

TESIS

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN

PENGIKATAN JUAL BELI

(Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)



Oleh

DWI APRILIANA NUR RIZKY S.

NIM 12217008

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA


SURABAYA

2019

TESIS

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)

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



**Disusun Oleh:
DWI APRILIANA NUR RIZKY S
NIM 12217008**

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

2019

Lembar Pengesahan

TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL: 20 FEBRUARI 2019

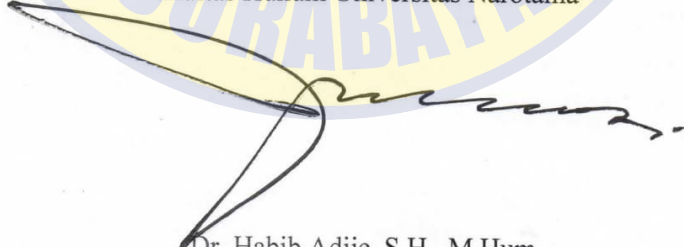
Oleh:
Dosen Pembimbing



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.



Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama



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

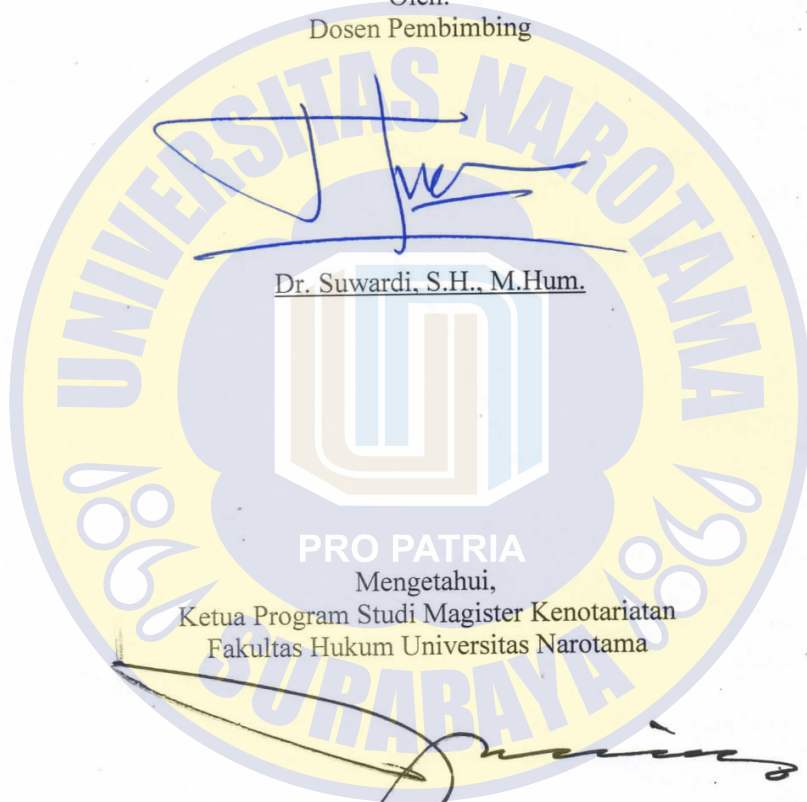
LEMBAR PERSETUJUAN

Tesis ini Telah Direvisi
PADA TANGGAL: 25 FEBRUARI 2019

Oleh:
Dosen Pembimbing



Dr. Suwardi, S.H., M.Hum.



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

TESIS

PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS

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

Anggota : Dr. Suwardi, S.H., M.H. *)

: Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.



Handwritten signatures of the three members of the thesis review team, each followed by a dotted line for a name or title.

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 perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 04 Februari 2019

Yang membuat pernyataan



DWI APRILIANA NUR RIZKY S

NIM : 12217008

RINGKASAN

TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Tesis ini menganalisis mengenai tanggung gugat notaris atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli.

Bab I, menguraikan tentang latar belakang masalah mengenai Realita dalam masyarakat. Dalam praktik notaris banyak ditemukan, jika notaris dipersalahkan oleh para pihak atau pihak ketiganya.

Bab II merupakan hasil penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama. *Ratio Decidendi* putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang membatalkan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual, Akta PPJB Nomor 44 dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual yang dibuat di hadapan notaris yang sama atas obyek bidang tanah yang sama, bahwa pembatalan akta dilakukan karena penjual tidak mempunyai hak untuk menjual hak atas tanah. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Bali tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1471 KUH Perdata, bahwa jual beli barang milik orang lain adalah batal demi hukum dalam arti dianggap tidak pernah terjadi jual beli bidang tanah tersebut, meskipun jual beli tersebut telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku yakni dilakukan di hadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama.

Bab III merupakan hasil penelitian dari rumusan yang kedua Apakah notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaries mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Bab IV merupakan bab penutup yaitu menguraikan tentang kesimpulan dan saran penulis. Penulis menyimpulkan bahwa notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaries mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Notaris yang membuat akta bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, maka dapat dikatakan bahwa notaris menjalankan jabatan tidak

sesuai dengan kewajiban pejabat umum. Dan Hendaknya putusan Pengadilan yang membatalkan akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut ditindaklanjuti oleh Majelis Kehormatan untuk memberikan sanksi baik didasarkan atas UUJN maupun didasarkan atas Koede Etik Notaris afar tidak terjadi permasalahan yang sama.



ABSTRAK

Permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris adalah jika ada akta Notaris yang dipersalahkan oleh para pihak terlebih jika para pihak datang kepada Notaris dengan memberikan keterangan palsu atau menggunakan alat bukti palsu dalam pembuatan akta. Hal ini membuat Notaris dikaitkan sebagai pihak yang turut serta melakukan suatu tindak pidana.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps dan Tanggung Gugat Notaris atas kerugian yang diderita penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli dan pemberi kuasa dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut.

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 notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

Kata Kunci : Tanggung Gugat, Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

The problem that often occurs in relation to the implementation of the duty of a Notary is if there is a Notary deed blamed by the parties. Especially if the parties come to the Notary by giving false information or using false evidence in making the deed. This makes the Notary associated as a party who participates in committing a crime.

The auothor in this study wants to examine and analyze further about the Decision Ratio of the Decision of the Denpasar District Court Number 347/Pdt.G/2014/PN.Dps and Notary Liability for the losses suffered by the seller in the agreement of sale and purchase and the sale of two fields the land.

The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is done using a legal approach and conceptual approach.

The results of the study indicate that the Notary is liable for losses suffered by the seller in the PPJB and the attorney in the deed of power to sell with the sale of the two plots of land, even though the notary has the authority to make authentic deeds related to the agreement. However, with the deed being made, the notary can be said in carrying out his position not acting trustworthy, honest, thoroughly independent, impartial, and not safeguarding the interests of the parties involved in legal acts as referred to in Article 16 paragraph (1) leter a UUJN.

Keywords: Liability, Notary, Purchase and Purchase Agreement.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, taufik dan hidayah hingga penulis dapat merampungkan penyusunan tesis dengan judul :

“TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps)”.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat guna mencapai gelas Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Narotama dan penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, tesis ini tidak mungkin penulis susun, oleh karena itu sudah semestinya penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, SE, MM selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Suwardi, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, petunjuk dan saran-saran yang bermanfaat serta sabar dalam membimbing penulis hingga terselesaikannya tesis ini.
3. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
5. Ibu Koestiati, S.sos selaku Kepala Bagian Administrasi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.
7. Kedua Orang Tua penulis Bapak Herry Sunaryo S.H., M.H. dan Ibu Enny Widayati S.H., M.H., selama ini telah senantiasa memberikan doa, kasih sayang, pengorbanan dan dukungan serta keluarga besar penulis yang juga

memberikan dukungannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah ini.

8. Seluruh teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan atas dukungannya.
9. Seluruh staf Universitas Narotama Surabaya.
10. Pihak-pihak lain yang tidak mungkin dapat disebutkan satu persatu di dalam lembaran ini yang telah ikut berperan serta secara nyata dan aktif di dalam membantu dalam bentuk apapun untuk memperlancar dan mendukung demi kesempurnaan penulisan tesis ini.

Harapan penulis semoga Allah SWT melimpahkan rahmat, pahala serta membalas budi baik kepada yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, amin ya robbal alamin.

Wa'allaikumsallam Wr.Wb

Surabaya, 04 Februari 2019

Dwi Apriliana Nur Rizky S., S.H

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi	ii
Lembar Persetujuan Telah Direvisi	iii
Surat Pernyataan	iv
Ringkasan	v
Abstrak	vii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.4. Orisinalitas Penelitian	6
1.5. Tinjauan Pustaka	8
1.6. Metode Penelitian	23
1.7. Sistematika Penulisan	26
BAB II <i>RATIO DECIDENDI</i> PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 347/PDT.G/2014/PN.DPS. YANG MEMBATALKAN AKTA PPJB, DAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT DI HADAPAN	

2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28
2.2. Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual	39

BAB III TANGGUNG GUGGAT NOTARIS ATAS KERUGIAN YANG DIDERITA PENJUAL DALAM PPJB DAN PEMBERI KUASA DENGAN DIJUALNYA DUA BIDANG TANAH

3.1. Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan.....	58
3.2. Tanggung Gugat Notaris Atas Dibatalkannya Akta Yang Dibuat Di Hadapannya.....	73

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	81
4.2. Saran	82

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

DAFTAR PUSTAKA