

**TESIS**

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT  
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**



**NIM : 12217002**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2019**

**TESIS**

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT  
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun Oleh :  
PRO PATRIA  
MASFUFAH**

**NIM : 12217002**

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

**2019**

**Lembar Pengesahan**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SEMINARKAN  
PADA TANGGAL : 13 Februari 2019**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



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

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



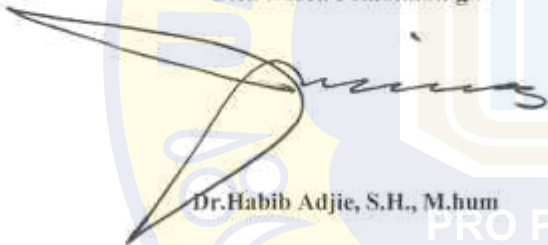
**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 23 Februari 2019

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.**

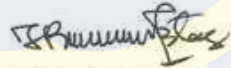
Masfajah

TESIS

PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS PRO PATRIA

Ketua : Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



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



: Dr. Tanudjaja, S.H., C.N., M.H., M.Kn





UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rahman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS\***

Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H  
No. Induk Mahasiswa : 12217002  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XIV

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

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

Menyetujui,  
Ketua Program Studi

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

Surabaya Februari 2019  
Mahasiswa

Masfufah, S.H.

\* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS**

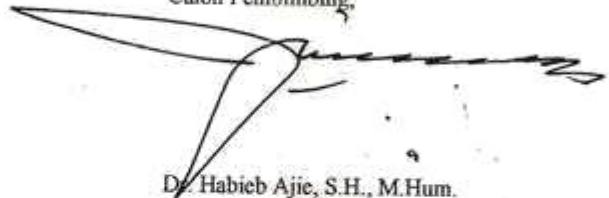
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Habieb Ajie, S.H., M.Hum.  
Jabatan Fungsional : Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Masfufah  
No. Induk Mahasiswa : 12217002  
Judul : Prinsip kehati-hatian notaris dalam membuat akta pengikatan  
jual-beli hak atas tanah yang di sengketakan

Surabaya, 03 Juli 2018  
Calon Pembimbing,



Dr. Habieb Ajie, S.H., M.Hum.

\*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.





UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51, Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS\***

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Orisinalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui \*) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H  
Nomor Induk Mahasiswa : XIV  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
**Judul Tesis**

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

- II. Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.hum

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal, 09 Juli 2018

Ketua

Dr. Moh Saleh, S.H., M.H

Sekretaris

Tahegga Primanda A, S.H., M.H

\* coret yang tidak perlu





Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id

**SURAT PENUGASAN**

No. 1047/NR-FH/03/VIII/2018

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

| Pembimbing                      | NIM      | Nama Mahasiswa | Judul Tesis  |
|---------------------------------|----------|----------------|--|
| Dr. Habib Adjie, S.H.,<br>M.Hum | 12217002 | Masfufah       | Prinsip Kehati-hatian<br>Notaris Dalam Membuat<br>Akta Pengikat Jual-Beli<br>Hak Atas Tanah Yang<br>Disengketakan. |

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 8 Agustus 2018

Dekan



*Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.*



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

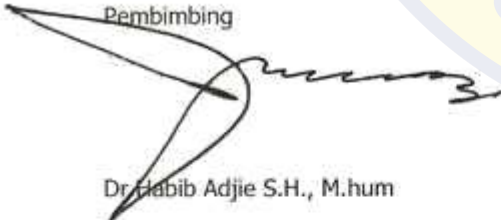
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : Masfufah  
No. Induk : 12217002  
Alamat : Ds. Singogalih Rt. 2 Rw. 1 Nomor 104 Kec.Tarik, Sda  
Telp/HP : 082330478999  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie S.H., M.hum  
Judul Tesis : Prinsip kehati-hatian notaris dalam membuat akta jual beli hak atas tanah  
Tgl Dimulai : November 2018

Surabaya, November 2018  
Mahasiswa

Pembimbing

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

  
Masfufah, S.H

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

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



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

| NO | MATERI                 | TGL        | PARAF PEMB. |
|----|------------------------|------------|-------------|
| 1. | Konsultasi             | 11-08-2018 | <i>B/</i>   |
| 2. | Revisi rumusan Masalah | 25-08-2018 | <i>R/</i>   |
| 3. | Revisi Latar Belakang  | 04-09-2018 | <i>R/</i>   |
| 4. | Tinjauan Pustaka       | 14-09-2018 | <i>B/</i>   |
| 5. | Revisi Orisinalitas    | 15-10-2018 | <i>R/</i>   |
|    |                        |            | <i>B/</i>   |
|    |                        |            | <i>R/</i>   |
|    |                        |            | <i>R/</i>   |
|    |                        |            | <i>R/</i>   |
|    |                        |            | <i>R/</i>   |
|    |                        |            | <i>R/</i>   |
|    |                        |            | <i>B/</i>   |
|    |                        |            |             |
|    |                        |            |             |
|    |                        |            |             |
|    |                        |            |             |

- Syarat :
1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
  2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL\***

Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H  
No. Induk Mahasiswa : 12217002  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XIV

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

Menyetujui Untuk Diuji  
Pembimbing,

Surabaya, November 2018  
Ka. Prodi

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

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

\* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. AriefRahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

NAMA : Masfufah, S.H  
N I M : 12217002  
TanggalPenilaian : 11 Desember 2018  
JudulProposal Tesis : Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.hum

**PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

| DOSEN PENGUJI | NAMA                            | TANDA TANGAN |
|---------------|---------------------------------|--------------|
| KETUA         | Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H |              |
| ANGGOTA       | Dr. Nynda Fatmawati, S.H., M.H  |              |
| ANGGOTA       | Dr. Suwardi, S.H., M.H          |              |

Surabaya, 11 Desember 2018  
Pembimbing,

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

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.





UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**FORM PENGAJUAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H  
No. Induk Mahasiswa : 12217002  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XIV

Dengan ini mengajukan permohonan SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PRO PATRIA  
PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Menyetujui Untuk Diseminarkan  
Pembimbing,

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

Surabaya, Februari 2019  
Ka, Prodi

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



UNIVERSITAS *Narobama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narobama.ac.id

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL  
PENELITIAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H

No. Induk : 12217002

| NO | NAMA PENYAJI                   | JUDUL PENELITIAN  | TGL             | PARAF PEMBIMBING |
|----|--------------------------------|---|-----------------|------------------|
| 1. | Esa Hosada, S.H                | Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan kredit subsidi dan jaminan sumtis                                | 18 Januari 2018 |                  |
| 2. | Rizal Bahrudin, S.H            | Batasan rumah susun yang dijadikan agunan pada bank   | 18 Januari 2018 |                  |
| 3. | Prasthana Yustianto, S.H       | Perlindungan hukum masyarakat dalam gugatan sederhana   | 26 Januari 2018 |                  |
| 4. | Abdul Rahman, S.H              | Perlindungan hukum terhadap debt.colector dalam pelaksanaan tugas pengambilan kendaraan bermotor sebagai jaminan kredit | 26 Januari 2018 |                  |
| 5. | Brinda Antha Wirastuti         | Akibat protokol hukum notaris yang tidak diserahkan ahli waris kepada notaris lain                                      | 2 Februari 2018 |                  |
| 6. | Moh.Bafari Rahman pratama, S.H | Tanggung gugat pejabat pembuat akta tanah terhadap prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli                 | 2 Februari 2018 |                  |





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rochman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

|     |                              |   |                 |  |
|-----|------------------------------|---|-----------------|--|
| 7.  | Ary ray sang rizaldi,<br>S.H | Perlindungan hukum bagi notaris yang pidah wilayah jabatan terhadap akta yang dibuatnya                       | 26 Januari 2018 |  |
| 8.  | Hasan Yafii, S.H             | Tanggungugat notaris akibat penyalahgunaan keberhasilan isi akta oleh mantan karyawan notaris di media sosial | 2 Februari 2018 |  |
| 9.  | Pramono Bikan, S.H           | Autentisitas akta jual beli notaril atas tanah pemerintah yang dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah     | 2 Februari 2018 |  |
| 10. | Andri Iskandar, S.H          | Kekuatan hukum akta relas yang dibuat melalui video konferensi  | 2 Februari 2018 |  |

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

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

Surabaya      Februari , 2018  
Mahasiswa

Masfurah, S.H



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**BERITA ACARA**  
**PELAKSANAAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS**

Pada Hari ini Rabu Tanggal 13 Bulan Februari telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Tesis :

Nama Mahasiswa : Masfufah  
No. Induk Mahasiswa : 12217002  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XIV  
Judul Penelitian :

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PENGIKATAN JUAL  
BELI HAK ATAS TANAH**

Yang Dihadiri oleh Dosen Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.hum

Dan Mahasiswa / Masyarakat umum berjumlah 15 Orang.

Demikian Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Tesis ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 13 Februari 2019

Dosen Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.hum

Mahasiswa : Masfufah

Peserta Seminar :

|                          |                       |                        |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| 1. Yekti Sri Harimurti   | 6. Fagustien Zaharani | 11. Tantri N.H         |
| 2. Novita Ika S.W        | 7.Triyanto            | 12. Elmas Nabilah sani |
| 3. Elvareta Bayu Samudra | 8. Hayuning W         | 13. Muntiasih          |
| 4. Dwi Murti Hariani     | 9. Karina Megawati    | 14. Anggun R.M         |
| 5. Ratih Erma            | 10.Yuni Anita M       | 15. Esti Widiasari     |

**BERITA ACARA**  
**PELAKSANAAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS**

Pada Hari ini, *Roxi* Tanggal *13*, Bulan *Februari* telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Tesis :

Nama Mahasiswa : Masfufah

No. Induk Mahasiswa : 12217002

Program Studi/ Angkatan : Magister Kenotariatan /

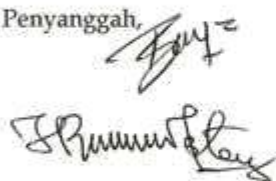
Judul Penelitian : Prinsip Kehati Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Yang Dihadiri oleh Dosen Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. Dan Mahasiswa / Masyarakat umum berjumlah *(9)* Orang.

Demikian Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Tesis ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

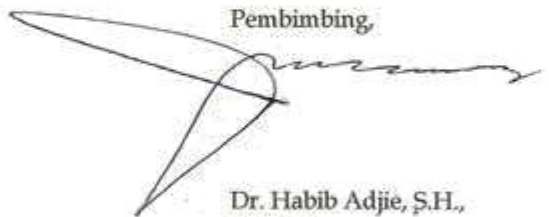
Surabaya, 13 Februari 2019

Penyanggung,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H.,  
M.H.

Pembimbing,



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



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

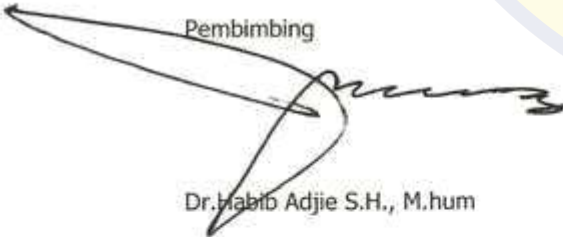
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
***Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578***

**KARTU BIMBINGAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H  
No. Induk : 12217002  
Alamat : Ds. Singogalih Rt. 2 Rw. 1 Nomor 104 Kec.Tarik, Sda  
Telp/HP : 082330478999  
Pembimbing : Dr.Habib Adjie S.H., M.hum  
Judul Tesis : Prinsip Kehati-hatian notaris dalam membuat akta jual beli hak atas tanah  
Tgl Dimulai : Januari

Surabaya, Januari, 2019  
Mahasiswa

Pembimbing

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

  
Masfufah, S.H

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

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



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

| NO  | MATERI                    | TGL        | PARAF PEMB. |
|-----|---------------------------|------------|-------------|
| 1.  | Revisi Bab 1              | 02-01-2019 | R/          |
| 2.  | Pembahasan bab II         | 04-01-2019 | R/          |
| 3.  | Revisi Bab II             | 07-01-2019 | R/          |
| 4.  | Tambahan Revisi Bab II    | 09-01-2019 | R/          |
| 5.  | Pembahasan Bab III        | 11-01-2019 | R/          |
| 6.  | Revisi Bab III            | 15-01-2019 | R/          |
| 7.  | Tambahan Revisi Bab III   | 18-01-2019 | R/          |
| 8.  | Penutup Bab IV            | 20-01-2019 | R/          |
| 9.  | Revisi Bab IV             | 21-01-2019 | R/          |
| 10. | Tambahan Revisi Bab IV    | 01-02-2019 | R/          |
| 11. | Penambahan Daftar Pustaka | 06-02-2019 | R/          |
| 12. | Pembahasan bab I – IV     | 07-02-2019 | R/          |
|     |                           |            |             |
|     |                           |            |             |

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan





UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS\***

Nama Mahasiswa : Masfufah, S.H  
No. Induk Mahasiswa : 12217002  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XIV

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

Mengetahui  
Pembimbing,

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

Surabaya      Februari 2019  
Mahasiswa

  
Masfufah, S.H.

Menyetujui Untuk Diuji  
Ka. Prodi

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

\* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. ArifRahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS**

NAMA : Masfufah, S.H  
N I M : 12217002  
TanggalPenilaian : 20 Februari 2019  
JudulTesis : Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta  
Pengkikatan Jual Beli Hak Atas Tanah  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.hum

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

| DOSEN PENGUJI | NAMA                           | TANDA TANGAN |
|---------------|--------------------------------|--------------|
| KETUA         | Dr .Rusdianto Sesung, SH., M.H |              |
| ANGGOTA       | Dr. Habib Adjie, S.H., M.hum   |              |
| ANGGOTA       | Dr. Tanudjaja, S.H., M.hum     |              |

Surabaya, 20 Februari 2019  
Pembimbing,

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

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



## 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, 25 Februari 2019

Yang membuat pernyataan,



**MASFUFAH**  
NIM : 12217002

## **ABSTRAK**

### **Prinsip Kehatian-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli umumnya dibuat karena ada suatu kondisi yang mengakibatkan belum bisa dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) misalnya karena terjadi sengketa atas obyek yang akan diperjual belikan. Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang sedang dalam sengketa perlu menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak muncul gugatan dari para pihak dikemudian hari

Penelitian ini mengkaji lebih lanjut tentang bentuk prinsip kehati-hatian Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang masih dalam sengketa serta bentuk tanggung gugat Notaris kepada para pihak yang dirugikan atas pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang masih dalam sengketa.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa yang berkaitan dengan pertanahan dapat berupa sengketa batas ataupun sengketa kepemilikan. Dalam jual beli tanah yang masih dalam sengketa, Notaris dapat menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pemberian klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menyatakan bahwa apabila dalam jangka waktu yang ditentukan sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan maka para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan ke kondisi semula serta membebaskan Notaris dari segala gugatan baik perdata maupun pidana. Untuk para pihak yang dirugikan akibat dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang masih dalam sengketa dapat menuntut ganti rugi dan bunga.

Kata Kunci : Prinsip Kehati-hatian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah Sengketa

**Abstrack**  
***Prudential Principle of Notary Public in Publishing Sale and Purchase***

*Sale and purchase agreement is commonly published when sale and purchase deed cannot be issued by land deed official (PPAT) since land status is in disputed. Notary public in issuing sale and purchase agreement shall apply prudential principle in order to avoid lawsuit from the parties that are mentioned within the agreement.*

*The present study aims to elaborate further about the for of prudential principle of notary public in issuing sale and purchase agreement for in dispute land. Moreover, the present research tries to examine the accountability of notary public in publishing sale and purchase agreement for in dispute land.*

*The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.*

*The present study shows that land dispute can be in form of land boundary coupled with ownership status. In this case, notary public able to apply prudential principle through providing clauses within the agreement which mentioned that when the dispute cannot be solved within some period, the agreement can be cancelled or voidable and the notary public cannot be charged. Moreover, the party that is harmed able to posit restitution.*

*Keywords: Prudential Principle, Sale and Purchase Agreement, in Dispute Land*

## RINGKASAN

### PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Penulis membagi menjadi empat bagian ini dalam teks ini sebagai berikut :

- Bab I Pendahuluan merupakan uraian latar belakang pemikiran dasar dari peneliti mengenai fakta hukum melahirkan isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan kedalam rumusan masalah. Dari rumusan masalah timbul tujuan dari penelitian yang manfaat penelitian tersebut akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh peneliti.
- Bab II Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah bentuk dari Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, prinsip Kehati-hatian tersebut menjadi acuan Notaris dalam membuat akta supaya tidak berakibat buruk di kemudian hari
- Bab III Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah Bentuk Tanggung Gugat Notaris Kepada Para Pihak Yang Dirugikan Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah karena Notaris kurang hati-hati sebelum membuat akta pengikatan jual beli

seharusnya Notaris mengecek terlebih dahulu kebenaran dan keabsahan akta, untuk menghindari permasalahan yang terjadi, sub bab nya terdiri atas konsep tanggung jawab dan tanggung gugat, tanggung jawab Notaris di uraikan kan mengenai tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, tanggung jawab Notaris secara pidana, tanggung jawab Notaris berdasarkan Undang-undang jabatan Notaris dan tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas dan menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Bab IV merupakan bagian penutup yang dimuat kesimpulan untuk semua permasalahan yang dibahas dalam bab kedua dan bab ketiga, pembahasan tiap bab diharapkan memperoleh kesimpulan yang akan disusun secara sistematika dan obyektif, sehingga akan dapatkan sebuah konklusif yang utuh, singkat, padat dan pada akhirnya akan direkomendasikan beberapa saran pada hasil-hasil kesimpulan yang ada.

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah, kepada-Nya kita meminta pertolongan atas urusan-urusan duniawi dan agama, teriring doa serta keselamatan semoga tercurah atas Rasul yang termulia, ialah Nabi kita Shallallahu,,alaihi wasallam dan keluarganya, para Sahabat, para Tabi'in, dan yang mengikuti mereka dengan baik hingga hari kiamat.

Beribu syukur rasanya tak mampu mewakili rahmat dan petunjuk yang telah Allah SWT berikan kepada penulis atas terselesaikannya penyusunan tesis ini. Sebagai manusia biasa, tentunya penulis tidak luput dari kesalahan dan kekurangan. penulis menyadari hal tersebut seraya memohon kepada Allah SWT, bahwa tiada daya dan upaya melainkan dengan pertolonga-Nya, terutama dalam penyusunan Tesis dengan judul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH”** yang merupakan petunjuk dan pertolongan dari Allah SWT yang diberikan kepada penulis. Adapun penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Magister Strata Dua dalam Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya.

Selanjutnya, penulis sadari tesis ini tidak akan pernah terwujud tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Ucapan terima kasih dengan setulus hati penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang telah banyak membantu atas terselesaikannya Tesis ini. Ucapan terima kasih kami tujukan kepada:

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, petunjuk dan saran-saran yang bermanfaat serta sabar dalam membimbing penulis hingga terselesaikannya tesis ini.



4. Ibu Koestiati, S.sos selaku Kepala Bagian Administrasi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya yang telah berkenan memberikan ilmu kepada penulis.
6. Karyawan Sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama, Surabaya yang dengan sabar melayani penulis mengurus administrasi akademik.
7. Untuk H. Kardin Syahri dan Hj. Masidah selaku orang tua penulis. Terima kasih atas segala doa yang tanpa henti selalu dipanjatkan untuk masa depan penulis. Terima kasih atas kasih sayang yang tiada henti, serta nasehat-nasehat yang membangun semangat untuk jadi lebih baik lagi. Semoga umi dan abah diberi kesehatan dan rezeky yang barokah sampai melihat penulis sukses.
8. Untuk Saudara dan saudara ipar penulis Terima kasih atas dukungan kepada penulis selama ini, Untuk keponakanku, Terimakasih telah menjadi pelipur lara ketika dilanda revisi.
9. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan ke XIV, terima kasih untuk kebersamaan, dukungan moril, kekompakan selama menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama, Surabaya, semoga kebersamaan akan selalu terkenang sepanjang masa.
10. Serta semua pihak yang telah memberikan bantuan fikiran dan tenaganya baik diberikan secara langsung maupun tidak langsung.

Tiada suatu hal apapun yang sempurna yang diciptakan seorang hamba karena kesempurnaan itu hanyalah milik-Nya. Penulis menyadari betul keterbatasan pengetahuan serta pengalaman berdampak pada ketidaksempurnaan Tesis ini. Harapan penulis semoga Tesis ini menjadi sesuatu yang bermanfaat bagi semua pihak. Aamiin

Surabaya, 25 Februari 2019

Masfufah, S. H.



## DAFTAR ISI

|   |     |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL .....   | i   |
| LEMBAR PERSYARATAN GELAR .....  | ii  |
| LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI .....  | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI .....   | iv  |
| SURAT PERNYATAAN.....   | v   |
| ABSTRAK .....   | vi  |
| RINGKASAN .....   | vii |
| KATA PENGANTAR .....  | x   |
| DAFTAR ISI .....  | xii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>  |     |
| 1.1 Latar Belakang.....   | 1   |
| 1.2 Rumusan Masalah .....   | 7   |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....   | 7   |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....  | 7   |
| 1.4.1 Manfaat Akademis .....  | 7   |
| 1.4.2 Manfaat Teoritis .....  | 8   |
| 1.4.3 Manfaat Praktis .....   | 8   |
| 1.5 Orisinalitas Penelitian .....   | 8   |
| 1.6 Tinjauan Pustaka .....  | 12  |
| 1.6.1 Teori Perlindungan Hukum .....  | 12  |
| 1.6.2 Teori Kekuatan Pembuktian Akta Otentik .....  | 15  |
| 1.6.3 Teori Tanggung Jawab .....  | 17  |
| 1.6.4 Teori Kewenangan .....  | 21  |
| 1.7 metode penelitian.....  | 26  |
| 1.7.1 tipe penelitian .....   | 26  |
| 1.7.2 pendekatan masalah .....  | 27  |
| 1.7.3 sumber bahan hukum .....  | 28  |
| 1.7.4 prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum .....   | 29  |
| 1.7.5 analisis bahan hukum .....  | 29  |
| 1.8 sistem penulisan.....   | 30  |
| <b>BAB II BENTUK PRINSIPKEHATI-HATIANNOTARIS<br/>DALAMPEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS<br/>TANAH</b> |     |
| 2.1 Notaris Sebagai Pejabat Umum .....  | 32  |

|  |  |    |
|--|--|----|
| 2.2  | Fungsi Jabatan Notaris .....   | 35 |
| 2.3  | Kewenangan Notaris .....   | 37 |
| 2.3.1  | Kewenangan Umum Notaris .....  | 38 |
| 2.3.2  | Kewenangan Khusus Notaris .....  | 40 |
| 2.3.3  | Kewenangan Notaris Yang Akan ditentukan<br>Kemudian .....  | 42 |
| 2.4  | Kewajiban Dan Larangan Notaris .....   | 44 |
| 2.5  | Independensi Dan Akuntabilitas Notaris .....   | 48 |
| 2.6  | Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual<br>Beli Hak Atas Tanah .....                   | 49 |
| 2.7  | Bentuk Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta<br>Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah ..... | 62 |
| 2.8  | Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia<br>Nomor 9 Tahun 2017.....                             | 66 |
| <br><b>BAB III BENTUK TANGGUNG GUGAT NOTARIS KEPADA<br/>PARA PIHAK YANG DIRUGIKAN DALAM<br/>PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI HAK<br/>ATAS TANAH</b> |  |    |
| 3.1  | Konsep Tanggung Jawab Dan Tanggung Gugat .....   | 70 |
| 3.2  | Tanggung Gugat Notaris .....   | 72 |
| 3.2.1  | Tanggung Gugat Notaris Secara Perdata.....   | 72 |
| 3.2.2  | Tanggung Gugat Notaris Secara Pidana .....   | 82 |
| 3.2.3  | Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-<br>Undang Jabatan Notaris .....                           | 86 |
| 3.2.4  | Tanggung Jawab Notaris Dalam Menjalankan Tugas<br>Dan Jabatannya Berdasarkan Kode Etik Notaris ..... | 88 |
| <br><b>BAB IV PENUTUP</b>  |  |    |
| 4.1  | Kesimpulan .....   | 93 |
| 4.2  | Saran .....  | 94 |
| <br><b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |  |    |

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat sudah dikenal sejak masyarakat mengenal hukum itu sendiri, sebab hukum itu dibuat untuk mengatur kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. Hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang sangat terkenal dalam ilmu hukum yaitu : *ubi so cietes ibi ius* (dimana ada masyarakat di sana ada hukum).<sup>1</sup>

Di era modern pada saat ini kejahatan dalam dunia hukum semakin berkembang karena adanya suatu tujuan dan niat yang tidak baik diinginkan oleh pihak-pihak tertentu. Kejahatan yang sering terjadi dalam profesi hukum adalah salah satunya profesi Notaris yang sering dipermasalahkan karena akta otentik yang dibuatnya terindikasi mengandung unsur tindak pidana, hal ini disebabkan karena kurang Kehati-hatian Notaris terhadap para pihak yang menghadap membuat akta otentik yang sering mengambil kesempatan demi keuntungannya sendiri dengan cara melakukan kejahatan seperti memberikan surat palsu dan keterangan palsu kedalam akta yang dibuat oleh Notaris.

Kehidupan masyarakat yang memerlukan kepastian hukum memerlukan sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa, Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa Notaris. Peran Notaris dalam sektor

---

<sup>1</sup> Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum*, (Bandung : Sinar Baru, 1983), hlm. 127

pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik, Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang- undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) :“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

Landasan filosofis dibentuknya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana definisi akta otentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPperdata “ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Mengenai bentuk akta dijelaskan oleh Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa setiap akta Notaris terdiri dari awal akta, isi akta dan akhir akta.

Pengertian pejabat umum dijelaskan oleh Pasal 1 angka 1 Undang-undang Jabatan Notaris adalah Notaris sebagai satu- satunya pejabat umum. Selanjutnya pengertian berwenang meliputi berwenang terhadap orangnya, yaitu

untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Berwenang terhadap aktanya, yaitu yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan undang-undang atau yang dikehendaki yang bersangkutan, Serta berwenang terhadap waktunya dan berwenang terhadap tempatnya, yaitu sesuai tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris dan Notaris menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta.<sup>2</sup>

Selain memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang agar suatu akta menjadi otentik, seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, professional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta yang menjadi tanggung jawab Notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta.<sup>3</sup>

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu :

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;

---

<sup>2</sup>Habieb Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009), hlm. 14

<sup>3</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi PraktekNotaris*, (Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000), hlm. 166

3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Berdasarkan hal tersebut maka apabila terjadi sengketa di mana salah satu pihak mengajukan akta otentik sebagai bukti di Pengadilan, maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta otentik, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.

Profesi Notaris sangatlah penting, karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban para pihak yang terlibat. Dalam pembuatan akta Notaris harus memuat keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan kedalam isi perjanjian (akta) tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian 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.”

Dengan demikian, berbagai akta yang biasa dibuat di hadapan atau oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya adalah sebagai berikut :

1. Akta yang menyangkut hukum perorangan (kitab undang- undang hukum perdata, buku i),

2. Akta yang menyangkut hukum kebendaan (kitab undang-undang hukum perdata, buku ii), kaitannya buku ii dengan berlakunya uupa dan uuht adalah untuk mewujudkan tujuan pokok uupa yaitu meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria dan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
3. Akta yang menyangkut hukum perikatan (kitab undang-undang hukum perdata, buku iii),
4. Akta yang menyangkut hukum dagang/perusahaan.

Mengenai Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh pemerintah menurut peraturan perundangan. Akta Otentik merupakan alat bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya. Dengan kata lain, isi akta otentik dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

Notaris selaku pejabat umum kepadanya melekat hak istimewa sebagai konsekwensi predikat ke jabatan yang dimilikinya. Hak istimewa yang dimiliki Notaris menjadi pembeda perlakuan (*treatment*) daripada masyarakat biasa. Bentuk perlakuan itu diantaranya, berkaitan dengan hak ingkar Notaris yang harus di indahkan, perlakuan dalam hal pemanggilan, pemeriksaan, proses penyelidikan dan penyidikan.

Keberhasilan kinerja Notaris ditentukan oleh nilai kejujuran. Dengan kata lain, hubungan Notaris dan klien membutuhkan adanya kejujuran dan kepercayaan. Nilai kejujuran klien merupakan nilai yang paling mendasar dalam mendukung



keberhasilan kinerja Notaris dalam pembuatan akta yang dipercayakan kepadanya. Sebagai pejabat umum yang terpercaya, akta Notaris harus menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya.

Selain memberikan jaminan ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat, pengguna jasa Notaris juga perlu mendapat pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Notaris, Sisi lain dari pengawasan terhadap Notaris adalah aspek perlindungan hukum bagi Notaris di dalam menjalankan tugas dan fungsi yang oleh undang-undang diberikan dan dipercayakan kepadanya, sebagaimana disebutkan dalam butir konsideran menimbang yaitu Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat yang perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.

Dalam praktik sekarang ini sudah banyak terjadi akta yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti otentik dipersoalkan di Pengadilan atau Notarisnya langsung dipanggil untuk dijadikan saksi bahkan seorang Notaris digugat atau dituntut di muka pengadilan. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian Notaris, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian Notaris memenuhi ketentuan Undang-undang, berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada Notaris, dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari

kesalahan Notaris, melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Bertolak dari latar belakang tersebut, maka peneliti mengambil judul tesis “Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

- 1) Apa Bentuk Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah?
- 2) Apa Bentuk Tanggung Gugat Notaris Kepada Para Pihak Yang Dirugikan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

- 1) Untuk menganalisis bentuk prinsip Kehati-hatian Notaris dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah;
- 2) Untuk menganalisis bentuk tanggung gugat Notaris kepada para pihak yang dirugikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat akademis**

Memberikan sumbangsih pemikiran yang diharapkan bermanfaat dan dapat menambah wawasan kita dalam pemahaman mengenai hukum dan penerapannya secara lebih mendalam.

#### 1.4.2 Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu kenotariatan khususnya mengenai kedudukan akta Notaris yang berlaku lokal jika digunakan dalam hubungan transnasional, kemudian hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan dalam ilmu pengetahuan hukum.

#### 1.4.3 Manfaat Praktis

Bagi Notaris, untuk dijadikan pedoman dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta Notaris, supaya tetap memperhatikan kewenangan, kewajiban dan larangan Notaris dalam menjalankan jabatannya.

### 1.5 Originalitas Penelitian

Peneliti mencari referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis yang membahas tentang kepastian hukum akta Notaris jika digunakan dalam hubungan transnasional dari sekian banyak pencarian judul penelitian yang serupa dan juga peneliti mencari alat ukur untuk mengukur originalitas penelitian, Peneliti menemukan beberapa judul yang serupa dan alat ukur yang dipakai oleh peneliti berasal dari Estelle Phillips. Berikut ini dikemukakan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran originalitas penelitian yang meliputi :

- a. *Saying something nobody has said before;*
- b. *Carrying out empirical work that hasn't been done made before;*
- c. *Making s synthesis that hasn't been made before;*
- d. *Using already know material but with a new interpretation;*
- e. *Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;*
- f. *Taking a particular technique and applying it in a new area;*
- g. *Bringing new evidence to bear on an old issue;*

- h. *Being cross-diciplinary and using different methodologies;*
- i. *Taking someone else ,,s ideas and reinterpreting them in a way no one else has;*
- j. *Looking at areas that people in your discipline haven"t previously been done before;*
- k. *Adding to knowledge in a way that hasn"t previously been done before*
- l. *Looking at existing knowledge and testing it;*
- m. *Playing with words. Putting thing together in ways other haven"t.*<sup>4</sup>

Pendapat Estelle Phillips tersebut diterjemahkan bebas sebagai berikut :

- a. Mengemukakan sesuatu yang belum pernah dikemukakan sebelumnya;
- b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya;
- c. Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya ;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain;
- e. Mencoba sesuatu di Negara-negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan di Negara lain;
- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkan di bidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjadi ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkannya kembali dengan cara yang berbeda;
- j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;
- k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
- l. Melihat pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya;
- m. Menjelaskan atau menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya

Berdasarkan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran originalitas penelitian, maka peneliti akan menguraikan secara garis besar dari beberapa penelitian yang telah ada mengenai prinsip Kehati-hatian Notaris dalam membuat akta.

---

<sup>4</sup>Estelle Phillips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukn Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

| No | Judul Penelitian   | Penulis dan Afiliasi Instansi  | Jenis penelitian | Obyek   | Penelitian Novelty   |
|----|--|--|------------------|---|--|
| 1. | Kekuatan hukum pembuktian perjanjian pengikatan jual beli (analisa putusan pengadilan negeri depok nomor 120/pdt.g/2009/pn.dpk) <sup>5</sup> | <b>Lubnah Aljufri;</b> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, | Tesis            | 1. penemuan asas-asas hukum positif dan sinkronisasi hukum secara vertikal di dalam pembuktian perjanjian pengikatan jual beli<br>2. akibat hukum atas pembuktian perjanjian pengikatan jual beli | 1. Kekuatan hukum perjanjian jual beli?<br>2. Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Mengapa Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah (Putusan Pengadilan Negeri |

<sup>5</sup>Lubnah Aljufri, *kekuatan hukum pembuktian perjanjian pengikatan jual-beli (analisa putusan pengadilan depok Nomor 120/pdt.g/2009/pn.dpk)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.

|    |  |  |       |  |  |
|----|--|--|-------|--|--|
|    |  |  |       |  | Depok<br>Nomor<br>120/Pdt.G/<br>2009/PN.<br>Dpk) ?   |
| 2. | Tanggung<br>gugat<br>Notaris<br>terhadap<br>kesalahan<br>pembuatan<br>akta<br>perjanjian<br>ikatan jual<br>beli tanah <sup>6</sup> | <b>Cristian<br/>denny<br/>mahardika;</b><br>Magister<br>Kenotariata<br>n Fakultas<br>Hukum<br>Universitas<br>Universitas<br>Jember | Tesis | 1. Keabsahan<br>perjanjian jual<br>beli yang<br>dibuat<br>dihadapan<br>Notaris<br>2. pertanggung<br>jawaban<br>Notaris<br>terhadap<br>kelalaian<br>pembuatan<br>akta perjanjian<br>ikatan jual beli<br>tanah | 1. Apakah<br>perjanjian<br>ikatan jual<br>beli tanah<br>di hadapan<br>Notaris<br>sesuai<br>dengan<br>peraturan<br>perundang-<br>undangan<br>yang<br>berlaku di<br>indonesia?<br>2. Apa bentuk<br>tanggung<br>gugat<br>Notaris<br>ataas<br>kesalahan<br>pembuatan<br>akta jual<br>beli tanah<br>yang di<br>buat<br>dihadapann<br>ya<br>3. Apa upaya<br>hukum<br>yang<br>dilakukan<br>oleh pihak<br>yang<br>dirugikan<br>terkait |

<sup>6</sup> Chirstian Denny Mahardika, *tanggung gugat Notaris terhadap kesalahan pembuatan akta perjanjian ikatan jual beli tanah*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas jember, 2016



|    |  |   |       |   |  |
|----|--|---|-------|---|--|
|    |  |   |       |   | pembatalan<br>akta Notaris   |
| 3. | Perjanjian pengikatan jual-beli dengan kuasa mutlak <sup>7</sup> | <b>Erna tri moerhadiati</b> ; Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember | Tesis | 1. Aspek hukum terhadap klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah<br>2. Keabsahan kuasa mutlak dal peralihan hak atas tanah | 1. Apakah perjanjian pengikatan jual beli tanah telah memenuhi prinsip peralihan hak atas tanah<br>2. Apa surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah menurut teori, hukum positif dan praktek |

## 1.6 Tinjauan Pustaka

### 1.6.1 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbescherming van de burgers*".<sup>8</sup> Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yakni *rechtbescherming*. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang

<sup>7</sup>Erna Tri Moerhadiati, *Perjanjian pengikatan jual-beli dengan kuasa mutlak* Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember, 2017

<sup>8</sup>Philipus M hadjon, 1998, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 1

dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.

Menurut Satjipto Raharjo, Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan kekuasaan dan kedalamnya. Kekuasaan yang demikianlah yang disebut hak. Tetapi tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.<sup>9</sup>

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>10</sup>

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif adalah perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.

---

<sup>9</sup>Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, Bandung, hlm 53

<sup>10</sup>Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm 14.

2. Perlindungan hukum Represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, oleh karena itu hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi”.

Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Langkah perlindungan hukum preventif perlu dilakukan oleh Notaris dalam membuat akta, mengingat seringkali Notaris dihadapkan oleh permasalahan hukum oleh pihak penghadap yang mempunyai niat tidak baik dalam proses pembuatan akta, seperti membuat surat palsu dan mencantumkan keterangan palsu kedalam akta otentik yang dibuat Notaris, oleh karena itu perlu diatur kembali dalam UUJN-P tentang

prinsip Kehati-hatian Notaris dalam proses pembuatan akta, agar kedepannya Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari.

### 1.6.2 Teori Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Dalam hal ini ada tiga teori yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, teori- teori ini berkaitan dengan teori kekuatan pembuktian akta otentik<sup>11</sup>, yaitu:

1. Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Menurut Efendi Bachtiar daya bukti lahirnya suatu akta otentik yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya sesuai dengan asas "*acta publica probat sese ipsa*".

Daya bukti ini berlaku terhadap siapapun. Kekuatan pembuktian keluar, maksudnya membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap dimuka Notaris dan menerangkan apa yang dibuat dalam akta itu.

2. Pembuktian Formal (*formalebewijskracht*).

Berdasarkan pendapat Notodisoerjo "kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang tersebut dalam akta betul-betul dilakukan

---

<sup>11</sup>R Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Nasional di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, hlm. 55

oleh Notaris atau diterangkan oleh penghadap. Hal yang pasti ialah tentang tanggal dan tempat akta tersebut dibuat serta keaslian tanda tangan. Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (*ambelijk acte*) tidak terdapat pernyataan atau keterangan dan para pejabatlah yang menerangkan. Akta para pihak (*partij akta*), bagi siapapun yang telah pasti bahwa pihak-pihak dan pejabat menyatakan seperti yang tercantum diatas tanda tangan mereka. Sebagai contoh jika didalam akta tertulis A menerangkan menjual sebidang tanah kepada B seharga Rp. 100.000.000,- dan sebaliknya B menerangkan telah membeli tanah dari A dengan harga yang sedemikian itu. Daya bukti formal ini artinya, telah terbukti dengan sempurna bahwa si A dan si B, benar-benar telah membebaskan keterangan tersebut dimuka pejabat yang bersangkutan. Namun yang terbukti terbatas hingga itu saja. Jadi tidak perlu terbukti perlu benar tidaknya telah terjadi persetujuan jual beli antara mereka. Notaris atau pejabat yang berwenang tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran dari pada keterangan A dan B tersebut. Bukti formal ini berlaku terhadap siapapun. Daya bukti formal dari akta dibawah tangan sama dengan daya bukti formal dari akta otentik.

3. Pembuktian Materil (*materiele bewijskracht*).

Daya bukti materil ini membuktikan bahwa antara para pihak yang bersangkutan telah menerangkan bahwa peristiwa itu benar-benar

terjadi. Daya bukti materil ini yang dibuktikan bukan saja peristiwa antara para pihak. Melainkan dibuktikan kebenaran dari peristiwa tersebut. Contoh : pada suatu hari si A dan si B menghadap dimuka Notaris dan menerangkan bahwa mereka telah mengadakan jual beli mengenai sebuah rumah dengan harga tertentu. Harus dianggap benar tidak saja bahwa mereka telah menerangkan terjadinya jual beli mengenai sebuah rumah dengan harga tertentu, dianggap benar tidak saja bahwa mereka telah menerangkan bahwa mereka itu benar-benar sudah dijual kepada B.

Dalam penulisan ini, teori pembuktian digunakan untuk menjawab tentang kekuatan pembuktian akta otentik, ketiga aspek pembuktian tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik.

### **1.6.3 Teori Pertanggungjawaban**

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).<sup>12</sup> Dari pengertian tersebut maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggungjawab (pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan. Menurut teori tradisional, terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas

---

<sup>12</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 1139



kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).

Pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*),<sup>13</sup> prinsip tanggung jawab mutlak adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak, dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu pelaku tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian atau ketidakpatutan. Tanggung jawab mutlak sering juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan. Menurut Hans Kelsen di dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.<sup>14</sup>

Disamping pandangan di atas, teori tentang tanggung jawab hukum juga dikembangkan oleh Wright, yang disebut dengan *interactive justice*, yang berbicara tentang kebebasan negatif seseorang kepada oranglain

---

<sup>13</sup> Jimly Asshidiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, Jakarta, 2006, hlm. 61.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 63

dalam hubungan interaksinya satu sama lain. Esensi dari *interactive justice* adalah adanya kompensasi sebagai perangkat yang melindungi setiap orang dari interaksi yang merugikan (*harmful interaction*), yang umum diterapkan dalam perbuatan melawan hukum (*tort law*), hukum kontrak dan hukum pidana. Menurut Wright, limitasi pertanggungjawaban hukum perdata ditentukan dari ada atau tidaknya suatu standar obyektif tertentu (*specified standard of conduct*) untuk menjadi dasar penilaian yang terdiri dari:<sup>15</sup>

- (1) *no worse off limitation*,
- (2) *superseding cause limitation*,
- (3) *risk play-out limitation*.

Berdasarkan standar pertama, yakni *no worse off limitation*, tidak ada pembatasan tanggung jawab terhadap suatu perbuatan melawan hukum, jika jelas adanya suatu kesalahan dan yang mempunyai kontribusi langsung berdasarkan asas kausalitas terhadap kerugian.<sup>16</sup> Standar kedua, *superseding cause limitation*, harus dilihat terlebih dahulu apakah tindakan yang menjadi penyebab terjadinya kerugian itu bersifat *dependent* ataukah *independent*. Jika bersifat *dependent*, maka pertanggungjawaban hukum tersebut tidak dapat dikecualikan ataupun dibatasi.<sup>17</sup> Pendekatan ketiga, *risk play-out*

---

<sup>15</sup>Salim, H.S & Erlies Septiama Nurbaini., Op.cit., hlm 213

<sup>16</sup>*Ibid*

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm 214

*limitation* yaitu adanya hubungan antara bagaimana suatu kerusakan yang terjadi merupakan akibat dari suatu resiko yang dapat diprediksi sebelumnya.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karenatindakannya telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi
2. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.

Hubungan antara teori pertanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis angkat adalah walaupun Notaris di dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum telah membuat akta otentik yang baik dan benar serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak dipungkiri di dalam menjalankan tugasnya tersebut seorang Notaris bisa saja melakukan kesalahan-kesalahan didalam pembuatan akta yang akan menimbulkan akibat hukum pada para pihaknya. Notaris apabila melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak, maka Notaris tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas kesalahannya tersebut.

Teori pertanggungjawaban ini digunakan untuk menganalisis pertanggungjawaban apa saja yang dapat dibebankan kepada Notaris yang dalam melaksanakan tugas dan jabatannya melakukan perbuatan menyimpang atau perbuatan melawan hukum. Teori ini untuk menjawab rumusan masalah satu yaitu untuk mengetahui jenis pertanggungjawaban seperti apa yang sesuai diberikan kepada Notaris dan nantinya dapat memberikan kepuasan kepada para pihak yang dirugikan atas perbuatan Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan aktaotentik.

#### 1.6.4 Teori Kewenangan

Istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang sering ditemukan dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*).

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegheid* dalam istilah hukum Belanda. Jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah

*bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.<sup>18</sup>

Kewenangan menurut H.D Stoud adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subyek hukum publik di dalam hubungan hukum publik. Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan tersebut yaitu : adanya aturan hukum dan sifat hubungan hukum.

Ada perbedaan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*), Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi, Kewenangan yang sah jika ditinjau

---

<sup>18</sup>Salim,H.S& Erlies Septiama Nurbaini.,Op.cit, hlm. 183-184

dari mana kewenangan itu diperoleh, maka ada tiga kategori kewenangan yaitu kewenangan secara atribusi, delegasi, mandat. Atribusi merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (*institusi*) pemerintahan atau lembaga negara oleh suatu badan legislatif yang independen.<sup>19</sup> Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten.

1. Delegasi adalah kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (*institusi*) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada mandat, tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (*mandator*) memberikan kewenangan kepada organ lain (*mandataris*) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.
2. Kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Jadi dalam atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau

---

<sup>19</sup>Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayumedia Publising, Malang, 2004, hlm. 77-79



memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*).

Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*), tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara pada mandat, penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil *mandataris* tetap berada pada *mandans*.<sup>20</sup> Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Max Weber membagi kewenangan menjadi empat macam, yang meliputi:

1. Wewenang kharismatis, tradisional dan rasional (*legal*);
2. Wewenang resmi dan tidak resmi;
3. Wewenang pribadi dan teritorial; dan
4. Wewenang terbatas dan menyeluruh.<sup>21</sup>

Wewenang kharismatis merupakan wewenang didasarkan pada kharisma yang merupakan suatu kemampuan khusus yang melekat pada

---

<sup>20</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 105-106.

<sup>21</sup>Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.280- 281

diri seseorang, yang diyakini bawaan sejak lahir. Wewenang tradisional merupakan wewenang yang dapat dipunyai oleh seseorang atau kelompok orang. Wewenang rasional atau *legal*, yaitu wewenang yang disandarkan pada sistem hukum yang berlaku dalam masyarakat, sistem hukum mana dipahamkan sebagai kaidah- kaidah yang telah diakui serta ditaati oleh masyarakat, dan bahkan yang telah diperkuat oleh negara. Wewenang tidak resmi merupakan hubungan yang timbul antar pribadi yang sifatnya situasional, dan sifatnya ditentukan pihak yang saling berhubungan. Wewenang resmi sifatnya sistematis, dapat diperhitungkan dan rasional. Wewenang pribadi lebih didasarkan pada tradisi, dan/atau kharisma. Wewenang teritorial merupakan wewenang dilihat dari wilayah tempat tinggal. Wewenang terbatas adalah wewenang yang sifatnya terbatas, dalam arti tidak mencakup semua sektor atau bidang saja. Wewenang menyeluruh merupakan wewenang yang tidak dibatasi oleh bidang kehidupan tertentu.<sup>22</sup>

Dalam kaitannya kewenangan dengan permasalahan yang diangkat adalah Notaris yang diberi kewenangan dalam membuat akta otentik menyalahgunakan wewenangnya tersebut yang mengakibatkan para pihak mengalami kerugian serta mengakibatkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan yang mengikat, sehingga Notaris dapat dikatakan telah bertindak sewenang-wenang

---

<sup>22</sup>Salim, H.S & Erlies Septiama Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 187-188

dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Teori kewenangan ini menjawab rumusan masalah kedua.

## 1.7 Metode Penelitian

### 1.7.1 Tipe Penelitian

Penelitian senantiasa bermula dari rasa ingin tahu *niewgiregheid* terhadap suatu permasalahan aktual yang dihadapi. Suatu penelitian ilmiah dimaksudkan untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang obyek yang diteliti berdasarkan langkah yang diakui komunitas sejawat dalam suatu bidang keahlian (*intersubjektif*).

Perkataan “penelitian” acap kali diasosiasikan dengan kegiatan akademis. Hal itu tidak salah karena penelitian merupakan salah satu tri dharma perguruan tinggi. Kegiatan penelitian sesungguhnya bukan monopoli perguruan tinggi. Bahkan penelitian untuk kegiatan akademis sekalipun harus mengandung *perskripsi* yang dapat diterapkan bukan *preskripsi* yang berupa khayalan indah untuk diucapkan. Sama halnya, ahli hukum tidak kekurangan argumentasi dalam mendukung pendapatnya, tetapi argumentasi itu tidak boleh menyimpangi sesuatu yang sudah standar dalam keilmuan hukum. “Pakem” inilah yang harus dipegang oleh ahli hukum dalam melakukan penelitian hukum sehingga pemecahan masalah sesuai dengan kaidah keilmuan hukum. Hal terakhir yang membedakan penelitian hukum dengan penelitian dalam ilmu-ilmu deskriptif adalah tujuan penelitian hukum, yakni memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya dilakukan, bukan membuktikan

kebenaran hipotesis. Preskripsi itu harus timbul dari hasil yang telah dilakukan. Mengingat ilmu hukum merupakan ilmu terapan, penelitian hukum dalam kerangka kegiatan akademis sekalipun harus melahirkan preskripsi yang dapat diterapkan. Hanya saja, penelitian untuk kegiatan akademis maupun kegiatan praktis harus dibingkai oleh moral.

Berdasarkan hal tersebut, metode yang harus digunakan dalam penelitian harus tepat agar dapat menjadi acuan yang sistematis dan terarah dalam menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai *preskripsi* dalam penyelesaian suatu masalah. Metode penelitian hukum normatif memiliki beberapa muatan yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan pengolahan dan analisis bahan hukum.

### **1.7.2 Pendekatan Masalah**

Penelitian hukum yuridis normatif mengandung beberapa pendekatan yang digunakan untuk menjawab berbagai macam permasalahan hukum yang ada, yakni terdiri dari beberapa pendekatan :

1. Pendekatan undang-undang (*statue approach*) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu Undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara Undang-undang dengan Undang-

undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang di hadapi.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum dan asas hukum yang relevan dengan isu yang di hadapi. Pemahaman dan pandangan dan doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

### **1.7.3 Sumber Bahan Hukum**

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, sumber penelitian dapat di bedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritativa*, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang- undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang- undangan.

## **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder dapat berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku teks, kamus hukum. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum jurnal hukum. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” kearah mana peneliti melangkah.

### **1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Prosedur pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini langkah pertama yang dilakukan adalah mengumpulkan bahan hukum baik primer maupun sekunder yang berkaitan dengan metode penelitian yang digunakan guna menjawab isu hukum. Pengumpulan bahan hukum oleh peneliti dengan membaca buku dan perundang-undangan yang telah dimiliki peneliti atau dengan meminjam buku dipergustakaan kampus yang berkaitan dengan isu yang akan dibahas kemudian bahan hukum yang telah terkumpul tersebut diolah dengan cara mengklasifikasikan berdasarkan isu hukum yang digunakan dan kemudian dilakukan analisis.

### **1.7.5 Analisis Bahan Hukum**

Menurut Peter Mahmud Marzuki yang mengutip pendapat Phillipus M. Hadjon memaparkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles, bahwa penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian



ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.<sup>23</sup> Pada penelitian ini, analisis bahan hukum yang digunakan adalah dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi khusus.

## 1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada tesis ini, peneliti membagi menjadi empat bagian sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan merupakan uraian latar belakang pemikiran dasar dari peneliti mengenai fakta hukum melahirkan isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan kedalam rumusan masalah. Dari rumusan masalah timbul tujuan dari penelitian yang manfaat penelitian tersebut akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh peneliti.

Bab II Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah bentuk dari Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, prinsip Kehati-hatian tersebut menjadi acuan Notaris dalam membuat akta supaya tidak berakibat buruk di kemudian hari

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki II, *op. cit.*, hlm 14

Bab III Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah Bentuk Tanggung Gugat Notaris Kepada Para Pihak Yang Dirugikan Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah karena Notaris kurang hati-hati sebelum membuat akta pengikatan jual beli seharusnya Notaris mengecek terlebih dahulu kebenaran dan keabsahan akta, untuk menghindari permasalahan yang terjadi, sub bab nya terdiri atas konsep tanggung jawab dan tanggung gugat, tanggung jawab Notaris di uraikan mengenai tanggung jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, tanggung jawab Notaris secara pidana, tanggung jawab Notaris berdasarkan Undang-undang jabatan Notaris dan tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas dan menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Bab IV merupakan bagian penutup yang dimuat kesimpulan untuk semua permasalahan yang dibahas dalam bab kedua dan bab ketiga, pembahasan tiap bab diharapkan memperoleh kesimpulan yang akan disusun secara sistematis dan obyektif, sehingga akan dapatkan sebuah konklusif yang utuh, singkat, padat dan pada akhirnya akan direkomendasikan beberapa saran pada hasil-hasil kesimpulan yang ada.