

1218/H-2002

**SANKSI DAN PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM NOTARIS
SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

SKRIPSI

*Diajukan guna memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

WERRI
96140115



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2001

No. Reg: 1109/ PK. III/ III- 2001

**SANKSI DAN PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM NOTARIS
SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

(WERRI, 96140115, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 65 Halaman, 2001)

ABSTRAK

Sanksi dan pertanggung jawaban hukum Notaris sebagai PPAT diatur pelaksanaannya dengan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT adalah merupakan suatu realisasi dari tujuan pemerintah untuk mewujudkan kaedah akan kepastian hukum dan tata tertib dalam bidang pembuatan akta jual beli tanah, dimana dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan suatu akta otentik yang disahkan dan ditanda tangani oleh PPAT. Penyelenggaraan pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT ini tidak terlepas dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkaitan dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah yang membutuhkan suatu kondisi kepastian hukum hak atas tanah baik sebagai informasi bagi pemerintah maupun bagi masyarakat dan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah berkaitan dengan bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum akta jual beli tanah terhadap penyimpangan dari peraturan perundang-undangan dan bagaimanakah sanksi dan pertanggung jawaban hukum Notaris sebagai PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan terhadap bahan-bahan hukum sekunder dan data yang dipergunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, tulisan-tulisan serta keterangan yang diperoleh dari beberapa Notaris sebagai PPAT dan Pejabat Kantor Pertanahan. Alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan wawancara dan analisis data dilakukan secara kualitatif, karena penelitian penulis bersifat deskriptif.

Dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang dibuat menyimpang atau terjadinya penyimpangan dari peraturan perundang-undangan mengakibatkan akta yang diterbitkan itu menjadi tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah, Notaris sebagai PPAT mempunyai tanggung jawab akan kewajibannya yang jika tidak dilaksanakan karena kelalaiannya dapat dikenakan sanksi dan mempertanggung jawabkan akta jual beli yang telah diterbitkannya. Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta jual beli tanah sangat kecil kemungkinannya terjadi karena telah dibatasi oleh PP No. 24 Tahun 1997 yaitu Pasal 39. Resiko yang kemudian timbul dalam kaitannya dengan transaksi jual beli tanah yang dibuat dengan akta PPAT dapat disebabkan karena adanya kesalahan mengenai subjek atau objeknya.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga Notariat sudah dikenal di Indonesia semenjak Belanda menjajah bangsa Indonesia. Pada waktu itu lembaga Notariat ini terutama diperuntukkan bagi mereka sendiri dan bagi orang-orang yang baik karena Undang-undang maupun karena suatu ketentuan dinyatakan tunduk kepada hukum yang berlaku bagi golongan eropa dalam bidang hukum perdata yaitu *Burgelijke Wetboek (BW)*.

Semenjak Indonesia merdeka, lembaga Notariat ini secara diam-diam telah menjadi suatu lembaga hukum nasional dan berlaku untuk semua golongan rakyat Indonesia. Para Notaris dibekali dengan pengetahuan hukum yang mendalam karena mereka tidak hanya berkewajiban mengesahkan tanda tangan belaka melainkan menyusun suatu akta dan bila perlu memberikan pelayanan dan nasehat hukum terhadap kliennya sebelum membuat suatu akta. Oleh karena itu Notaris dapat memberi banyak sumbangan yang penting untuk perkembangan Notariat dan Hukum Nasional.

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Stbl. 1860 No. 3 memberikan ketentuan tentang apa yang menjadi tugas Notaris yaitu :

“ Notaris adalah Pejabat Umum (*Openbaar Ambtenaar*) khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan menghendaki supaya dinyatakan dalam surat otentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajibannya”.

Pejabat umum dalam bahasa Belanda istilahnya adalah "Openbaar Ambtenaar" yang artinya pejabat yang bertugas membuat akta umum (openbare akten). Seseorang dapat menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, SH :

"Mengenai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meskipun mereka itu Pejabat Umum tetapi mereka bukan pegawai negeri dalam arti perundang-undangan pegawai negeri, kecuali apa yang dinamakan Notaris merangkap, ialah pegawai negeri yang disamping jabatannya sebagai pegawai pamong praja. Juga ditunjuk untuk melakukan jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)".¹

Notaris ditetapkan sebagai Pejabat Umum karena wewenang atau tugas kewajibannya yang utama adalah membuat akta-akta otentik.

Dalam Pasal 1868 BW ditentukan bahwa :

"Akta otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian itu ditempat mana akta itu dibuat".

Akta otentik yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang mutlak, hal ini ditegaskan oleh pasal 1870 BW. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, SH :

"Propesi Notaris mempunyai arti yang penting karena ia diberi wewenang oleh Undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam arti bahwa apa yang terdapat dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk suatu usaha".²

¹ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.45.

² Ibid, hal. 9.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang penulis kemukakan pada bab yang terdahulu dan berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam pembuatan Akta Tanah yang disahkan dan dikeluarkan oleh PPAT merupakan suatu monopoli dari PPAT, karena tidak ada instansi lain yang dapat menggantikannya selain pejabat yang ditunjuk oleh Menteri. Oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa Akta PPAT mempunyai kedudukan dan kekuatan hukum yang kuat dan akta jual beli yang dikeluarkan PPAT dapat dipergunakan sebagai bukti otentik terhadap bidang tanah yang dikuasai oleh seseorang. Jika terjadi pembuatan akta jual beli tanah menyimpang dari peraturan perundang-undangan menyebabkan akta yang dibuat menjadi tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, penyimpangan yang terjadi dapat disebabkan oleh beberapa hal :
 - a. Adanya unsur kesengajaan dan itikat yang tidak baik, baik berasal dari pihak PPAT sendiri maupun para pihak yang berkepentingan.
 - b. Adanya kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan di dalam mendaftarkan akta yaitu Pegawai Kantor Pertanahan sehingga akta jual beli tanah yang tidak sah dapat diterbitkan Sertifikatnya.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- A. Kohar, 1985, *Notaris dan Persoalan Hukum*, PT. Bina Indra Karya, Surabaya.
- A. P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat pembuat Akta Tanah*, Cv. Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian I Jilid II*, Jambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- , 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, suatu telaah dari sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- , 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- G. H. S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara.
- Haryanto T, 1981, *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Jhon Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW).
- Komar Andasmita, 1981, *Notaris I*, Penerbit Sumur Bandung.
- Majalah Triwulan, "Media Notariat", Nomor 6-7 Tahun III-April 1988, Ikatan Notaris Indonesia.
- Majalah Triwulan, "Media Notariat", Nomor 38-39-40-41 Jan-April-Juli-Oktober 1996, Ikatan Notaris Indonesia.
- Jhon Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangun*, Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang.