkala mandat digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang.²⁹ Menurut S.F.Marbun, wewenangan mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.³⁰

Teori wewenang menurut Max Weber adalah suatu hak yang telah ditetapkan dalam suatu tata tertib sosial untuk menetapkan kebijaksanaan-kebijaksanaan, menentukan keputusan-keputusan mengenai persoalan-

²⁸ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), 385.

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993), 128.

³⁰ H.Sadjjono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), 57.

persoalan yang penting, dan untuk menyelesaikan pertentangan-pertentangan.

Wewenang tersebut ada tiga macam, yaitu:³¹

a) Wewenang kharismatis (*charismatic authority*).

Wewenang kharismatik tidak diatur oleh kaidah-kaidah, baik yang tradisional maupun rasional. Sifatnya cenderung irasional. Ada kalanya kharisma hilang karena masyarakat sendiri yang berubah dan mempunyai paham berbeda. Perubahan tersebut sering kali tidak dapat diikuti oleh orang-orang yang mempunyai wewenang kharismatik tadi sehingga dia tertinggal oleh kemajuan dan perkembangan masyarakat.

b) Wewenang tradisional (*traditional authority*).

Wewenang tradisional dapat dimiliki oleh seorang maupun sekelompok orang. Dengan kata lain, wewenang tersebut dimiliki oleh orang-orang yang menjadi anggota kelompok, yang sudah lama sekali mempunyai kekuasaan di dalam suatu masyarakat. Wewenang tersebut dimiliki oleh seseorang atau sekelompok orang bukan karena mereka mempunyai kemampuan-kemampuan khusus seperti pada wewenang kharismatik, tetapi karena kelompok tadi mempunyai kekuasaan dan wewenang yang telah melembaga bahkan menjiwai masyarakat.

³¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), 250.

- 1) Adanya ketentuan-ketentuan tradisional yang mengikat penguasa yang mempunyai wewenang, serta orang-orang lainnya dalam masyarakat.
- 2) Adanya wewenang yang lebih tinggi ketimbang kedudukan seseorang yang hadir secara pribadi.
- 3) Selama tak ada pertentangan dengan ketentuan-ketentuan tradisional, orang-orang dapat bertindak secara bebas.
- 3) Wewenang rasional/legal (*traditional/legal authority*).

Wewenang rasional atau legal adalah wewenang yang disandarkan pada sistem hukum yang berlaku dalam masyarakat. Sistem hukum disini dipahamkan sebagai kaidah-kaidah yang telah diakui serta ditaati masyarakat dan bahkan yang telah diperkuat oleh negara.

Menurut S.F.Marbun, wewenangan mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang memberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.³²

Pemberian wewenang berdasarkan teori kewenangan terdapat 3 (tiga) cara memperoleh wewenang yaitu sebagai berikut :

- a) Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan

³² H.Sadjiyono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, 57.

tersebut. Artinya, kewenangan itu bersifat melekat terhadap pejabat yang dituju atas jabatan yang diembannya.

- b) Delegasi adalah pelimpahan kewenangan pemerintahan dari organ pemerintahan yang satu kepada organ pemerintahan lainnya. Dengan kata lain terjadi pelimpahan kewenangan. Jadi tanggung jawab berada pada penerima delegasi/delegaritas.
- c) Mandat terjadi jika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Pada mandat tidak terjadi peralihan tanggung jawab, melainkan tanggung jawab tetap melekat pada si pemberi mandate.³³

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Berdasarkan UUJN, wewenang Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenangnya secara atribusi, karena wewenangnya secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya, sehingga jika seseorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.³⁴

3. Applied Theory

Applied Theory dalam tulisan ini adalah teori tanggungjawab hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah

³³ Ganjong, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Dan Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2007), 95.

³⁴ Irfan Fachrudin, *Pengawasan Peradilan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah* (Bandung: Alumni, 2004), 4.

suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³⁵

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).³⁶

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Menurut pasal 1365 KUHPperdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pertanggungjawaban resiko adalah persoalan yang berkaitan dengan bentuk penyelesaian atas seluruh permasalahan yang timbul sebagai akibat dari sesuatu hal yang terjadi. Resiko adalah apa apa saja yang dapat timbul dan

³⁵ Soekidjo Notoatmojo, *Etika Dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 45.

³⁶ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), 48.

muncul, menjadi konsekuensi yang harus di hadapi dari tiap-tiap perbuatan yang ada.³⁷

F. Kerangka Konsep

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.
2. Akta Autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pegawai Umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat.³⁸
3. Akta Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan jalan atau cara yang ilmiah untuk mengetahui sesuatu dengan menggunakan cara-cara yang sistematis, dimana metode tersebut menyangkut cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang

³⁷ M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), 53.

³⁸Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2010), 26.

bersangkutan. Menurut kebiasaan, metode dapat dirumuskan sebagai suatu tipe kemungkinan yang digunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik umum bagi ilmu pengetahuan dan suatu cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Metode pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami persoalan yang dihadapinya.³⁹

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data Sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.⁴⁰

2. Pendekatan Masalah Penelitian

a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.⁴¹

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 10.

⁴⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 24.

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2012), 93.

hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.⁴²

⁴² C.F.G Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20* (Bandung: Alumni, 2006), 139.

d. Pendekatan Filsafat Hukum (*Legal Philosophical Approach*)

Pendekatan Filsafat digunakan untuk menganalisis persoalan hukum secara menyeluruh, spekulatif tetapi mendasar.⁴³ Pendekatan Filsafat digunakan sebagai teknik penentuan alur berfikir yang menguraikan permasalahan dengan terstruktur dan abstraksi.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan permasalahan yang akan digunakan penulis, maka sumber bahan hukum penelitian yang digunakan adalah bahan hukum Sekunder. Kegunaan Bahan Hukum Sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah, bahan hukum sekunder dapat digunakan sebagai panduan berfikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan atau memberikan pendapat hukum.⁴⁴

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:⁴⁵

- 1) Bahan Hukum Primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat. Dan dalam penulisan ini meliputi:

⁴³Sidharta Jujun S. Suriasumantri, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), 6.

⁴⁴Jujun S. Suriasumantri, 6.

⁴⁵Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 23.

- a. Norma dasar atas kaidah dasar yaitu Pancasila dan UUD 1945;
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literature hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*). Penelitian Pustaka (*Library Research*) adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.⁴⁶

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum pada penelitian hukum pada dasarnya adalah teknik yang digunakan untuk melakukan penemuan hukum dalam proses penelitian hukum. Penelitian ini menggunakan Deskriptif Analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di kaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.⁴⁷

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.⁴⁸ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 107.

⁴⁷ Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), p. 35.

⁴⁸ Ronny Hanitijo, p. 177.

kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.⁴⁹

⁴⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), 35

DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Andi Prajitno. *Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia?* Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010.
- Aartje Tehupeiory. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2012.
- Abd. Rahman & Baso Madiung. *Politik Hukum Pertanahan*. Makasar: Celebes Media Perkasa, 2017.
- Abdul Ghofur Ansori. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2016.
- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Abdulloh. “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Hukum*, 2016, 2.
- Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayu Media Publishing, 2007.
- Adjie, Habib. *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Agus Toni Purnayasa. “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik.” *Jurnal Hukum* Vol. 3 No., no. e-ISSN: 2502-7573 (2018): 397.
- Ali Achmad Chomzah. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003.
- Aloysius Mudjiyono. *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah Dan Bangunan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Andi Mamminanga. “Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN.” Universitas Gadjah Mada, 2008.
- Anke Dwi Saputro. *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, Dan Di Masa Datang*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Aristoteles. *Politik*. Edited by Saut Pasaribu. Yogyakarta: Narasi-Pustaka Promethea, 2016.
- Badan Pertanahan Nasional. *Profil Penilaian Tanah Dan Lembaga Penilai Tanah Berlisensi Pusat Hukum Dan Humas BPN*. Jakarta, 2011.
- Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju,

2008.

- Bernhard Limbong. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- . *Politik Hukum Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2014.
- C.F.G Sunaryati Hartono. *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*. Bandung: Alumni, 2006.
- Carl Joachim Friedrich. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004.
- Christin Sasauw. “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris.” *Jurnal Lex Privatum* Vol. III/N (2015): 100.
- Cst Kansil. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.
- Doly, Denico. “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah.” *NEGARA HUKUM* Vol. 2, No (2011): 272.
- Eko Adi Susanto. “Pertanggung Jawaban Pidana Yang Memakai Surat Palsu.” *Jurnal Daulat Hukum* Vol. 1. No, no. ISSN: 2614-560X (2018): 2.
- Freddy Harris, Leny Helena. *Notaris Indonesia*. PT. Lintas Cetak Djaja, 2017.
- G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Ganjong. *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Dan Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2007.
- Ghansam Anand. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Gunawan Wiradi. *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir*. Jakarta: KPA, 2000.
- H. Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2016.
- H.Sadjijono. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011.
- H.Salim HS. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- . *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.

- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Jakarta: Refika Aditama, 2008.
- . *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Habib Aje. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- . *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014.
- Herlien Budiono. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: makasih, 2013.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kanisius, 1995.
- Husni Thamrin. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: Pressindo, 2011.
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan. “Prinsip Kehatian-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik.” *Acta Comitatus*, no. 1 : 5 9 – 7 4 IS SN : 2 5 0 2-8 9 6 0 I e-I SS N : 2502-7573 (2018): 72.
- Ira Koesoemawati & Yunirma Rijan. *Ke-Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Irfan Fachrudin. *Pengawasan Peradilan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung: Alumni, 2004.
- Jujun S. Suriasumantri, Sidharta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- K. Wantjik Saleh. *Hukum Perkawinan Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Kementerian ATR/BPN. *Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan*. Jakarta: DIRJEN Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2020.
- Khairunisyah Harahap. “Problematika Produk Hukum Camat Sebagai PPAT Sementara.” *Jurnal Hukum* 1 (2017): 2.
- Komar Andasasmita. *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Kunni Afifah. “Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya.” *Jurnal Lex Renaissance* No. 1 VOL. (2017): 152.

- Kussunarjatin. *Hukum Acara Perdata Pemeriksaan Perkara Perdata*. Bandung: Alumni, 2007.
- Leny Agustan & Khairulnas. *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*. Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Liliana Tedjosaputro. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995.
- Lubis, Irwansyah, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis. *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.
- Made Oka Cahyadi Wiguna. "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya." *Jurnal Hukum & Pembangunan* VOL 48 No., no. 506-520 ISSN: 0125-9687, E-ISSN: 2503-1465 (2018): 508.
- Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri. *Ronny Hanitijo Soemitro*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Mochtar Kusumaatmadja. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2000.
- Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Muyassar. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan." *Syiah Kuala Law Journal* 3 (2019): 149.
- Nia Kurniati. "Mediasi Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah." *Sosiohumaniora* Volume 18 (2016): 207.
- Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan." *Jurnal Pembaharuan Hukum* I (2014): 220.
- Pan Mohamad Faiz. "Teori Keadilan John Rawls." *Jurnal Konstitusi* Vol. 6, No (2009): 135.
- Pebry Dirgantara. "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 188.
- Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

(n.d.).

- Perangin Effendi. *Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1986.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Philipus M. Hadjon. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993.
- Putri A.R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Jakarta: PT. Softmedia, 2011.
- Putu Adi Purnomo Djingga Wijaya & A.A. Andi Prajitno. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Oleh Notaris Penggantinya." *Jurnal Hukum* Vol. 23, N (2018): 61.
- R. Soegando Notodisejo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawal, 1982.
- R.A. Emma Nurita. *Cyber Notary*. Yogyakarta: Refika Aditama, 2012.
- Rio Utomo Hably. "Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij." *Jurnal Hukum Adigama* Volume 2 N (2019): 3.
- Samsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT*. Jakarta: Rineka Cipta, 2018.
- Selamat Lumban Gaol. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan UUJN." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* Volume 8 N (2018): 91.
- Soedharyo Soimin. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Soekidjo Notoatmojo. *Etika Dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Sri Mamudji. *Pengantar Mediasi*. Surabaya: Bahan Pelatihan Mediator, 2004.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2010.
- Sudjatmiko Adji Kurniawan. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*. Malang: Universitas Brawijaya, 2013.
- Sumaryono, E. *Etika Profesi Hukum*. Yogyakarta: Kanisius, 2003.

- Supriadi. *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sutrisno & Wiwin Yulianingsih. *Etika Dan Profesi Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2016.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2007.
- Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah. *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Teresia Din. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Terindikasi Tindak Pidana." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 19 No (2019): 172.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrina. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.
- Umar Ma'ruf & Dony Wijaya. "Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Autentik." *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume II (2015): 301.
- Yamin Lubis, Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.