

**TESIS**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS ATAS PENYALAHGUNAAN  
WEWENANG DALAM PEMBUATAN AKTA IKATAN JUAL BELI  
TANAH KAS DESA**



**OLEH :**  
**ELFIRA PERMATASARI**

**NIM : 12216050**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAREOTAMA  
SURABAYA**

**2018**

**LEMBAR PENGESAHAN**

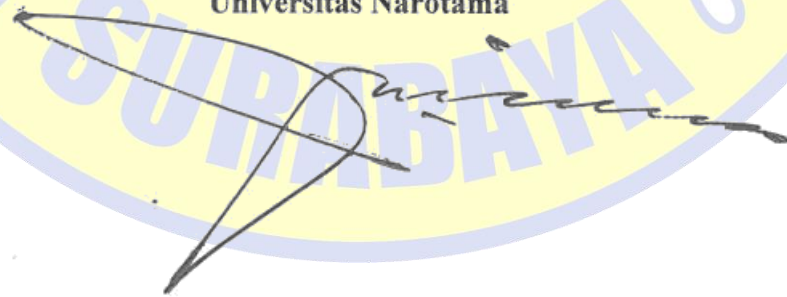
Tesis ini telah disetujui

Pada tanggal *12 September 2018* .....

Oleh Dosen Pembimbing :



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 30 Agustus 2018

Oleh Dosen Pembimbing :

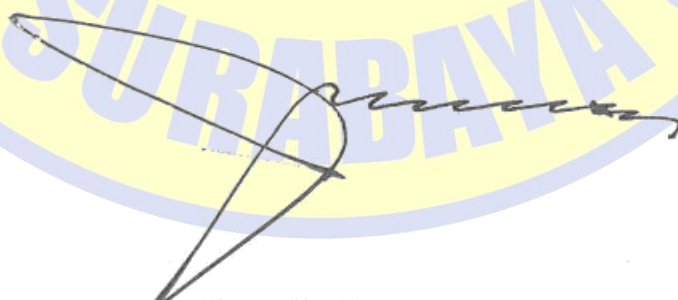


**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**



**PRO PATRIA**  
Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

## HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan didepan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 07 Agustus 2018

TIM PENGUJI

Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum

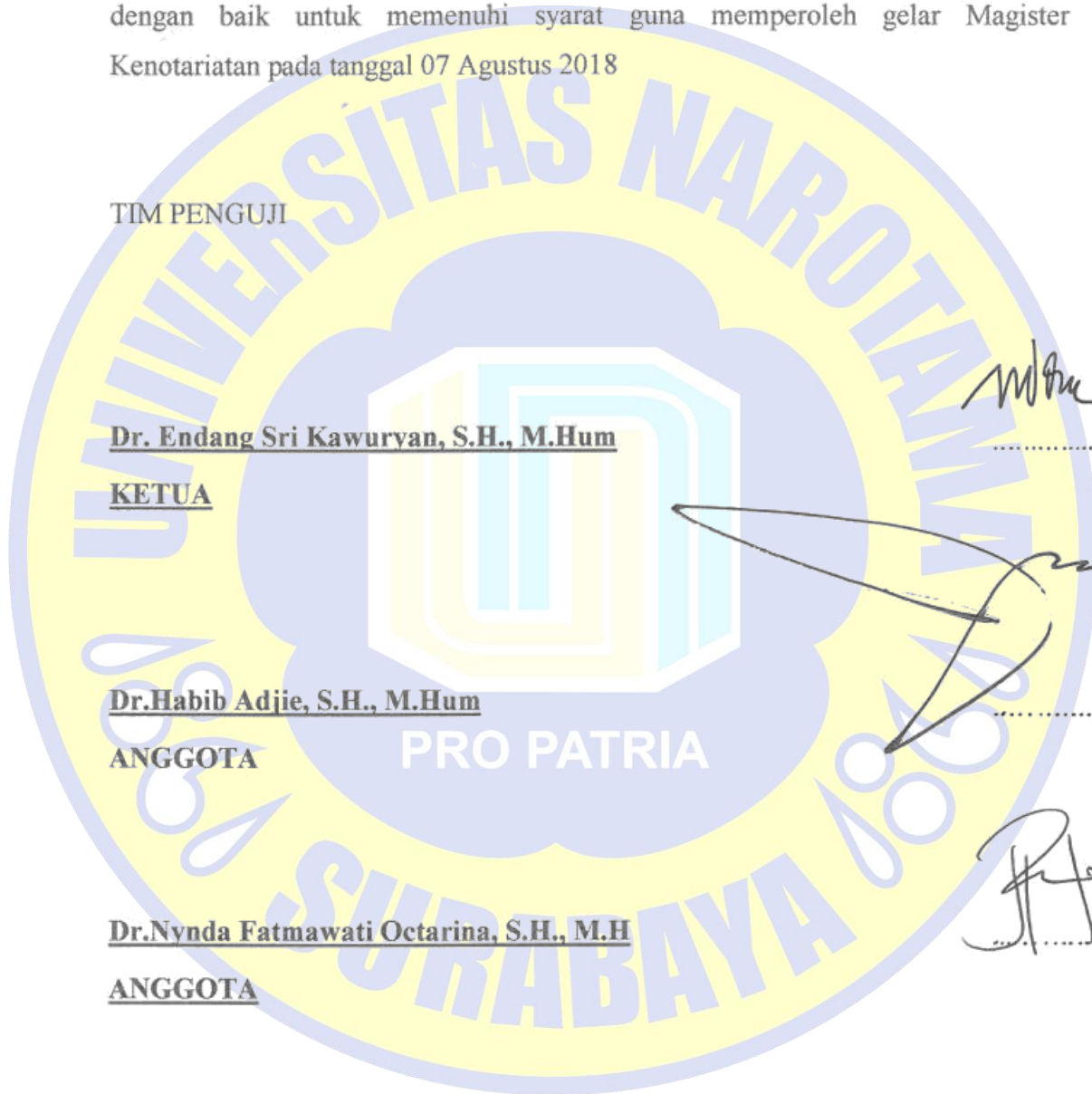
KETUA

Dr.Habib Adjie, S.H., M.Hum

ANGGOTA

Dr.Nynda Fatmawati Octarina, S.H., M.H

ANGGOTA



*[Handwritten signature]*  
.....

*[Handwritten signature]*  
.....

*[Handwritten signature]*  
.....



**Lembar Persetujuan**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI UJI**

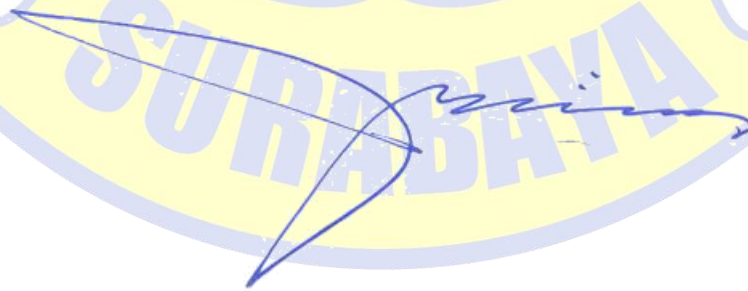
**PADA TANGGAL 16 AGUSTUS 2018**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

**Mengetahui,**  
**PRO PATRIA**  
**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**  
**Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 29 Juli 2018

Yang membuat pernyataan



ELFIRA PERMATASARI  
NIM : 12216050

PRO PATRIA

SURABAYA

## ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta ikatan jual beli dengan obyek tanah kas desa, serta mengenai bentuk tanggungjawab notaris jika terbukti melakukan penyalahgunaan wewenang dalam pembuatan akta ikatan jual beli tanah kas desa. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Langkah penelitian tesis ini adalah pertama-tama peneliti menetapkan isu hukum, menentukan aturan hukum yang relevan, menganalisis dan menginterpretasikan bahan-bahan hukum untuk dapat ditarik suatu kesimpulan dan hasil argumentasi yang dibangun guna memberikan jawaban atas isu hukum yang diteliti.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah Notaris tidak berwenang membuat akta ikatan jual beli dengan obyek tanah kas desa, substansi obyek tanah kas desa yang merupakan tanah negara tidak dapat dilakukan peralihan hak kepemilikan dengan pengikatan jual beli. Pengalihan hak atas tanah kas desa dilakukan dengan pelepasan hak yang dipergunakan untuk kepentingan umum. Lalu mengenai tanggungjawab notaris jika dapat dibuktikan melakukan penyalahgunaan wewenang terhadap pembuatan akta serta terdapat *mens rea* (niat jahat) yang timbul dari notaris tersebut maka tanggungjawab ada pada notaris yang bersangkutan di luar Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan demikian notaris menanggung tanggungjawab secara pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atas perbuatan melampaui wewenang dalam pembuatan akta ikatan jual beli dengan obyek tanah kas desa.

Saran pada penelitian ini yaitu sebagai Notaris/PPAT perlu menerapkan dan mengingat pentingnya prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatannya. Ketelitian dan kecermatan dalam menghadapi klien sangat diperlukan agar notaris dapat terhindar dari klien yang mempunyai itikad buruk, dan dalam menjalankan tugas jabatan seorang notaris perlu memperhatikan ketentuan dalam membuat akta yang terdapat pada UUJN ataupun peraturan perundang-undangan yang lain, pada Pasal 16 UUJN huruf e dijelaskan notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolak, dan Pasal 17 Ayat 1 huruf i dijelaskan notaris dilarang melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

**Kata Kunci :** Tanggungjawab Notaris, Penyalahgunaan Wewenang, Akta Ikatan Jual beli, dan Tanah Kas Desa.



## ABSTRACT

*This study analyzes the authority of a notary public in making a deed of sale and purchase with the object of village-owned land, as well as the form of a notary's responsibility if she or he is proven to abuse the authority in making a deed of sale and purchase of village-owned land. This study uses a normative legal research method with a legislative approach, a conceptual approach and a case approach. Legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials. The step of this thesis research is first the researcher sets legal issues, that determines the relevant legal rules, analyzes and interprets legal materials to draw conclusions and the results of the arguments constructed to provide answers to the legal issues under investigation.*

*The conclusion of the results of this study is that the notary is not authorized to make a deed of sale and purchase with the object of village-owned land since it is owned by the state, thus the ownership cannot be transferred via the contract. The transfer of rights to the land is not made in the form of a binding sale and purchase contract but is carried out by releasing the rights used for the public interest. Then regarding the responsibility of the notary if she or he can be proven to abuse the authority to make the deed and there are mens rea arising from the notary then the responsibility is on the notary concerned outside the Notary Position Act. Thus the notary is responsible for criminal responsibility for misuse of authority in accordance with the provisions of the prevailing laws.*

*Suggestions in this study that as a Notary / PPAT need to apply and remember the importance of the precautionary principle in carrying out their duties. Accuracy in dealing with clients is necessary so that the notary can avoid clients who have bad faith, and in carrying out the duties of a notary's office must take into account the provisions in making the Act contained in the UUJN or other laws and regulations, in Article 16 UUJN letter e described notary not obliged to provide services in accordance with the provisions of this Law, unless there is a reason to reject, and Article 17 Paragraph 1 letter i described by notary is prohibited to perform any other work contrary to the norms of religion, morality or profession that may affect the honor and dignity of the position of the Notary.*

*Keywords : Responsibility of Notary, Abuse of Authority, Deed of Sale, and Purchase Agreement of Village Cash Land*



## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul</b> .....	i
<b>Lembar Persyaratan Gelar</b> .....	ii
<b>Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi</b> .....	iii
<b>Lembar Pengesahan Tesis Telah Direvisi</b> .....	iv
<b>Lembar Pengesahan Panitia Penguji</b> .....	v
<b>Surat Pernyataan</b> .....	vi
<b>Ringkasan</b> .....	vii
<b>Abstrak</b> .....	x
<b>Abstract</b> .....	xi
<b>Kata Pengantar</b> .....	xii
<b>Daftar Isi</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Orisinalitas Penelitian .....	7
1.6 Tinjauan Pustaka .....	11
1.6.1 Teori Tanggung Jawab .....	11
1.6.2 Teori Kewenangan .....	13
1.6.3 Konsep Kebatalan Akta .....	15
1.6.4 Konsep Kekayaan Desa .....	17
1.7 Metode Penelitian .....	19

1.7.1 Tipe Penelitian.....	19
1.7.2 Pendekatan Masalah .....	19
1.7.3 Sumber Bahan Hukum .....	20
1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .	21
1.7.5 Analisis Bahan Hukum.....	22
1.8 Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA IKATAN JUAL BELI DENGAN OBYEK TANAH KAS DESA</b>	
2.1 Tanah Kas Desa dan Peralihan Hak Atas Tanahnya.....	24
2.2 Konsep Akta Ikatan Jual Beli.....	31
2.3 Kewenangan Notaris .....	37
2.4 Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Kas Desa .....	47
<b>BAB III TANGGUNGJAWAB NOTARIS JIKA TERBUKTI MELAKUKAN PENYALAHGUNAAN WEWENANG DALAM PEMBUATAN AKTA IKATAN JUAL BELI TANAH KAS DESA</b>	
3.1 Penyalahgunaan Wewenang yang Dapat Terjadi Pada Jabatan Notaris .....	53
3.2 Konsep Tanggungjawab Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	64
3.3 Bentuk Tanggungjawab Notaris Jika Terbukti Melakukan Penyalahgunaan Wewenang .....	73
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
4.1 Kesimpulan .....	86
4.2 Saran .....	86
<b>DAFTAR BACAAN</b>	

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 KESIMPULAN**

1. Notaris tidak berwenang membuat akta ikatan jual beli dengan obyek tanah kas desa, substansi obyek tanah kas desa yang merupakan tanah negara tidak dapat dilakukan peralihan hak kepemilikan dengan pengikatan jual beli. Pengalihan hak atas tanah kas desa dilakukan dengan pelepasan hak yang dipergunakan untuk kepentingan umum.
2. Tanggungjawab notaris jika dapat dibuktikan melakukan penyalahgunaan wewenang terhadap pembuatan akta serta terdapat *mens rea* (niat jahat) yang timbul dari notaris tersebut maka tanggungjawab ada pada notaris yang bersangkutan di luar Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan demikian notaris menanggung tanggungjawab secara pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atas perbuatan melampaui wewenang dalam pembuatan akta ikatan jual beli dengan obyek tanah kas desa.

#### **4.2 SARAN**

1. Sebagai Notaris/PPAT perlu menerapkan dan mengingat pentingnya prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas jabatannya. Ketelitian dan kecermatan dalam menghadapi klien sangat diperlukan agar notaris dapat terhindar dari klien yang mempunyai itikad buruk.
2. Dalam menjalankan tugas jabatan seorang notaris perlu memperhatikan ketentuan dalam membuat akta yang terdapat pada UUJN ataupun peraturan perundang-undangan yang lain, pada Pasal 16 UUJN huruf e dijelaskan notaris wajib

memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolak, dan Pasal 17 Ayat 1 huruf i dijelaskan notaris dilarang melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.





## DAFTAR BACAAN

### BUKU

- Adjie, Habib *Kebatalan dan pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Refika Aditama, 2013.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2014.
- \_\_\_\_\_, *Memahami Dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, dan Akhir Akta Notaris*, Duta Nusindo, Semarang, 2018.
- Adisasmita, Rahardjo, *Pengelolaan Pendapatan & Anggaran Daerah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
- Anand, Ghansam, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.
- Campbell, Henry Black, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, Boston : St Paul Minn West Publishing. Co, 1991.
- H.R. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, Pranamedia Group, Jakarta, 2014.
- Kelsen, Hans , *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cetakan Pertama terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Jakarta : Konstitusi Press, 2006.
- Latief, Abdul, *Hukum Administrasi Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*, Jakarta : Prenada Media, 2016.
- M. Hadjon, Philipus Tatiek Sri Djatmiati, G.H. Addink, J.B.J.M. Ten Berge, *Hukum Administrasi dan Tindak pidana korupsi*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Cetakan Keempat*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Prayitno, A.A. Andi, *Kewenang Notaris dan Contoh Bentuk Akta (Seri A)*, Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2018.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2008.

Sesung, Rusdianto, Fayakundia Putra S., Rossalina Kartini dan Jeffry Tanugraha, *Hukum & Politik hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017.

Siregar, Doli D., *Manajemen Aset*, Satya Graha Tara, Jakarta, 2004.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998.

Subekti, R, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

Satrio, J, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Sjaifurrachman, Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju, 2011.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2006.

Widjaja, HAW, *Otonomi Desa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
2. Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang *Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang *Perbendaharaan Negara*
4. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Jabatan Notaris*
5. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang *Desa*
6. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang *Administrasi Pemerintahan*
7. Permendagri Nomor 4 tahun 2007 tentang *Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*
8. Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang *Pengelolaan Aset Desa*

## **ARTIKEL, JURNAL HUKUM, TESIS, DAN KARYA ILMIAH**

Erna Effendi, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat Berdasarkan Keterangan Dan Dokumen Palsu*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, 2013.

Julius Sembiring, *Pengelolaan Tanah Kas Desa*, Jurnal Widya Bhumi No. 16 Tahun 5, Yogyakarta, 2004.

Majalah Renvoi, Nomor : 4172.XV September 2017

Rusdianto Sesung, "*Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Istimewa*", Disertasi, Program Pascasarjana, Universitas Airlangga Surabaya, 2016

Rusdianto Sesung, *Perihal Wewenang*, Makalah Disampaikan dalam Program Taklim Kenotariatan yang diselenggarakan oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama, Surabaya 26 Januari 2018.

Stella Tommy, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum Atas Akta Pengikatan Jual Beli Yang Mengandung Cacat Hukum (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 72/PDT.G/2006/PTK*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2012.

Wijayanto Setiawan, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Diktat Perkuliahan Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum, Universitas Hang Tuah Surabaya, 2015

Yulia Kumalasari, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, 2016.

## **INTERNET**

- <http://m.metrotvnews.com/jatim/peristiwa/4KZV220K-kejari-sidoarjoledah-rumahnotaris>
- <http://surabaya.tribunnews.com/2017/08/09/ketua-pembebasan-lahan-divonis-3-tahun-jaksa-kini-bidik-notaris-rosidah-dalam-kasus-korupsi-tkd>
- <http://www.portalindonesia.co.id/read/3013/20170831/152505/hakim-pengadilan-tipikor-surabaya-vonis-notaris-rosidah-2,6-tahun-penjara/>
- [http://medianotaris.com/tugas\\_alihfungsi\\_lahan\\_bukan\\_urusan\\_notarisppat\\_berita\\_591.html](http://medianotaris.com/tugas_alihfungsi_lahan_bukan_urusan_notarisppat_berita_591.html)