

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nyalah penyusunan tesis dengan judul **“ANALISIS TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KETIDAKLENGKAPAN DOKUMEN DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK ATAS TANAH GARAPAN (CONTOH KASUS: PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PENGOPERAN HAK NOMOR 33 NOTARIS MAKMUR TRIDHARMA S.H. JAK.BAR)”** dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) dari Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan tesis ini, penulis menemui banyak kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, doa, kerja sama, serta dorongan dari berbagai pihak, kendala-kendala yang ada dapat diatasi. Oleh karena itu, dengan diselesaikannya tesis ini, penulis hendak menghaturkan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan;

3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Prof. Dr. H. K. Martono, S.H., LL.M., selaku Kepala Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Doktor dan Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Ibu Dr. Dwi Andyani Budisetyowati, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Ibu Dr. Cut Memi, S.H., M.H., selaku Koordinator Akademik Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Bapak Dr. S. Atalim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis penulis, yang telah sabar membimbing penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini dan selalu bersedia memberikan arahan kepada penulis setiap waktu;
10. Ibu Mariske Myeke Tampi, S.H., M.H. selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan dukungan dan arahan penuh kepada penulis secara teknis selama penulis menyelesaikan penulisan tesis;
11. Bapak Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., Dr. Benny Djaja, S.H., M.Kn., dan Dr. A. Anshari Ritonga, S.E., S.H., M.H., yang telah memberikan semangat kepada penulis agar selalu termotivasi untuk menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik hingga selesai;

12. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, atas bantuannya selama penulis menjalani masa perkuliahan;
13. Ir. M. Nababan, S.T., M.T dan K. Sitinjak, S.E selaku orang tua penulis yang sangat penulis sayangi, beribu terima kasih penulis ucapkan atas dukungan materiil dan non-materiil kepada penulis selama perkuliahan hingga penyelesaian penulisan tesis ini. Terima kasih atas serangkaian doa dan kepercayaan penuh yang telah diberikan kepada penulis selama penulis merantau demi meraih Ilmu. Penulis berharap bahwa dengan diselesaiannya tesis ini, dapat memberi kebanggaan bagi orang tua penulis;
14. dr. Nita Ketlin Apriliana Nababan, Triayu Riantini Nadya Nababan, Daniel Hotdin Calvin Hartawan Nababan, selaku Kakak dan Adik Kandung penulis, yang dengan luar biasa sudah sabar dan memberikan semangat serta motivasi penuh kepada penulis selama perkuliahan hingga penyelesaian penulisan tesis ini;
15. Seluruh Keluarga Besar penulis, yang selalu memberikan doa, semangat dan arahan selama proses perkuliahan hingga selesaiannya penulisan tesis ini;
16. Aghneta Argareta, S.E, selaku Sahabat yang selalu menemani penulis dan memberikan waktunya untuk memberikan semangat bahkan dukungan penuh kepada penulis dari awal hingga selesaiannya proses penulisan tesis ini;
17. Rayi Yantahmy dan Andhika Putra, S.H., selaku Sahabat yang menjadi tempat keluh kesah dan selalu menyemangati penulis dari awal perkuliahan hingga pembuatan tesis ini selesai;

18. Junica Nadya, S.H dan Fransisca Chandra, S.H., selaku teman dekat penulis semasa kuliah dari S1, yang sudah memberikan semangat selama perkuliahan dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
19. Monalisa Silitonga, S.H (Monce), Ahmad Hariyanto, Michael Chandra, Dela Vineza, S. Psi., Emi Multazamiah, SKm., Anindya Rizky, Rugun R. Hutabarat, S.H., M.H (Kak Rugun), Ade Adhari, S.H., M.H (Kak Ade), selaku teman dekat selama di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang sudah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
20. Stevanus Triantoro, S. Farm (Evan), Maria Clara Shinta, Amd. Kep, (Clara), dr. Theresia H. Naru (Hera), Yunita Mandosir Panggabean S.Th., Yurry Wagiu S.T., Papua Squad, serta teman-teman TK, SD, SMP, SMA yang panjang bila ditulis satu per satu, yang telah menyemangati dan memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
21. Liendro Darma Putra, S.H., Ronny, S.H., Alvino M. Setiadji, S.H., Kelvin Gunawan, S.H., Nussy Nusriany, S.H., Lina Kwee, S.H., selaku teman dekat penulis dalam kelompok belajar dari semester 1 (satu), yang selalu memberikan semangat dan tukar pikiran pelajaran selama perkuliahan hingga selesaiya tesis ini;
22. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara angkatan pertama periode 2016/2017 yang sudah menempuh pendidikan bersama-sama dengan penulis dari awal masuk kuliah sampai selesai;

23. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, November 2018

Lisna Wisudawati Nababan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
D. Kerangka Konseptual	15
E. Kerangka Teori	20
F. Metode Penelitian	24
G. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II KERANGKA TEORITIS	32
A. Teori Perjanjian.....	32
1. Pengertian Perjanjian	32
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	35
3. Asas-Asas Perjanjian	42
4. Jenis-Jenis Perjanjian	48
B. Profesi Notaris	31
1. Pengertian Notaris dan Notaris Sebagai Profesi	49
2. Wewenang dan Tanggung Jawab Notaris	55

3. Akta-Akta Notaris.....	65
4. Kewajiban Notaris.....	71
5. Etika Kepribadian Notaris.....	74
C. Kelengkapan Dokumen.....	83
1. Akta Jual Beli.....	84
2. Tanah Garapan.....	88
D. Teori Kepastian Hukum.....	91
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	93
A. Kasus Posisi	93
B. Hasil Wawancara Dengan Narasumber.....	100
BAB IV ANALISIS	112
A. Akibat Ketidaklengkapan Dokumen Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 yang Dibuat Oleh Notaris	112
1. Bagan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 33	123
2. Fakta Yang Terjadi	129
3. Tanah Garapan	133
B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Ketidaklengkapan Dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 33	135
1. Tanggung Jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN)	85

2. Tanggung Jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris	138
3. Tanggung Jawab Notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya	139
C. Kepastian Hukum	146
BAB V PENUTUP	149
A. Kesimpulan	149
B. Saran	151
DAFTAR PUSTAKA	153

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama: Lisna Wisudawati Nababan
- (B) Judul Tesis: "Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Ketidaklengkapan Dokumen Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah Garapan (Contoh Kasus: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 33 Notaris Makmur Tridharma S.H. Jak.Bar)."
- (C) ix + 153 halaman + 2018
- (D) Kata Kunci: Ketidaklengkapan Dokumen, Tanggung Jawab Notaris.
- (E) Isi:
Pada kehidupan bermasyarakat diperlukan suatu profesi dimana seseorang dapat menyelesaikan masalah-masalah dalam suatu hukum Perdata dan membuat Akta Otentik yaitu profesi Notaris. Dalam tesis ini rumusan masalah bagaimana akibat hukum ketidaklengkapan dokumen terhadap penerbitan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris dan bagaimana tanggung jawab notaris terhadap ketidaklengkapan dokumen atas penerbitan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak. Sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris selaku pejabat yang berwenang membuat akta otentik harus dapat mempertimbangkan dan menganalisa dengan cermat dalam proses pembuatan akta otentik tersebut sejak para pihak datang menghadap dan mengemukakan keterangan-keterangan baik berupa syarat formil yang menjadi dasar pembuatan akta tersebut. Penulis meneliti masalah tersebut dengan metode penelitian hukum normatif yang bersifat dekriptif, dengan menggunakan data sekunder dan data primer sebagai data penunjang yang dianalisis secara kualitatif, penulis akan menguraikan pembahasan permasalahan hukum khususnya yang timbul dari kelalaian pembuatan akta tersebut. Hasil penelitian menggambarkan akibat Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 tersebut bukan Akta Otentik melainkan akta dibawah tangan karena ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan dokumen-dokumen dan Tanggung Jawab Notaris harus melengkapi dokumen-dokumen tersebut dan dapat dikenakan sanksi. Untuk itu kesimpulan penulis akibat hukum Akta Jual Beli dan Peralihan Hak Nomor 33 yang dibuat oleh Notaris dengan persyaratan-persyaratan dokumen masih belum dilengkapi maka dikatakan Akta dibawah tangan dan tanggung jawab Notaris tersebut harus melengkapi dokumen-dokumen Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 tersebut.
- (F) Acuan: 38 (1983-2017)
- (G) Pembimbing: Dr. S. Atalim, S.H., M.H.
- (H) Penulis: Lisna Wisudawati Nababan

DAFTAR SINGKATAN

- UUD : Undang-Undang Dasar
- AJB : Akta Jual Beli
- PPJB : Perjanjian Jual Beli
- UUJN : Undang-Undang Jabatan Notaris
- KUHPer : Kitab Undang Hukum Perdata
- BPN : Badan Pertanahan Nasional
- BPHTB : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- PBB : Pajak Bumi dan Bangunan
- NJOP : Nilai Jual Objek Pajak