

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA
PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT UNDANG-UNDANG
NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik,
SH.Sp.N Jalan Tembakau Deli Kecamatan Batang Kuis
Kabupaten Deli Serdang)**

SKRIPSI

OLEH :

NURIHAYAH

18.840.0046



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2022**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 1/12/22

Access From (repository.uma.ac.id)1/12/22

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA
PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT UNDANG-UNDANG
NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik,
SH.Sp.N Jalan Tembakau Deli Kecamatan Batang Kuis
Kabupaten Deli Serdang)**

Skripsi

O L E H

NURIHAYAH

NPM : 188400046

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh
Gelara Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/12/22

LEMBAR PENGSAHAN SKRIPSI


Judul Skripsi : Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik SH.Sp.N)


Nama : NURIHAYAH
NPM : 18.840.0046
Bidang : Ilmu Keperdataan

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Muazzul, SH.,M.Hum


Sri Hidayani, SH.,M.Hum

Diketahui Oleh:

Dekan Fakultas Hukum




Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH.,MH.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2022

Tanggal Lulus : 03 Agustus 2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)1/12/22

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NURIHAYAH
NPM : 188400046
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik SH.Sp.N)” tidaklah terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan Saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam Skripsi ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana dikemudian hari terdapat kesalahan yang berakibat Skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penelitian, maka peneliti bersedia dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Medan, 07 September 2022



NURIHAYAH
NPM : 188400046

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademis Universitas Medan Area, saya bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NURIHAYAH
NPM : 188400046
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area hak bebas royalti non eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah yang berjudul “**Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik SH.Sp.N)**”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan hak bebas royalti non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkatan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Medan, 07 September 2022
Yang menyatakan,



NURIHAYAH
NPM : 188400046

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS

(Studi Kasus Di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik, SH,Sp.N Jalan Tembakau Deli Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang)

Oleh:

NURIHAYAH
NPM : 188400046

Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian dalam bentuk akta autentik yang memiliki pembuktian sempurna. Keberadaan notaris terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama dalam buku keempat tentang pembuktian dan kadaluwarsa mengenai alat bukti yang utama adalah alat bukti tertulis.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagaimana pembuatan perjanjian jual beli dihadapan notaris menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan bagaimana pertanggung jawaban notaris setelah melakukan perjanjian jual beli menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analisis dan dianalisa dengan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data penelitian ini meliputi penelitian kepustakaan dan mengandung data primer dan data skunder. Data primer merupakan data utama penelitian ini, sedangkan data skunder digunakan sebagai pendukung data primer. Dan menggunakan penelitian lapangan langsung, melakukan teknik pengamatan dan wawancara dilakukan secara mendalam.

Hasil penelitian ini adalah pembuatan akta perjanjian jual beli dihadapan notaris isi perjanjian dicatat dengan apa yang dimintakan oleh para pihak yang berkepentingan dan perjanjian dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan sebelum ditanda tangani oleh para pihak, notaris wajib memberikan nasehat hukum dan menjelaskan akibat hukum terhadap akta perjanjian jual beli jika sudah ditanda tangani oleh para pihak tersebut. Dan notaris dapat diminta pertanggung jawaban apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh notaris. sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari pihak yang berkepentingan, maka sepanjang notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawaban.

Kata Kunci : Akta Perjanjian, Jual Beli, Notaris.

ABSTRACT

THE NOTARY'S RESPONSIBILITY FOR THE DEED OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT ACCORDING TO LAW NO. 2 THE YEAR 2014 CONCERNING THE NOTARY POSITION

**(Case Study at the Notary Office Zulfanda Parlindungan Damanik, S.H., Sp.N. at Tembakau Deli Street, Batang Kuis District, Deli Serdang Regency)
BY:**

**NURIHAYAH
REG. NUMBER: 188400046**

A notary is a public official authorized to do an authentic deed and has other authorities as referred to in law number 2 of 2014 concerning the position of a notary or based on other laws. The notary acts as a public official who has the authority to agree in the form of an authentic deed that has perfect proof. The existence of a notary is contained in the Civil Code, especially in the fourth book on proof and expiration regarding the primary evidence is written evidence.

The problems in this study were how to make a sale and purchase agreement before a notary according to Law no. 2 of 2014 concerning the position of a notary and how the responsibility of a notary after making a sale and purchase agreement according to Law no. 2 of 2014 concerning the Notary Position.

The type of legal research used was normative juridical with descriptive-analytical research type and analyzed by qualitative methods. The data collection technique included library research and contained primary and secondary data. Primary data was the main data of this study, while secondary data was used to support primary data, and using direct field research to observe and interviews were carried out in depth.

The results of this study were the making of a deed of sale and purchase agreement before a notary; the contents of the agreement were recorded with what was requested by the interested parties, then the agreement was made in the form determined by the law and before being signed by the parties, the notary was obliged to provide legal advice and explain the legal consequences against the deed of sale and purchase agreement if it had been signed by the parties. Furthermore, the notary could be held accountable if the deed he made had an error or intentional violation by the notary. On the other hand, if the element of error or violation occurred from an interested party, so long as the notary carried out his authority according to the regulations, the notary concerned could not be held accountable.

Keywords: Deed of Agreement, Sale and Purchase, Notary.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah Rabbil Alamin, Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah karunia-Nya berupa kesehatan, rezeki dan ilmu pengetahuan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS”**

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Secara khusus penulis mengucapkan rasa terimakasih tiada terhingga kepada kedua orang tua saya Ibunda tercinta Hayati dan Ayahanda tercinta Amri Julham yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Penulis berharap semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini ke jenjang pendidikan di tingkat Sarjana Hukum dan untuk adik-adik penulis yang saya sayangi khususnya Ani Pahila dan Muhammad Balyan Purnama terimakasih do'anya dan selalu membantu saya dalam segala hal dalam menyelesaikan skripsi ini. Serta semua pihak yang telah mendukung dan mendo'akan penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, arahan, bantuan dan semangat dari berbagai pihak, tentunya penulis menyadari akan keterbatasan Pengetahuan dan Pengalaman penulis dalam karya

ilmiah, maka tentunya skripsi ini masih belum mencapai kemampuan. Namun akhirnya berkat dukungan serta bantuan dari berbagai pihak maka akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan. Maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramadan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area Atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Medan Area;
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
6. Bapak Muazzul SH,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I Penulis Merupakan Dosen Pembimbing Penulis yang senantiasa memberikan Bimbingan dan masukan serta pengarahannya dalam proses penyusunan skripsi ini;
7. Ibu Sri Hidayani, SH,M.Hum selaku Dosen Pembimbing II Penulis merupakan Dosen Pembimbing Penulis yang senantiasa memberikan Bimbingan dan masukan serta pengarahannya dalam proses penyusunan skripsi ini;

8. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Ketua penulis dalam proses penulisan skripsi ini;
9. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum selaku Sekretaris penulis dalam proses penulisan skripsi ini;
10. Ibu Hj Jamilah, SH, MH, selaku dosen serta pendidik akademik Penulis;
11. Seluruh Staff dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada Penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
12. Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik beserta para pegawainya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
13. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Medan Area;

Akhir kata, atas segala baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara. Demikianlah penulis sampaikan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 13 April 2022 Penulis

NURIHAYAH

DAFTAR ISI

ABSTRAK

ABSTRACT

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI..... iv

BAB I : PENDAHULUAN.....1

- A. Latar Belakang.....1
- B. Rumusan Masalah.....9
- C. Tujuan Penelitian.....9
- D. Manfaat Penelitian.....9
- E. Hipotesis.....10

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA11

- A. Tinjauan Umum Tentang Notaris11
 - 1. Pengertian Notaris11
 - 2. Wewenang dan Kewajiban Notaris13
 - 3. Larangan Bagi Notaris18
 - 4. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Notaris.....20
- B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris23
 - 1. Pengertian Akta23
 - 2. Macam Akta Notaris24
- C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....26
 - 1. Pengertian Perjanjian.....26
 - 2. Syarat-Syarat Perjanjian.....30
 - 3. Unsur-Unsur Perjanjian.....32
 - 4. Asas-Asas Perjanjian.....35
- D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....38
 - 1. Pengertian Jual Beli.....38
 - 2. Unsur-Unsur Jual Beli.....39
 - 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli.....41

BAB III : METODE PENELITIAN.....	45
A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	45
1. Waktu Penelitian	45
2. Tempat Penelitian.....	45
B. Metode Penelitian	45
1. Jenis Penelitian.....	45
2. Sifat Penelitian	46
3. Teknik Pengumpulan Data	47
4. Analisa Data	47
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Hasil Penelitian	49
1. Hambatan-hambatan pembuatan akta perjanjian jual beli dihadapan Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris	49
2. Akibat hukum terhadap pembuatan perjanjian jual beli dihadapan Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris	52
B. Pembahasan.....	56
1. Pembuatan akta perjanjian jual beli dihadapan notaris Zulfanda Parlindungan Damanik menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris	56
2. Pertanggung jawaban notaris setelah melakukan perjanjian jual beli di notaris Zulfanda Parlindungan Damanik menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris	62
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Simpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum dengan mempunyai dasar negara dapat mengamankan adanya kepastian, keteraturan disiplin, serta benteng hukum keabsahan dan keadilan. Adanya profesi notaris di negara ini telah di benarkan menurut pasal 2 peraturan peralihan UUD 1945, hal ini menyatakan bahwa semua peraturan perundang-undangan yang ada tetap berlaku sampai dengan peraturan perundang-undangan dasar ini, maka peraturan notaris kolonial belanda yaitu *Reglement op He Notary Ambt Inderlands Indie* (stbl, 1860) masih berlaku di Indonesia.¹

Pada saat perdagangan terbebas berada di abad ke 21 telah timbul dan mempunyai kemajuan yang sangat pesat dalam segala bidang kehidupan baik bidang ekonomi, keuangan, sosial budaya, politik hukum serta lingkungannya. Dalam hal ini indonesia merupakan perdagangan bebas memajukan pembangunan-pembangunan yang berkembang dan maju serta cukup signifikan utamanya dilapangan dunia usaha.

Tentunya dimasa pemerintahan belanda, organisasi notaris telah dicocok untuk mengakomodir semua pertanyaan yang berkaitan dengan bidang hukum perdata, terkhusus nya untuk tuntutan alat pembuktian dengan mengatur pembentukan kuota pada profesi notaris di suatu daerah dan agar notaris bisa hidup dengan layak. Pelaku subjek bisnis yang telah terjadi dapat dan akan

¹ Ayu Rizkie, Muhammad Arifin & Ramlan, *Tanggung Jawab Notaris Atas Pemalusan yang dilakukan oleh Klien dalam Proses Pembuatan Akta*, ***Jurnal of Education and Social Sciences (JEHSS)***, Vol 2, No 3 April 2020, halaman 584.

membutuhkan perangkat-perangkat hukum tentunya bisa melindungi kepentingan serta urusan pelaku usaha yang bersangkutan. Dan dengan ini dapat mempunyai hubungan erat pada profesi serta peran dan tugas notaris dilapangan hukum keperdataan yang telah senantiasa mengakomodir kebutuhan keperdataan serta kepentingan alat pembuktian tertulis dan serta menjadi alasan mendorong perkembangan usaha di dunia.²

Saat ini Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 pengertian notaris adalah Pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat atau mengeluarkan akta autentik serta mempunyai wewenang lain yang diatur dalam undang-undang ini atau atas dasar hukum yang lainnya.³

Kekeliruan terhadap akta autentik yang telah dikeluarkan oleh profesi notaris, tentu mungkin dapat menjadikan tidak adanya lagi hak yang dimiliki seseorang serta dapat menyebabkan terbebannya pihak-pihak atas suatu ikatan yang dibuatnya, itu sebabnya profesi notaris dengan melaksanakan kewajibannya serta jabatannya harus benar-benar mematuhi berbagai aturan dan ketentuan dalam pasal serta Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, karena notaris adalah ahli hukum dan keahlian seorang notaris adalah sesuatu keahlian yang sangat baik dan mulia di perbuatan hukum keperdataan, tentu akta yang telah dibuat atau telah

² Sjaifurraachman dan HabibAdjie, Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Membuat Akta, CV, Mandar Maju, Bandung, 2011, halaman 67.

³ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dikeluarkan olehnya bisa menjadi alas bukti serta alas hukum terhadap status hak-hak dan harta kebendaan serta kewajiban seseorang.⁴

Adanya profesi seorang notaris dapat dilihat di penjelasan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentunya bagian pada buku ke 4 (empat) bagian aturan pembuktian serta kadaluwarsa tentang mengenai alat-alat bukti yang terutama yaitu alat bukti yang tertulis, notaris dibenarkan dan diakui sebagai seorang pejabat yang memiliki wewenang, serta dijadikan penguasa agar dapat menolong masyarakat dalam membuat perjanjian tertulis serta muncul dan adanya di kalangan masyarakat. Dengan hal ini masyarakat sangat memerlukan profesi seorang notaris yang tentunya dapat dipercaya serta mampu memberikan jaminan hukum dan bukti yang dapat melindungi dan mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari.

Perjanjian yang tertulis yang telah di buat didepan atau dihadapan profesi notaris diperlukan untuk menjamin serta adanya kepastian hukum, dan dapat memenuhi kebutuhan hukum tentang alas bukti yang sempurna bagi para pihak yang telah sepakat membuat perjanjian tertulis, serta kepentingan dalam pembuktian tertulis sangat penting dalam tugas dan wewenang notariat ini, tentu hal inilah dapat melatar belakangi berkembang dan masuknya organisasi notaris di negara indonesia hingga saat ini.

Dengan mencermati bahwa surat perjanjian dibawah tangan atau dihadapan notaris membuat orang mengetahui seberapa jauh kekuatan hukum yang terkandung didalamnya. Dalam sistem hukum di indonesia sudah ditentukan bahwa surat autentik (surat perjanjian yang didraf dan dibuat di kantor notaris)

⁴ Putu Vera Purnama Diana, *Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat Para Pihak*, **Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2016-2017**, halaman 161.

kekuatan hukumnya jauh lebih sempurna dan tambah kuat untuk kebenaran materilnya, ketimbang surat yang hanya dibuat sendiri oleh para pihak, tanpa melibatkan jasa notaris.⁵

Sesuai dengan kewenangannya, notaris berwenang menerbitkan akta autentik sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014, yang isinya sebagai berikut:

1. Notaris berwenang menerbitkan akta autentik untuk semua akta perjanjian dengan peraturan perundang-undangan yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan dan atau pihak-pihak yang berkepentingan yang ingin dibuatkan akta autentik, untuk menjamin kepastian tanggal penyelesaian akta, menyimpan akta, memberikan grosse, kutipan dan salinan akta, sepanjang pelaksanaan akta itu tidak dikaitkan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain sesuai dengan ketentuan dan aturan undang-undang.
2. Selain kewenangannya sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) notaris berhak :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menentukan tanggal surat dibawah tangan, dengan mencatatnya dalam buku catatan khusus;
 - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan didaftar dalam buku terkhusus;
 - c. Membuat salinan dari surat asli dibawah tangan dalam bentuk salinan yang memuat uraian sebagaimana sudah tertulis dan diuraikan dalam surat yang telah bersangkutan atau diterbitkan;
 - d. Membuat pengesahan kecocokan salinan pada surat aslinya;
 - e. Memberikan nasihat hukum mengenai pelaksanaan membuat akta;

⁵ Ismanto Dwi Yuwono, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2013, halaman 17.

- f. Membuat akta yang berhubungan alas bukti tanah atau pertanahan; atau
 - g. Membuat berita acara lelang atau akta lelang;
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2), notaris juga mempunyai wewenang lain yang ditentukan oleh undang-undang.

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) notaris berwenang membuat akta autentik, tentunya pekerjaannya/perbuatannya dalam menjalankan tugas seorang notaris dapat dibebani tanggung jawab.⁶ Serta dapat di bilang bahwasanya setiap tugas serta kewajiban dan kewenangan profesi notaris yang berasal dari aturan hukum ataupun perjanjian tersebut bisa mengakibatkan tanggung jawab pada si kewajiban atau si pelaksana tugasnya itu, tanggungjawab profesi notaris seorang pejabat umum, tentunya dapat dikenakan tanggung jawab yang berhubungan dengan draf akta yang telah dibuatnya sebagai berikut:

1. Notaris bertanggung jawab secara perdata dengan akta yang telah dibuatnya.

Notaris bertanggung jawab untuk keabsahan materil dalam akta yang telah dibuat untuk pecegahan perlakuan melanggar ketentuan peraturan hukum yang berlaku, yang dimaksud perlakuan melanggar peraturan hukum yang berlaku disini adalah, adanya pelanggaran bersifat pasif ataupun aktif. Pasif yang dimaksud disini tidak adanya perbuatan dikarenakan keharusan dan dapat menjadikan pihak lain menderita kerugian, sedangkan aktif yaitu perbuatan yang telah memunculkan kerugian terhadap orang lain, tentunya unsur perlakuan melanggar peraturan yaitu adanya kerugian serta kesalahan yang ditimbulkan.

⁶ Kunni Afifah, *Pertanggung Jawaban dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap AKta Yang dibuatnya*, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2017, halaman 6.

2. Notaris bertanggung jawab secara administrasi dengan akta yang telah dibuatnya.

Teguran serta sanksi secara administrasi berdasarkan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 menuliskan ada lima 5 (lima) peringatan, yang isinya adalah:

- a. Teguran secara lisan;
- b. Teguran secara tertulis;
- c. Diberhentikan sementara waktu;
- d. Diberhentikan secara hormat; dan
- e. Diberhentikan secara tidak terhormat.

Surat autentik (akta notaris) yang telah dibuatkan dan dilakukan dihadapan seorang notaris tentu bisa digunakan sebagai alat bukti yang kuat dan dapat mengenang serta melihat kembali peristiwa serta kejadian yang sudah terjadi dan dapat digunakan untuk kepentingan alat pembuktian untuk dikemudian hari yang akan datang.⁷ Dengan ini sangat erat menunjang masyarakat untuk melibatkan notaris dalam berbagai hal perjanjian, berupa draf isi perjanjian jual membeli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian lain yang sudah dijelaskan dalam peraturan hukum yang berlaku tentunya.

Pihak yang berhadapan dengan notaris untuk membuat akta autentik adalah tentunya masyarakat yang mempunyai pekerjaan serta berbagai macam harapan yang tentunya lain-lain atau berbeda-beda, baik keinginan negatif ataupun keinginan positif yang dapat memunculkan adanya masalah hukum di waktu yang akan datang atas akta yang telah dibuat. Pihak yang menimbulkan kesepakatan yang telah membuat bukti tertulis dengan alat bukti akta autentik,

⁷ Kunni Afifah, *Ibid*, halaman 6-7.

tentunya para pihak harus berhadapan dengan pejabat yang diberikan wewenangan terkhusus yaitu jasa notaris, agar keinginan pihak yang membuat perjanjian tertulis sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Tentunya disini profesi jabatan notaris diharuskan untuk mampu menghadapi kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi serta siap untuk mempertanggung jawabkan semua keadaan yang jika timbul terhadap tugas serta jabatannya sebagai profesi notaris, jika terjadi permasalahan yang akan datang atas tugas yang telah dibuat dan dikeluarkannya yaitu akta autentik (bukti tertulis) tersebut.

Dalam melaksanakan jabatan serta tugasnya notaris harus menerapkan beberapa fungsi yaitu fungsi awal adalah, notaris dijuluki selaku pejabat umum yang mempunyai wewenang menulis surat autentik untuk seorang yang meminta bantuan kepadanya boleh itu sejenis akta *partij* ataupun sejenis akta *reelas*. Fungsi kedua adalah notaris dijuluki seorang hakim yang menentukan pembagian harta warisan. Fungsi ketiga adalah notaris dijuluki seorang penasehat hukum dengan membagikan masukan kepada seorang yang membuat suatu akta autentik, dan fungsi yang keempat adalah notaris dijuluki selaku pengusaha dengan jasa berusaha erat untuk melindungi klien atau pertaliannya dengan para klien agar pelaksanaan dikantornya tetap terus berjalan lancar.⁸

Di era perkembangan zaman pada saat ini tidak jarang pihak/klien yang memohon pertolongan jasa profesi notaris dengan tidak mengetahui pertanggungjawaban yang dapat dibebankan oleh notaris yang bersangkutan, setelah pembuatan akta perjanjian jual beli dilakukan tentu tidak jarang juga

⁸ Josep Christianto, “Tanggung Jawab Profesi Notaris Atas Pembuatan Akta Partij Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Studi di Kabupaten Sragen)”, Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta, halaman 15.

notaris merupakan saksi di ruang sidang atas surat autentik yang sudah di buat olehnya, dan ternyata tidak jarang juga notaris digugat atau dituntut dalam hal pembuatan perjanjian yang sudah di sepakati oleh para pihak dengan melibatkan jasa notaris, dimana hal ini di satu sisi notaris harus mempunyai professional dalam melakukan tugas serta jabatannya untuk menyelesaikan tugas yang selalu berkaitan peran dan status notaris tersebut.

Dengan penjelasan di atas, penulis tentu menarik mengkaji segala sesuatu mengenai pertanggung jawaban notaris setelah pembuatan akta perjanjian kesepakatan jual beli yang ditulis dihadapan notaris dengan keinginan dan kesepakatan mereka bersama, sebab dikarenakan para pihak datang kepada notaris untuk meminta tolong di buat akta autentik sebagai alat bukti tertulis para pihak, dengan draf dari akta autentik yakni ringkasan serta keinginan yang dibuat dari kesepakatan mereka tanpa adanya paksaan dan dilakukan dengan beragam pertimbangan, dan tidak langka isi atau rumusan dari akta-akta tersebut di permasalahan oleh para pihak lagi di kemudian hari dengan melibatkan notaris juga.

Di pihak lain, notaris di tuntut serta di hadapkan atas profesinya sebagai seseorang dimana sudah diberikan mandat secara terkhusus serta spesial untuk mewujudkan serta melindungi kepastian hukum dari setiap akta yang telah dibuatnya. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk membuat sebuah kalimat hukum dengan judul **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”**

B. Rumusan Masalah

Merujuk dari pendahuluan di atas, penulis merumuskan ada hal yang dapat dijadikan hal-hal permasalahan dengan penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimana pembuatan perjanjian jual beli dihadapan notaris menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana pertanggung jawaban notaris setelah melakukan perjanjian jual beli menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mengkaji dan menganalisis pembuatan perjanjian jual beli di hadapan Notaris menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
2. Untuk mengetahui mengkaji dan menganalisis mengenai pertanggung jawaban notaris setelah membuat perjanjian jual beli menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2104 Tentang Jabatan Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Secara teoritis penulisan ini dapat diharapkan agar memberikan tambahan pengembangan pengetahuan ilmu pada dasarnya serta perkembangan ilmu hukum perdata terkhususnya perihal pertanggung jawaban notaris setelah membuat perjanjian jual beli dengan kesepakatan para pihak di hadapan notaris menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, serta dapat meningkatkan refrensi dan acuan atau bahan pustaka mengenai pertanggungjawaban notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.

2. Secara praktis meningkatkan kemampuan dan ilmu pengetahuan penulis dalam memecahkan dan menganalisis masalah hukum tentang perjanjian pihak yang bersangkutan yang membuat kesepakatan tertulis dihadapan notaris sebagai syarat subyektif untuk penulisan tugas akhir, selain itu karya tulisan ini diharapkan dapat berguna sebagai acuan atau sumber untuk pembaca dan semua kalangan khususnya masyarakat yang menjadi para pihak dalam pembuatan perjanjian dihadapan notaris.

E. Hipotesis

Hipotesis merupakan dugaan yang dianggap benar atau jawaban sementara, namun masih harus dibuktikan. Pada dasarnya hipotesis merupakan dugaan pengkajian tentang hasil yang akan diperoleh,⁹ mengenai hipotesis didalam pengkajian ini yaitu:

1. Pembuatan perjanjian jual beli atas kesepakatan para pihak yang dibuat dihadapan Notaris menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang tentunya isi dari perjanjiannya adalah kesepakatan dari para pihak tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan atau aturan hukum dan di tulis dalam akta notaris dengan ditandatangani oleh notaris yang bersangkutan.
2. Pertanggung jawaban tugas dan wewenang notaris setelah melakukan perjanjian jual beli yang sudah dilakukan dihadapan notaris dengan kesepakatan para pihak menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2104 Tentang Jabatan Notaris.

⁹ Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, halaman 109.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, notaris adalah orang yang mempunyai wewenang pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai perjanjian, wasiat, akta, dan lain-lain.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP) mengatur pengertian tentang Notaris, yang isinya sebagai berikut: “Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat surat-surat asli dan mempunyai wewenang lain dalam pengertian undang-undang ini atau undang-undang lainnya”¹⁰

Notaris disebut *Notary* dalam bahasa Inggris dan *Van Notary* dalam bahasa Belanda. Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam transaksi hukum, khususnya hukum perdata, karena notaris adalah pegawai negeri sipil dan memiliki kuasa lain.¹¹

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menjelaskan status notaris bahwa persyaratan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berusia lebih dari 27 tahun;

¹⁰ Kunni Afifah, *Op.Cit*, halaman 30.

¹¹ Salim Hs, Teknik Pembuatan *Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada 2015, halaman 33.

- d. Memiliki mental dan fisik yang sehat;
- e. Memiliki gelar sarjana hukum dan gelar notaris;
- f. Pernah bekerja sebagai notaris pada jabatan notaris sekurang-kurangnya 24 bulan setelah memperoleh gelar notaris, atas rekomendasi organisasi notaris.;
- g. Tidak sekaligus bekerja sebagai pejabat publik, advokat, atau jabatan lain yang dilarang oleh Undang-Undang Jasa Notaris.

Notaris diangkat oleh negara untuk mewakili penguasa umum nasional dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat di bidang hukum perdata dalam rangka mewujudkan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum.¹² Menurut Sarman Hari, pengertian notaris secara jelas dinyatakan sebagai berikut:

“Seorang notaris tidak memihak dan oleh karena itu bukan pihak dalam akta yang dibuat di hadapannya. Niat suatu pihak untuk meminta bukti tertulis dari hubungan hukum akan dibantu melalui jalur hukum yang sesuai. Agar kehendak para pihak dapat terlaksana sesuai dengan keinginan para pihak, notaris memerlukan pengetahuan hukum yang luas agar dapat mengakui hak dan kewajibannya secara proporsional.”

Secara ringkas, berdasarkan jenis akta yang dilakukannya, kedudukan dan fungsi notaris adalah:

- a. Memberikan bukti autentik adanya liputan yg sudah diberikan para pihak pada notaris dan dituangkan pada akta-akta tadi. Didalam partis akta ini notaris memastikan bahwa sah para pihak sudah menaruh liputan-liputan tadi yg sudah dituangkan pada akta yg bersangkutan.

¹² Kunni Afifah, *Op.Cit*, halaman 31.

- b. Memberikan bukti autentik, yaitu bukan mengenai apa yg diterangkan pada notaris, tetapi bukti autentik mengenai perbuatan atau fenomena yg terjadi pada hadapan notaris sewaktu pembuatan dilakukan.¹³

2. Wewenang dan Kewajiban Notaris

Notaris pada menjalankan jabatannya mempunyai wewenang, kewajiban & embargo. Kewenangan, kewajiban & embargo adalah inti berdasarkan praktek kenotariatan tanpa adanya elemen ini maka profesi & jabatan notaris sebagai nir berguna, notaris menjadi sebuah jabatan tentunya memiliki wewenang tersendiri. kewenangan adalah suatu tindakan aturan yg diatur dan diberikan pada suatu jabatan dari peraturan perundang-undangan yg berlaku buat mengatur jabatan yg bersangkutan.¹⁴

Wewenang notaris bisa ditinjau pada Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2014 mengenai perubahan atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 mengenai jabatan notaris, menyatakan:

1. Notaris wajib menjamin keaslian segala perbuatan, perjanjian dan kesepahaman yang dipersyaratkan oleh undang-undang dan/atau disyaratkan oleh para pihak untuk dicantumkan dalam akta otentik untuk menjamin kepastian tanggal pelaksanaan akta. Berwenang membuat akta. Penyimpanan dokumen, penyediaan dokumen, penyalinan dan pengumpulan dokumen, semua ini kecuali persiapan dokumen ditugaskan ke kantor lain atau orang lain yang ditentukan atau dikecualikan oleh undang-undang.
2. Selain kekuasaan berdasarkan ayat 1, notaris juga berwenang untuk:

¹³ Rahmad Hendra, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghdapanya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru*, **Jurnal Ilmu Hukum** Volume 3 No. 1, halaman 6-7.

¹⁴ Khairul Iqbal Marpaung, *Op.Cit*, halaman 36.

- a. Menetapkan kepastian tanggal surat tulisan tangan dengan memverifikasi tanda tangan dan mendaftarkannya dalam buku khusus;
 - b. Memesan surat di bawah tangan dengan cara mendaftar di buku khusus;
 - c. Membuat salinan asli surat tulisan tangan berupa salinan yang berisi uraian yang tertulis dan dijelaskan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. yaitu Memverifikasi kompatibilitas salinan dengan surat asli;
 - e. Memberikan nasihat hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta tanah; juga
 - g. Membuat sertifikat catatan lelang.
3. Selain kekuasaan yang diatur dalam ayat 1 dan 2, notaris memiliki kekuasaan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Adapun maksud dari ketentuan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Pasal 15(3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris adalah: Betul. Penerbit Akta Pokok, Lelang Golongan II, Notaris, dan Jabatan Notaris di Pasar Modal dan Badan Hukum Lainnya.¹⁵

Maksud pemberian kuasa yang diberikan berdasarkan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Kepegawaian Notaris adalah untuk memastikan bahwa akta otentik:

- a. Perbuatan hukum;
- b. Perbuatan nyata;
- c. Persetujuan;
- d. Klausula;

¹⁵ Mokhammad Dafirul Fajar Rahman, *Kewenangan, Kewajiban Notaris Dan Calon Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, **Jurnal**, halaman 13-14.

Notaris hanya mengesahkan atau menanamkan dokumen dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/tokoh. Notaris memeriksa apa yang telah terjadi, apa yang mereka lihat, dan apa yang mereka alami dari para pihak dan penampilan, dan mengoordinasikan persyaratan formal untuk menghasilkan akta notaris, dan kemudian memasukkannya ke dalam akta. Notaris juga harus bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan beberapa bentuk nasihat hukum kepada klien yang meminta nasihat hukum dari notaris yang bersangkutan.¹⁶

Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya harus melaksanakan segala kewajiban yang dimaksudkan oleh jabatan Notaris. Dan keterlibatan notaris adalah hal yang perlu dilakukan oleh notaris. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan atau dilanggar oleh Notaris, maka Notaris dikenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tersebut. Seorang notaris atau pejabat publik memikul kewajiban sebagai berikut dalam menjalankan tugasnya, berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Kepegawaian Notaris:

1. Notaris memiliki kewajiban sebagai berikut dalam menjalankan tugasnya:
 - a. Bertindak dengan integritas, independensi, dan keadilan serta melindungi kepentingan mereka yang terlibat dalam proses hukum..
 - b. Membuat akta dalam bentuk akta dan menyimpannya sebagai bagian dari catatan notaris.
 - c. Melampirkan surat dan dokumen serta sidik jari pada sisi lain catatan kriminal.

¹⁶ Kunni Afifah, *Op.Cit*, halaman 34.

- d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolak.
- f. Kecuali disyaratkan lain oleh undang-undang, menjaga kerahasiaan terhadap segala akta yang telah dibuatnya dan segala keterangan yang diperolehnya sesuai dengan sumpah/janji atas nama pemberi akta.
- g. Jika akta-akta yang dibuat dalam satu (satu) bulan dijilid ke dalam sebuah buku yang berisi lima puluh (lima puluh) atau lebih akta dan jumlah akta-akta tersebut tidak muat dalam satu buku, maka akta-akta tersebut digabung menjadi beberapa buku. dan tahun pembuatan akta, yang dapat dirangkai menjadi beberapa proses, tertera pada sampul setiap buku.
- h. Mencatat protes atas tidak dibayarnya atau tidak diterimanya jaminan.
- i. Buat daftar perbuatan yang berhubungan dengan wasiat, dalam urutan perbuatan per bulan.
- j. Menyerahkan daftar akta sebagaimana dimaksud pada huruf i (butir 9) atau daftar wasiat nol dalam waktu lima hari ke daftar wasiat kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. setiap bulan setelahnya.
- k. Masukkan tanggal pengirim wasiat di buku besar setiap akhir bulan.
- l. Memiliki stempel atau stempel berlambang Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan nama, jabatan, dan tempat tinggal orang tersebut tertulis di ruang sekitarnya.

- m. Di hadapan sekurang-kurangnya (2) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi, untuk membuat suatu wasiat yang sangat jahat, akta itu harus dibacakan di muka sidang dan ditandatangani secara bersamaan oleh saksi, saksi, dan notaris.
 - n. Mengambil alih magang notaris di masa depan.
2. Dalam hal notaris menerbitkan akta, kewajiban pencatatan akta berdasarkan ayat (1) (b) tidak berlaku.
 3. Dokumen asli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. Bukti pembayaran sewa, bunga dan pensiun;
 - b. bukti penawaran pembayaran tunai;
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Surat protes atas tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - e. yaitu surat Kuasa;
 - f. bukti kepemilikan; dan
 - g. Dokumen lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 4. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat rangkap dua, ditandatangani secara bersamaan dalam bentuk dan isi dengan kata-kata “satu dan satu berlaku untuk semua” yang disediakan pada setiap dokumen, saya dapat melakukannya.
 5. Hanya satu salinan asli surat kuasa yang dapat dibuat tanpa mencantumkan nama surat kuasa.
 6. Bentuk dan ukuran prangko sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (I) ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

7. Tidak ada kewajiban untuk membaca dokumen menurut (1) m jika pembicara tidak ingin membaca dokumen tersebut karena dia telah membacanya dan mengetahui serta memahami isinya. Pada akhir akta dan pada setiap halaman catatan akta, para penyaji, saksi dan notaris diparaf.
8. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 7 dikecualikan dari pembacaan judul akta, perbandingan, uraian singkat dan jelas tentang akta-akta pokok dan penutup akta.
9. Dokumen dimaksud bersifat definitif hanya sebagai dokumen pribadi apabila salah satu persyaratan huruf m pada ayat (1) dan ayat (7) tidak terpenuhi.
10. Ketentuan-ketentuan ayat 9 tidak berlaku untuk pembuatan surat wasiat.
11. Notaris yang melanggar ketentuan ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi sebagai berikut:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemecatan jabatan dengan hormat; atau
 - d. Pemecatan jabatan dengan tidak hormat.
12. Selain sanksi dalam ayat 11, pelanggaran ketentuan Pasal 16(1)j dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga dari notaris.
13. Notaris yang melanggar ketentuan huruf n ayat (1) dapat dikenakan sanksi berupa teguran.¹⁷

2. Larangan Bagi Notaris

¹⁷ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Larangan Notaris adalah perbuatan yang dilarang oleh Notaris. Jika notaris melanggar larangan ini, notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 85 UUJN. Larangan terhadap notaris dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang membutuhkan jasa notaris. Larangan profesi notaris secara khusus diatur dalam Pasal 17 UUJN:

1. Mengeksekusi posisi di luar kantor.
2. Meninggalkan wilayah departemen seseorang selama lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang dapat dibenarkan.
3. Berperilaku sebagai pejabat publik.
4. Kegiatan sebagai abdi negara.
5. Bekerja sebagai pengacara.
6. Orang yang merangkap jabatan sebagai pengurus atau pegawai pada perusahaan negara, perusahaan daerah, atau perusahaan swasta.
7. Selain peran notaris, juga berfungsi sebagai kantor pendaftaran tanah dan/atau lelang kelas dua.
8. Menjadi notaris pengganti.
9. Perbuatan lain yang merusak kehormatan dan martabat Notaris serta melanggar ketertiban dan kesusilaan umum.¹⁸

Berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jasa Kenotariatan, Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 17 ayat (1) UUJN Perubahan UUJN wajib dapat dikenakan sanksi berupa :

1. Peringatan tertulis.
2. Pemecatan jabatan sementara.

¹⁸ Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

3. Pemecatan jabatan secara hormat; atau
4. Pemecatan jabatan secara tidak hormat.¹⁹

5. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Notaris

Landasan atau asas adalah sesuatu yang dapat digunakan sebagai dasar, landasan, titik fokus, atau tempat untuk menopang sesuatu guna memulihkan sesuatu yang perlu penjelasan. Landasan hukum mencakup nilai-nilai dan persyaratan etika dan dengan demikian menyediakan jembatan antara peraturan hukum dan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Melalui asas hukum ini, peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari tatanan etika.

Ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan sebagai pedoman dalam menjalankan tugas notaris. Artinya, prinsip-prinsip pelaksanaan jabatan notaris yang baik dengan substansi dan pemahaman untuk kepentingan notaris. Prinsip-prinsip ini dijelaskan di bawah ini:

a. Asas kepastian hukum

Indonesia merupakan negara hukum yang tujuannya untuk menjamin kepastian hukum dalam masyarakat. Undang-undang ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan antarpribadi, yaitu, untuk memastikan prediktabilitas dan mencegah pelaksanaan hak-hak yang paling kuat.

Masalah kepastian hukum tidak lagi menjadi tanggung jawab negara semata. Di luar peran negara itu sendiri dalam menerapkan hukum dan yurisprudensi, kepastian hukum harus menjadi nilai bagi semua aktor dalam kehidupan. Tidak ada individu atau badan yang boleh bertindak atau berperilaku sewenang-wenang. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, secara normatif Notaris harus

¹⁹ Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

berpedoman pada kaidah-kaidah hukum atas segala perbuatan yang ditentukan dalam akta-akta mereka dalam menjalankan tugasnya. Bertindak menurut hukum yang berlaku menjamin bahwa para pihak diyakinkan bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris sesuai dengan hukum yang berlaku. Masalah antar pihak.

b. Asas persamaan

Kesetaraan membutuhkan perlakuan yang sama, dan membutuhkan diskusi tentang di mana kesetaraan harus diperlakukan dalam situasi yang sama dan di mana perbedaan harus berbeda dalam situasi yang berbeda. Perlakuan tidak adil adalah ketidakadilan yang parah, karena keadilan dan kesetaraan berjalan beriringan.

c. Asas kepercayaan

Jabatan notaris adalah hubungan kepercayaan dengan seseorang yang menjalankan tugas notaris. Notaris sebagai wali wajib merahasiakan akta yang dibuatnya dan keterangan/ Pernyataan para pihak yang diperoleh selama pembuatan akta. peminta..

d. Asas kehati-hatian

Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan Pasal 16(1)(a) UUJN, yang antara lain mewajibkan notaris untuk bersungguh-sungguh dalam menjalankan tugasnya. Penerapan prinsip ketelitian harus dilakukan dalam pendirian peralatan dengan cara:

1. Melakukan pengenalan kepada pelaku berdasarkan identitas yang ditunjukkan kepada notaris.

2. Ajukan pertanyaan kemudian dengarkan dan perhatikan baik-baik apa yang diinginkan para pihak.
3. Memeriksa bukti dokumenter dan mengembangkan kerangka dokumenter untuk memenuhi keinginan atau keinginan para pihak.
4. Memberi nasehat dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau keinginan para pihak.
5. melakukan semua teknik manajemen untuk pembuatan notaris seperti membaca, menandatangani, memberikan salinan, dan mengarsipkan log.
6. Melakukan tugas lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas notaris.

Notaris memiliki tugas yaitu notaris untuk menentukan apakah suatu akta dapat dibuat dalam bentuk akta. Sebelum mengambil keputusan demikian, notaris harus memeriksa dan menyaring semua dokumen yang diserahkan kepada notaris dan memeriksa semua bukti. Mendengarkan pernyataan atau pernyataan yang dibuat oleh para pihak jika disampaikan kepadanya. Keputusan harus berdasarkan dasar hukum dan harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus mempertimbangkan semua aspek hukum, termasuk masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

e. Asas profesionalitas

Asas ini merupakan suatu Prinsip prasyarat untuk pelaksanaan pekerjaan (profesi) tertentu, yang praktiknya memerlukan pengetahuan, keterampilan, wawasan, dan keterampilan pendukung yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan profesi dengan baik sesuai rencana. Sikap diperlukan. Dengan demikian, kita dapat memahami bahwa profesionalisme adalah kualitas pribadi

yang harus dimiliki seseorang ketika melakukan tugas tertentu ketika melakukan pekerjaan yang diberikan kepadanya.²⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris

1. Pengertian Akta

Akta adalah dokumen tertulis yang dengan sengaja digunakan dan ditandatangani sebagai alat bukti suatu peristiwa, sehingga unsur penting dari akta adalah maksud untuk menghasilkan alat bukti tertulis dan untuk menandatanganinya.²¹

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris mendefinisikan akta notaris (selanjutnya disebut akta notaris) sebagai suatu dokumen yang diterbitkan oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan. menyatakan bahwa itu adalah sertifikat keaslian. Hal ini terdapat dalam Pasal 1(7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jasa Kenotariatan. Sedangkan pengertian penipuan adalah perbuatan yang telah dilakukan, tetapi bertentangan dengan Pasal 38, 39 dan 40 yang terdapat dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan pendapat ahli A. Pitlo menjelaskan bahwa akta adalah surat yang ditandatangani yang dimaksudkan untuk digunakan sebagai bukti dan digunakan oleh orang yang kepadanya surat itu dikeluarkan. Sudikuno Mertkusma, sebaliknya, berpendapat bahwa akta berarti surat yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian, yang sengaja dibuat sebagai bukti sejak awal. Tanda tangan Anda adalah bagian terpenting dari pembuatan akta. Dengan menambahkan tanda tangan, seseorang

²⁰ Khairul Iqbal Marpaung, *Op.Cit*, halaman 44-47.

²¹ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya, Airlangga University Press, 2017, halaman 11.

bertanggung jawab atas kebenaran apa yang dikatakan dalam akta atau bertanggung jawab atas apa yang dikatakan dalam akta tersebut.²²

2. Macam Akta Notaris

Peraturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jasa Kenotariatan menjelaskan bahwa ada dua jenis kegiatan yang tercakup dalam kekuasaan dan kewajiban notaris, yaitu kegiatan notaris dan kegiatan privat ini memiliki deskripsi berikut:

a. Akta Autentik

Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pengangkatan Notaris menjelaskan pengertian akta yang asli. “Akta notaris (selanjutnya disebut akta) adalah akta notaris yang diterbitkan oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan dalam undang-undang ini.”

Dalam bahasa Inggris disebut akta asli, dalam bahasa Belanda disebut *authentieke akte van*, dan di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, dan pengertian akta asli adalah sebagai berikut: “Sebuah dokumen dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang di tempat di mana dokumen itu dikeluarkan” *Het Herzine Indonesia Regulation (HIR)* diatur dalam Pasal 165 yang berbunyi:

“Akta yang autentik adalah akta yang mencatat apa yang diminta dari pihak yang berkepentingan dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang ditetapkan oleh undang-undang.”

²² *Ibid*, halaman 11.

b. Akta di Bawah Tangan

Berdasarkan Pasal 15 (2) (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris, perbuatan tercela adalah perbuatan tercela yang disahkan oleh notaris dan perbuatan yang disetujui oleh notaris dan dapat dibagi menjadi dua bentuk. Pernyataan berikutnya terlihat seperti ini:

- a. Akta dibawah tangan yaitu notaris mengesahkan tanda tangannya, menetapkan kepastian tanggal yang tertulis pada backhand akta, dan menempatkannya dalam buku khusus untuk status notaris.
- b. Akta notaris yang disahkan oleh notaris, yaitu notaris memperoleh surat atau akta dengan memasukkannya ke dalam buku khusus untuk status notaris.²³

Sedangkan pengertian penipuan dalam Pasal 1874 KUHPerdata menyatakan:

Yang dimaksud dengan tulisan tangan adalah akta, surat, register, bill of lading, dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dengan tangan tanpa campur tangan pejabat pemerintah. Selanjutnya, kita dapat membagi dua perbuatan asli berdasarkan pihak yang menciptakannya:

1. Akta para pihak (*partij akte*)

Akta pihak (partij akta) adalah akta yang memuat (mengandung) keterangan tentang apa yang diinginkan oleh para pihak. Misalnya, jika para pihak mengatakan untuk menjual/membeli, notaris mendokumentasikan wasiat para pihak. Akta Partisipasi ini mempunyai nilai pembuktian penuh bagi pihak-pihak yang terlibat, termasuk ahli waris dan mereka yang menerima hak dari mereka. Ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata berlaku terhadap sahnya *akta partij* ini. Hal

²³ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, *Loc.Cit.* halaman 67.

ini tidak diatur dalam hal nilai pembuktian terhadap pihak ketiga, sehingga dokumen Partij menyatakan:

- a. Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Berisi keterangan pihak-pihak.

2. Akta pejabat (*Ambtelijke Akte atau Reelas Akte*)

Akta yang memuat keterangan resmi pejabat yang berwenang, jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang, misalnya seperti akta kelahiran. Jadi dapat dilihat *Ambtelijke Akte* atau *Reelas Akte* merupakan akta sebagai berikut:

- a. Inisiatif ada pada pejabat.
- b. Berisi keterangan tertulis dari pejabat pembuat akta.²⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu upaya dari masyarakat untuk meningkatkan dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya. Dalam hukum asing dijumpai istilah *overeenkomst* (bahasa belanda) *contract/agreement* (bahasa inggris) dan sebagainya yang merupakan istilah dalam hukum yang kita dikenal sebagai “kontrak” atau “perjanjian”. Dan pada umumnya dikatakan bahwa istilah-istilah tersebut digunakan secara bergantian untuk menyebut suatu konstruksi hukum.

Dalam Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan tidak menjelaskan secara khusus apa pengertian jual beli tetapi bagi para pihak yang

²⁴ Mohammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Menegrti HIR*, (Semarang Badan Penerbit Undip,2008) halaman 154-155.

membuat perjanjian dihadapan notaris akta perjanjiannya harus sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku ketentuannya pembuatannya berdasarkan Undang-Undang No.2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris terdapat pada Pasal 38 yaitu sebagai berikut:

1. Setiap akta terdiri atas:
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta;
 - c. Akhir akta atau penutupan akta;
2. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan kedudukan notaris;
3. Badan akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para pihak/penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan; dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi yang bersangkutan; Serta kedudukan para penghadap atau para pihak yang bersangkutan dalam membuat akta notaris dapat dibedakan dalam 3 (tiga) hal yaitu:

- a. Para penghadap atau para pihak bertindak untuk dirinya sendiri.
 - b. Para penghadap atau para pihak bertindak untuk mewakili dirinya sendiri.
 - c. Para penghadap atau para pihak bertindak dalam jabatannya.
4. Akhir atau penutup akta;

Pada bagian akhir akta wajib memuat uraian tentang pembacaan akta, uraian mengenai penandatanganan, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan dan kedudukan dan tempat tinggal tiap-tiap para saksi dalam isi akta, dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta yang sudah disepakati oleh para penghadap.

Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Pasal 39 menjelaskan sebelum penandatanganan akta tersebut dari para penghadap dan penandatanganan notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam aktanya, bahwa harus terlebih dahulu mempunyai saksi paling sedikit 2 (dua) orang dan berumur paling rendah sudah mencapai 18 (delapan belas) tahun atau para penghadap sudah menikah, dan saksi tersebut harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris. Kemudian terdapat dalam Undang-Undang No.2 tentang Jabatan Notaris telah diatur dalam Pasal 40 Ayat (2) seorang saksi harus cakap hukum dan mempunyai akal yang sehat, serta saksi dapat melakukan penandatanganan dan membubuhkan sidik jari pada akta yang telah dibuat.

Dan seorang saksi tidak boleh mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris ataupun para penghadap yang membuat akta perjanjian jual beli dihadapan notaris sesuai

dengan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam hal ini ada beberapa defenisi perjanjian dari para ahli sebagai berikut:

Pengertian Perjanjian Menurut Yahya Harahap adalah “Perjanjian mengandung pengertian atau suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak atau sesuatu untuk memperoleh prestasi atau sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan kewajiban pada pihak lain untuk memperoleh suatu prestasi.”

Sedangkan Rutten memberikan defenisi perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.²⁵

Pada ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang No.2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris bahwasanya notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata tetapi dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidak berpihakan dalam menjalankan jabatannya. Artinya, Notaris tidak dapat mengelak dari ketentuan KUHPerdata dalam menjalankan tugasnya, tetapi harus tunduk pada ketentuan perundang-undangan untuk menjalankan tugas yang diatur dalam Undang-Undang ini tentang Notaris.

Dan dapat kita lihat bahwa pengertian perjanjian dari Pasal 1313 KUHPerdata adalah bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak.

²⁵ Hartana, *Hukum Perjanjian* (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara), *Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2 Nomor 2* 2016, halaman 156-158.

Hubungan konsensual antara dua orang atau lebih menciptakan ikatan berupa hak dan kewajiban atau kinerja mereka. Engagement adalah rangkaian kata yang mengandung janji atau janji, baik lisan maupun tulisan.²⁶

Menurut pengertian ini, hak-hak yang timbul dari suatu perjanjian bersifat relatif, karena suatu hubungan hukum hanya dapat diupayakan dan dipertahankan terhadap pihak-pihak tertentu. Dalam hal ini yang dimaksud adalah pihak yang terikat oleh perjanjian atau hukum, dan dengan demikian suatu hubungan hukum. Artinya suatu kontrak bukanlah suatu transaksi hukum, melainkan suatu hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁷

2. Syarat-Syarat Perjanjian

Dalam hal kontrak, perhatian harus diberikan pada persyaratan yang mendasari keabsahan hukum kontrak. Syarat sahnya kontrak diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdara untuk membuat kontrak yang sah. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat syarat yang menentukan sahnya suatu kontrak:

- a. Kedua belah pihak berjanji untuk;

Ketika membuat kontrak penjualan di depan notaris, para pihak dalam kontrak harus menyetujui apa yang telah disepakati tanpa paksaan atau pengawasan oleh pihak mana pun. Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu kontrak dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Penjualan dianggap telah terjadi setelah para pihak menyepakati barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan atau pembayaran belum dilakukan.

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian Cetakan Ke 21*, Intermasa, Jakarta, 2005 halaman 6.

²⁷ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan, dan Akhmad Budi Cahyano, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005 halaman 129.

Kesepakatan para pihak pada saat mengadakan akad jual beli, termasuk jasa notaris untuk membuat akta notaris, adalah sebagai berikut:

- a. Penyaji harus bertatap muka satu sama lain.
- b. Adanya tanda tangan dan sidik jari yang dibubuhkan dalam perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris.
- c. Kemampuan anda untuk terlibat;

Dimana para penghadap menyelesaikan penjualan harus memiliki keterampilan untuk melakukan tindakan hukum, termasuk penghadap dewasa dan yang sehat. Berdasarkan Pasal 39 Peraturan No. 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris, kami menyatakan bahwa:

1. Pelaku harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau para penghadap sudah menikah; dan
 - b. Cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Dalam perjanjian ini untuk mengetahui para penghadap cakap atau tidak, para penghadap yang bersangkutan dalam pembuatan perjanjian di hadapan notaris wajib menunjukkan adanya tanda pengenal para penghadap, yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan Akta Nikah untuk yang sudah menikah pada saat akta perjanjian jual beli dibuat.

- d. Suatu hal tertentu

Dimana objek perjanjian yang diperjual belikan telah ditentukan atau sudah disepakati atau oleh para pihak. Dalam hal ini objek perjanjian jual beli tersebut bebas asal tidak melanggar kesusilaan dan bukan yang dilarang oleh undang-undang yang berlaku.

e. Suatu sebab yang halal;

Dalam membuat perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Pada Pasal 1335 KUHPerdara dijelaskan bahwa yang dimaksud sebab yang halal adalah sebagai berikut:

- a. Terjadi karena tidak adanya sebab.
- b. Terjadi karena adanya sebab yang palsu.
- c. Terjadi karena adanya sebab yang dilarang.

Isi kontrak penjualan harus menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak dan tidak boleh melanggar kebijakan publik dan hukum yang berlaku. Dan masyarakat umumnya perlu mengakui bahwa persetujuan harus diberikan secara sadar tanpa paksaan atau kesalahan. Dalam hal ini, kendala yang dimaksud adalah tekanan internal yang tidak membebaskan para pihak untuk mengambil keputusan dalam menyetujui kesepakatan yang telah mereka buat.²⁸

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Mengenai pembuatan suatu perjanjian jual beli terdapat unsur-unsur dari suatu perjanjian yang dapat dikaji dari 2 (dua) sudut pandang yaitu :

1. Dilihat dari isi defenisi kontrak atau perjanjian
2. Dilihat dari syarat-syarat sah nya kontrak atau perjanjian.

Adapun dari unsur-unsur perjanjian tersebut adalah :

1. Dilihat dari defenisi perjanjian

Apabila kita Menilik kembali KUHPerdara, pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan oleh satu orang atau lebih untuk mengikat satu orang atau lebih.”

²⁸ Ni Luh Putu Eka Wijayanti, “Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal*, 2019 halaman 3-4.

Berdasarkan ketentuan Pasal sebelumnya, disimpulkan bahwa perjanjian adalah perjanjian yang saling mengikat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang saling terikat. merupakan inti dari perjanjian dan menurut pemahaman mereka juga merupakan unsur-unsur perjanjian. Oleh karena itu, dari kesimpulan kontraktual di atas juga dapat disimpulkan bahwa komponen kontrak didasarkan pada isi kontrak.

a. Adanya para pihak paling sedikit dua orang banyaknya;

Pihak-pihak tersebut disebut subjek kontrak dan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum yang harus mempunyai kapasitas atau kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang.

b. Adanya Adanya kesepakatan antara para pihak.;

Kesepakatan di sini bukanlah negosiasi, tetapi hasil negosiasi yang mengarah pada kesepakatan, dan negosiasi adalah tindakan persiapan untuk mencapai kesepakatan.

c. Adanya tujuan yang ingin dicapai;

Tujuan yang ingin dicapai pada umumnya adalah untuk memenuhi kebutuhan para pihak, yaitu kebutuhan yang hanya dapat dipenuhi jika telah dicapai kesepakatan dengan pihak lain, dan bahwa tujuan tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan umum serta tidak bertentangan dengan martabat dan status terdiri dari mengamati bahwa dilarang oleh hukum dan layanan tidak dilarang oleh hukum.

Kinerja adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak berdasarkan kontrak berdasarkan hukum yang berlaku.

d. Adanya prestasi yang dilaksanakan;

Kinerja adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak berdasarkan kontrak berdasarkan hukum yang berlaku.

e. Adanya bentuk-bentuk tertentu;

Bentuk ini harus ditentukan karena ada aturan hukum bahwa kontrak mengikat secara hukum dan hanya dapat ditentukan dari bentuk tertentu. Bentuk kontrak umumnya lisan dan dilaksanakan di hadapan notaris, bentuk kontrak adalah tertulis dengan kondisi tertentu dan berlaku.

Syarat-syarat ini merupakan faktor penting dalam menentukan sah atau tidaknya suatu kontrak.

f. Adanya syarat tertentu;

Syarat-syarat inilah yang menjadi unsur penting dari suatu perjanjian itu sah atau tidak.²⁹

2. Dilihat dari syarat-syarat perjanjian

Apabila dilihat dari syarat-syarat perjanjian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa menurut J. Satrio dalam Perjanjian/Kontrak terdapat 3 (tiga) unsur yaitu:

a. Unsur *Essesialia*

Unsur *Essensialia* adalah unsur kontrak yang selalu harus ada didalam suatu kontrak, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Unsur ini penting untuk terciptanya suatu kontrak, mutlak harus ada agar perjanjian itu sah sehingga merupakan syarat sahnya kontrak.

b. Unsur *Naturalia*

²⁹ M Zen Abdullah, *Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian*, *Jurnal*, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, halaman 23-24.

Unsur *Naturalia* yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam kontrak secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan bawaan atau melekat pada kontrak. Dengan demikian unsur ini oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan jadi sifat unsur ini adalah mengatur.

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam kontrak unsur ini ditambahkan oleh para pihak dalam kontraknya artinya undang-undang tidak mengaturnya, dengan demikian unsur ini harus secara tegas diperjanjikan para pihak.³⁰

4. Asas-Asas Perjanjian

Berdasarkan teori tersebut, ada lima asas yang dapat diterapkan kepada para pihak yang mengadakan kontrak dalam hukum perdata, dan beberapa yang harus diterapkan, dalam pembentukan kontrak atau hukum kontrak.

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Dasar kebebasan kontrak muncul dari ketentuan Pasal 1338 Khuperdata ketentuan itu berbunyi "Semua perjanjian yang dilaksanakan secara sah berlaku untuk orang yang membuatnya dalam judul."

Dasar ini merupakan dasar yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (1) mengadakan atau tidak mengadakan kontrak; (2) untuk masuk ke dalam kontrak dengan seseorang; (3) menentukan isi kontrak, pelaksanaan dan persyaratannya, dan (4) menentukan bentuk kontrak, baik tertulis maupun lisan..

b. Asas konsensualisme (*concensualism*)

³⁰ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2002 halaman 57.

Dasar asas musyawarah dapat disimpulkan dalam Pasal 1320(1) KUHPerdota. Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya musyawarah untuk mufakat di antara para pihak. Prinsipnya adalah bahwa perjanjian pada umumnya bersifat informal dan hanya dapat dibentuk dengan persetujuan kedua belah pihak.

c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati syarat-syarat kontrak yang dibuat antara para pihak menurut hukum. Itu tidak boleh mempengaruhi isi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Asas itikad baik mengatur dalam Pasal 1338(3) KUHPerdota bahwa “perjanjian harus dibuat dengan itikad baik” dan bahwa obligee dan obligor harus memahami isi kontrak berdasarkan kepercayaan yang teguh. Atau kepercayaan, serta itikad baik para pihak. Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas-asas lain yang diabadikan dalam KUHPerdota antara lain:

a. Asas kepercayaan

Siapapun yang mengadakan kontrak dengan pihak lain menciptakan kepercayaan antara dua pihak lainnya, dan menciptakan kepercayaan antara kedua belah pihak bahwa pihak lain akan menepati janjinya, dengan kata lain, akan terus mencapai hasil di masa depan. Tanpa kepercayaan ini, tidak mungkin bagi para pihak untuk membuat kontrak pada kepercayaan ini, kedua belah pihak akan terikat dan kontrak akan mengikat secara hukum pada keduanya.

b. Asas persamaan hukum

Prinsip ini menempatkan para pihak pada pijakan yang sama tanpa memandang perbedaan warna kulit, ras, kekayaan, kekuasaan, atau status. Masing-masing pihak harus mewaspadaai adanya kesamaan ini. Hal ini menuntut kedua belah pihak untuk saling menghormati sebagai manusia ciptaan Tuhan.

c. Asas keseimbangan

Asas ini menuntut kedua belah pihak untuk melaksanakan dan menegakkan perjanjian, dan asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas kesetaraan. Meskipun obligee memiliki kekuatan untuk menuntut kinerja dan dapat menuntut pembayaran kembali kinerja dari properti debitur, obligee juga memiliki kewajiban untuk melakukan kontrak dengan itikad baik. Sama seperti posisi kreditur dan debitur yang seimbang, posisi kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk menjunjung itikad baik.

d. Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu fitur hukum harus mengandung kepastian hukum, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu sebagai undang-undang para pihak.

e. Asas moral

Asas ini menuntut kedua belah pihak untuk melaksanakan dan menegakkan perjanjian, dan asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas kesetaraan. Meskipun obligee memiliki kekuatan untuk menuntut kinerja dan dapat menuntut pembayaran kembali kinerja dari properti debitur, obligee juga memiliki kewajiban untuk melakukan kontrak dengan itikad baik. Sama seperti posisi kreditur dan debitur yang seimbang, posisi kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk menjunjung itikad baik.

f. Asas kepatutan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara, dan asas rasionalitas ini mengacu pada ketentuan mengenai isi kontrak. Prinsip kesopanan ini harus dipertahankan. Sebab, melalui prinsip ini, rasa keadilan dalam masyarakat menentukan besar kecilnya suatu hubungan.³¹

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian untuk pertukaran sukarela barang atau barang yang bernilai antara dua pihak, yang satu menerima barang dan yang lain menerima barang menurut syarat-syarat yang disepakati.³² Kemudian Pasal 1457 KUHPerdara kemudian menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu kontrak dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, penjualan berarti perjanjian yang saling mengikat antara pihak yang menyerahkan barang, penjual, dan pihak yang membayar barang yang dijual, pembeli.³³

Menurut Ibnu Qudamah yang dikutip oleh Rahmad Syafei, konsep jual beli adalah “pertukaran perolehan hak milik bersama”. Dari sini, kita dapat menyimpulkan bahwa definisi jual beli syariah adalah pertukaran barang antara dua orang atau lebih berdasarkan kepemilikan bersama berdasarkan perjanjian penjualan di mana penjual memiliki hak untuk memiliki uang. Pembeli berhak memiliki barang yang diterima dari penjual dan milik masing-masing pihak

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2004 halaman 87.

³² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014), halaman 68-69.

³³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2000, halaman 366.

dilindungi undang-undang.³⁴ Akan tetapi, meskipun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris tidak secara tegas menjelaskan pengertian jual beli, notaris dalam menjalankan statusnya harus terpisah dari ketentuan KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Unsur-Unsur Jual Beli

Setiap melakukan transaksi jual beli terdapat unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian jual beli di antaranya adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.³⁵

Unsur utama akad jual beli adalah barang dan harga, dan agar akad jual beli yang sah dapat dibentuk, harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga dan barang yang akan dijual. Kedua belah pihak menyepakati harga dan barang pun disepakati. Sifat persetujuan jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata, yang mengatur bahwa jual beli antara dua pihak dianggap telah terjadi segera setelah disepakatinya barang dan harga. Barang belum dikirim atau pembayaran belum dilakukan.

“Jika ada kesepakatan tentang harga dan barang dan tidak ada hal-hal lain yang terkait dengan kontrak penjualan, tidak akan ada penjualan karena tidak ada kesepakatan, tetapi jika para pihak setuju, itu adalah elemen penting dari kontrak penjualan. , para pihak tidak mempersoalkan hal lain. Ketentuan-ketentuan yang

³⁴ Siti Mujiatun, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam dan Isinya*, *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis Vol 13 No.2/September 2013*, halaman 204.

³⁵ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, halaman 52.

dianggap sah dalam kontrak adalah ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan penjualan, yang disebut unsur-unsur sejenis dalam hukum atau lebih umum.”³⁶

Walaupun sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak tetapi belum tentu barang yang sudah dibeli menjadi milik pembeli, karena harus adanya proses penyerahan benda yang berdasarkan jenis bendanya yaitu:

a. Benda bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta autentik atau akta dibawah tangan.

c. Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta.³⁷ Sedangkan pada Pasal 1458 KUHPerdara menjelaskan proses terjadinya jual beli yaitu:

a. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara.

Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau janga waktu percobaan itu telah lewat dan telah dinyatakan setuju.

b. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.

³⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, halaman 127.

³⁷ Prof. Drs CST Kansil & Cristine ST Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, halaman 236.

- c. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka, kedua belah pihak tak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu meskipun pembeli memberikan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.³⁸

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu, hak dan kewajiban antara lain adalah.³⁹

1. Hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli membayar harga, tetapi juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli.
2. Hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.

Selain hal tersebut diatas, hak dan kewajiban yang dimaksud disini adalah hak dan kewajiban pihak pembeli dan pihak penjual dalam suatu perjanjian jual beli, sehubungan dengan hak dan kewajiban yang dimaksud adalah merupakan suatu akibat dari diadakannya persetujuan jual beli yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan kata lain, dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli yang mempunyai sifat obligator, maka akan timbul akibat hukum berupa adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut.

³⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1458.

³⁹ *Ibid* halaman 229.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan Khuperdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu :

a. Penyerahan benda bergerak

Mengenai penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdota yang menyatakan penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

b. Penyerahan benda tidak bergerak

Mengenai penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.

c. Penyerahan benda tidak bertubuh

Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endosmen*.⁴⁰

⁴⁰ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, halaman 128.

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Perjanjian jual beli ini pihak penjual berkewajiban terhadap kedua kewajiban itu dengan berpedoman pada Pasal 1491 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi atau yang menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Menjamin penguasaan atas benda berlangsung secara aman, dimaksudkan adalah penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga kepada pembeli yang mengatakan bahwa dirinya sebagai pemilik atas barang yang dimaksudkan. Jika ada gugatan dari pihak ketiga meminta kembali hak miliknya, maka dalam hal ini pembeli hendaknya meminta kepada hakim untuk memasukkan penjual sebagai tergugat berhadapan dengan orang yang menggugat tersebut.

Selain itu, pembeli dapat meminta kepada penjual atas pembatalan jual beli tersebut sekaligus dengan tuntutan ganti rugi yang dialami oleh pembeli tersebut.

Menurut Pasal 1504 KUHPerdara disebutkan bahwa penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian sehingga pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Namun, jika cacat yang dimaksud terlihat jelas oleh Pembeli pada saat pengakhiran kontrak, Penjual tidak

akan menanggungnya, tetapi jika cacat tersebut merupakan cacat tersembunyi, Penjual akan bertanggung jawab atau menjaminkannya.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis, ada 3 (tiga) kewajiban pokok pembeli yaitu sebagai berikut:

1. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.
2. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
3. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.⁴¹

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran.

Tempat pembayaran di tempat yang disepakati kedua belah pihak, Kewajiban pihak pembeli adalah :

1. Membayar harga barang yang dibelinya sesuai dengan janji telah dibuat.
2. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli, misalnya ongkos antar, biaya akta dan sebagainya kecuali diperjanjikan sebaliknya.⁴²

⁴¹ Salim HS, *Op.Cit*, halaman 56.

⁴² *Ibid*, halaman 57.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian ini dilaksanakan sekitar bulan Februari 2022 setelah dilakukan perbaikan Seminar Proposal dan Perbaikan *Outline*.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		November 2021				Februari 2022				Maret 2022				Mei 2022					Agustus 2022			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul																					
2.	Seminar Proposal																					
3.	Penelitian																					
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																					
5.	Seminar Hasil																					
6.	Sidang Meja Hijau																					

2. Tempat Penelitian

Adapun tempat penelitian ini yang dilakukan di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik SH.Sp.N Jalan Tembakau Deli Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang.

B. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah pendekatan yang mempertimbangkan teori, konsep, dan peraturan hukum yang relevan terhadap penelitian ini.⁴³ Adapun sumber data yang dipergunakan dalam penulisan penelitian sebagai berikut.

- a. Data primer adalah data sumber yang diolah secara langsung di kantor notaris dengan memberikan beberapa pertanyaan kepada narasumber yaitu Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik di Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang.
- b. Data skunder adalah data yang bersal dari dokumen yang resmi, buku karya ilmiah, hasil penelitian berupa laporan-laporan resmi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- c. Data tersier merupakan kumpulan suatu data dari data primer dan data skunder dapat berupa biografi dan kamus hukum.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dengan penyelesaian skripsi ini adalah deskriptif analisis dari Studi Kasus di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik, Studi kasus adalah penelitian tentang pelaksanaan pertanggung jawaban Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Menurut Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif. Sifat penelitian ini secara deksriktif yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin yang dilakukan di Kantor Notaris

⁴³ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, halaman 51.

Zulfanda Parlindungan Damanik dan mengambil beberapa data dengan menganalisis keseluruhan pokok permasalahan yang sesuai dengan perumusan permasalahan yang tentunya akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian berdasarkan bahan bacaan seperti undang-undang, buku, penelitian akademik, makalah akademik, media massa, dan jurnal hukum yang terkait dengan materi yang dibahas dalam penulisan skripsi ini dan penelitian ini mengandung data primer dan data skunder.

1. Data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung dari sumber aslinya atau dari pihak pertama yang khusus dikumpulkan untuk keperluan penelitian.
2. Data skunder yaitu bahan pustaka yang terdiri atas dokumen resmi, buku ilmiah, hasil penelitian berupa laporan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

b. *Field Reasearch* (Peneliti lapangan) yaitu dilakukan dengan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik melalui wawancara.

4. Analisa Data

1. Untuk menganalisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan memperoleh data dan berbagai buku, sumber bacaan yang berkaitan dengan judul pembahasan, jurnal dan media, peraturan hukum dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan analisis kualitatif, yaitu

mengkaji apa yang sesuai dilapangan dan di Kantor Notaris Zulfanda Parlindungan Damanik. Analisis mengungkapkan akar penyebab masalah untuk memperoleh Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli berdasarkan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh notaris berawal dengan datangnya para penghadap dengan mana pihak yang bersangkutan menceritakan masalah mereka, dan notaris mencatat atau menuliskan keinginan mereka di akta perjanjian jual beli sesuai keinginan para pihak dengan ketentuan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris dan berdasarkan Undang-Undang lainnya, sebagaimana menghindari agar isi dari akta perjanjian tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kemudian notaris harus netral dalam menjalankan tugasnya wajib disiplin, professional dan integrasi moralnya tidak boleh diragukan.

Akta perjanjian jual beli sebelum ditandatangani, harus dibacakan terlebih dahulu dengan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi, yang memberikan saksi mengenai kehadiran para pihak, dokumen-dokumen serta identitas para pihak dengan menjamin kepastian kebenaran tandatangan para pihak yang berkepentingan, setelah itu notaris dapat mengesahkan salinan dari akta notaris dan diserahkan kepada pihak yang berkepentingan.

2. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai tugas utama yaitu sebagai seorang yang membuat akta autentik dan dapat menjamin kepastian hukum atas suatu akta yang dibuatnya sesuai dengan aturan Undang-Undang No.2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, kemudian untuk melengkapi tugas sebagai pembuatan akta autentik, notaris mempunyai kewenangan untuk membuat semua hal perbuatan perjanjian yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-

Undang-undang No. 2 tahun 2014 dengan yang dikehendaki oleh para pihak, pada dasarnya jika terjadi permasalahan dikemudian hari terhadap kesepakatan para pihak, notaris tidak dapat dikenai tanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat atau ditulis dihadapan nya karena mengenai isi dari akta autentik tersebut adalah kehendak dan kesepakatan yang di inginkan dari para pihak.

B. Saran

1. Perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaris dengan kesepakatan para pihak harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undang yakni Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, notaris yang bersangkutan dengan menjalankan tugasnya harus bekerja dengan prinsip kehati-hatian dalam menentukan isi dari perjanjian jual beli tersebut meskipun isi dari perjanjian sesuai dengan keinginan para pihak yang berkepentingan, sehingga aturan Undang-Undang yang tercipta untuk para pihak tidak merugikan pihak-pihak yang bersangkutan, serta tidak menjadi masalah dikemudian hari terhadap notaris dalam menjalankan kewenangannya. Kemudian akta jual beli yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan notaris sebagai pejabat umum tidak terdegrasi menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya tidak sama dengan akta autentik yang bersifat sempurna.
2. Notaris perlu lebih teliti ketika mendengar keterangan dari para pihak dan lebih teliti dalam mencantumkan keterangan para pihak di dalam akta perjanjian jual beli tersebut, hal ini dimaksudkan supaya syarat pembuktian formil dalam pembuatan akta terpenuhi, sehingga ketika terjadi permasalahan terkait mengenai akta otentik yang dibuat, notaris dapat terhindar dari tuntutan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- AhmadiMuru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.
- Prof CST Kansil & Cristine Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- Fauzan Prasetya dan Sonya Silvia, *Notaris dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*, Aceh Tenggara, Guepedia, 2021.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014
- Ismanto Dwi Yuwono, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2013.
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Mohammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Menegrti HIR*, (Semarang Badan Penerbit Undip, 2008).
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2004.
- Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Salim HS, *“Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta”*, Cetakan ke-1, PT. Raja Grafindo Perasada, Mataram, 2015.
- Sjaifurraachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Membuat Akta, CV*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Subekti, *Hukum Perjanjian* Cetakan Ke 21, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan, dan Akhmad Budi Cahyano, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2012

Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktek*, Jakarta Bumi Aksara, 2013.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2000.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

C. JURNAL/SKRIPSI/TESIS

Ayu Rizkie, Muhammad Arifin&Ramlan, “Tanggung Jawab Notaris Atas Pemalsuan yang dilakukan oleh Klien dalam Proses Pembuatan Akta”*Jurnal of Education and Social Sciences JEHSS*, Vol 2, No 3 April 2020.

Adi Utama Pandapotan, “Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Pemalsuan Tanda Tangan Oleh Penghadap Dalam Akta Autentik” ,Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan 2019.

Hartana, *Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara)*, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol 2 Nomor 2 2016.

Josep Christianto, “Tanggung Jawab Profesi Notaris Atas Pembuatan Akta Partij Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Studi di Kabupaten Sragen)”,*Skripsi*, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008.

Kunni Afifah, “Pertanggung Jawaban dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap AKta Yang dibuatnya”, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2017.

Mokhamad Dafirul Fajar Rahman, “Kewenangan, Kewajiban Notaris Dan Calon Notaris Dalam Membuat Akta Autentik,” *Jurnal*.

Zen Abdullah, “Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian”, *Jurnal*, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Ni Luh Putu Eka Wijayanti, “Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Jurnal, 2019.

Putu Vera Purnama Diana, “Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat Para Pihak”, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2016-2017.

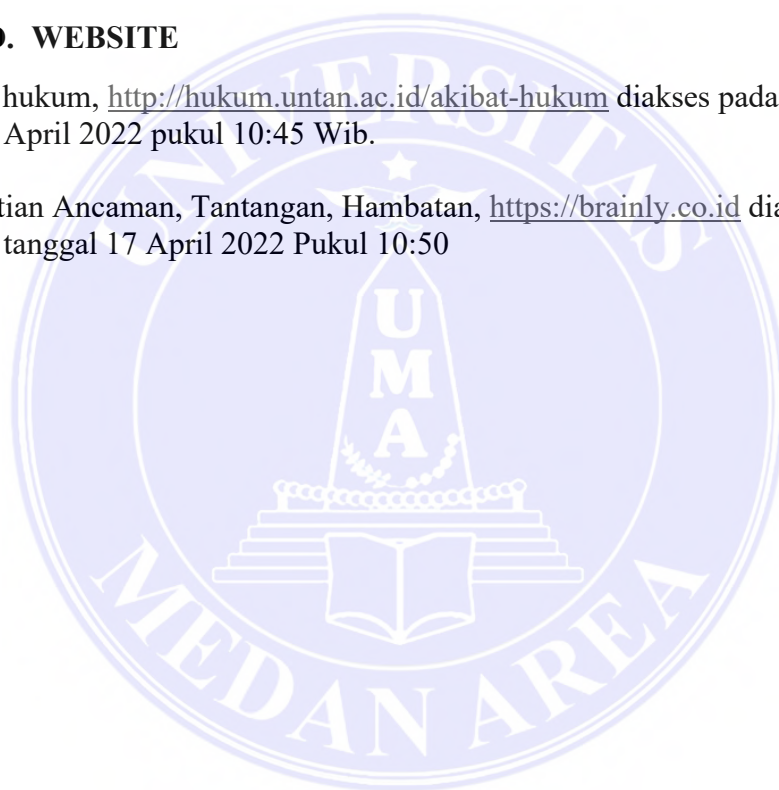
Rahmad Hendra, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Dikota Pekan Baru”, Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 No. 1.

Siti Mujiatun, Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Isinya, Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis Vol 13 No.2/September 2013.

D. WEBSITE

Akibat hukum, <http://hukum.untan.ac.id/akibat-hukum> diakses pada tanggal 17 April 2022 pukul 10:45 Wib.

Pengertian Ancaman, Tantangan, Hambatan, <https://brainly.co.id> diakses pada tanggal 17 April 2022 Pukul 10:50



Lampiran

Nurihayah - Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Menurut....

1. Akta Perjanjian Jual Beli (Akta Autentik)

PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI

Nomor : 03.-

-Pada hari ini, hari Kamis, tertanggal 17-01-2019 -----
(tujuhbelas Januari duaribu sembilanbelas).- -----
-Pukul 14.20 WIB (empatbelas lewat duapuluh menit Waktu
Indonesia Bahagian Barat).- -----
-Berhadapan dengan saya, **EULFANDA PARLINDUNGAN DAMANIK,-**
Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang,- -----
dengan hadirnya saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan
akan disebutkan pada bahagian akhir akta ini:- -----

I. **NYONYA LEMGA LUBIS,** lahir di Pekan Baru, pada -----

tanggal 04-10-1978 (empat Oktober seribu -----
sembilanratus tujuh puluh delapan), Warga Negara ---
Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal
di Kabupaten Deli Serdang, Dusun IX Desa Serdang, -
Kecamatan Beringin, pemegang Nomor Induk -----
Kependudukan : 1207334410780001.- -----

-Dalam hal ini bertindak;- -----

1. Untuk diri sendiri;- -----
2. Sebagai Wali Ibu yang berhak mewakili anak -----

kandungnya yang masih dibawah umur, dari dan ---
demikian serta untuk dan atas nama;- -----

- **PASKAH ANATASYA SIMANJUNTAK,** lahir di Riau ---

Pekan Baru, pada tanggal 23-03-2005 (duapuluh-
tiga Maret duaribu lima), Warga Negara -----
Indonesia, Pelajar/Mahasiswa.- -----

ANANDA PARASIANNA SIMANJUNTAK, lahir di Riau-

Document Accepted 1/12/22

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Pekan Baru, pada tanggal 26-07-2006 (duapuluh-
enam Juli duaribu enam), Warga Negara -----
Indonesia, Pelajar/Mahasiswa.- -----

- **SIMON PETRUS SIMANJUNTAK**, lahir di Medan, pada
tanggal 26-05-2009 (duapuluh enam Mei duaribu
sembilan), Warga Negara Indonesia, -----
Pelajar/Mahasiswa.- -----

- **TEGAR JONATAN SIMANJUNTAK**, lahir di Lubuk ---
Pakam, pada tanggal 24-09-2015 (duapuluh empat
September duaribu limabelas), Warga Negara ---
Indonesia, Belum/Tidak Bekerja.- -----
-Keempat anak tersebut bertempat tinggal ----
bersama dengan ibunya tersebut diatas.- -----

-Dalam hal ini menerangkan bahwa kesemuanya adalah
segenap Ahli Waris dari Almarhum **PARNINGOTAN** -----
SIMANJUNTAK, yang telah meninggal dunia pada -----
tanggal 08-04-2016 (delapan April duaribu -----
enambelas), ditempat tinggalnya yang terakhir di --
Dusun IX Desa Serdang, Kecamatan Beringin, -----
Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana yang tersebut -
dalam **SURAT KETERANGAN AHLI WARIS Nomor** : -----
01/12.07.33/DS/2017, yang dikeluarkan oleh Kepala -
Desa Serdang, Kecamatan Beringin, pada tanggal ----
10-01-2017 (sepuluh Januari duaribu tujuhbelas) dan
diketahui oleh Camat Kecamatan Beringin, pada -----

11-01-2017 (sebelas Januari duaribu -----
tujuhbelas), dengan Nomor : 470/21.-----

Document Accepted 1/12/22

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

----- Pihak Pertama, dan,-----
II. Tuan **ARIFIN NADEAK**, lahir di Tanjung Morawa, pada --
tanggal 26-10-1971 (duapuluh enam Oktober seribu --
sembilanratus tujuh puluh satu), Warga Negara -----
Indonesia, Petani/Pekerja, bertempat tinggal di ---
Kabupaten Deli Serdang, Dusun V Desa Telaga Sari, -
Kecamatan Tanjung Morawa, pemegang Nomor Induk ----
Kependudukan : 1207022610710001.- -----
-Para Penghadap telah saya, Notaris kenal.- -----
-Para Penghadap yang bertindak seperti tersebut diatas -
terlebih dahulu menerangkan;- -----
-Bahwa para penghadap dengan ini telah saling setuju dan
mufakat untuk membuat suatu perjanjian untuk melakukan
jual beli dengan menyatakan terlebih dahulu;- -----
-Bahwa Pihak Pertama dengan ini menyatakan ada memiliki
atas;- -----
-Sebidang tanah seluas 118 M2 (seratus delapanbelas
meter persegi), yang tersebut dalam Sertipikat Hak-
Milik Nomor : 654, yang terletak dalam wilayah;- --
-Propinsi : Sumatera Utara,- -----
-Kabupaten : Deli Serdang,- -----
-Kecamatan : Batang Kuis,- -----
-Desa : Paya Gambar,- -----
-Sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Surat Ukur
Nomor : 512/Paya Gambar/2009, tertanggal 30-01-2009
(tigapuluh Januari duaribuatbelas)-----
penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut tertanggal



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa ijin Universitas Medan Area

05-02-2009 (lima Februari duaribu sembilan), yang -
dikeluarkan oleh Pj.Kepala Kantor Badan Pertanahan
Nasional Kabupaten Deli Serdang, yang tercatat dan
terdaftar atas nama **PARNINGOTAN SIMANJUNTAK**.- -----

-Demikian berikut segala sesuatu yang terdapat,- --
tumbuh, dan berdiri diatas tanah tersebut, baik ---
yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian -
hari.- -----

-Aali Sertipikat mana diperlihatkan kepada saya,- -
Notaris dan Fotocopynya dilekatkan pada minuta akta
ini.- -----

-Bahwa Pihak Pertama dengan ini bermaksud hendak menjual
tanah berikut segala sesuatu yang terdapat, tumbuh dan -
berdiri diatas tanah tersebut kepada Pihak Kedua dan ---
dengan ini Pihak Kedua menyatakan kesediaannya untuk ---
membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan hak ---
atas tanah tersebut dari Pihak Pertama dengan memakai --
syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut;-

Pasal 1.- -----

-Bahwa harga yang telah disepakati untuk sebidang tanah
tersebut diatas adalah sebesar **Rp.63.000.000**, -----
(enam puluh tiga juta rupiah), yang dengan ini telah ---
diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama secara tunai-
sebelum akte perjanjian ini ditandatangani oleh -----
kedua belah pihak, dan dengan ini Pihak Pertama -----

menyatakan benar telah menerima -----

Document Accepted 1/12/22

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

tersebut dari Pihak Kedua.- -----

Pasal 2.- -----

-Bahwa Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa atas tanah tersebut tidak tersangkut dalam suatu permasalahan dan bertanggung jawab sepenuhnya serta menjamin tidak akan ada sangkalan-sangkalan maupun bantahan-bantahan dari pihak manapun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut, serta bebas dari perkara, sitaan, dan gangguan/gugatan dari siapapun juga dan karenanya Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari pihak lainnya perihal tersebut.- -----

Pasal 3.- -----

-Bahwa dalam hal ini Pihak Pertama berkewajiban dan bertanggung jawab untuk mengurus surat ketetapan dalam kedudukannya sebagai wali ibu yang sah untuk menjalankan kekuasaan sebagai orang tua untuk menjual/mengalihkan atas bagian keempat anak kandungnya yang masih dibawah umur dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.- -----

Pasal 4.- -----

-Bahwa apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan pengurusan Surat Ketetapan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, maka selanjutnya Pihak Pertama berkewajiban dan bertanggung jawab sepenuhnya untuk menandatangani Akte Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah

untuk melakukan permohonan balik nama atas -----

Document Accepted 1/12/22

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

lipikat tersebut keatas nama Pihak Kedua di Kantor -----

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

kebenaran identitas diri sesuai dengan tanda pengenal --
yang disampaikan kepada saya, Notaris, baik berupa ----
Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga atau yang lainnya -
serta berhak untuk melakukan tindakan hukum ini dan ----
bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dengan --
tidak melibatkan pihak lain, dan selanjutnya para pihak
juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akte ---
ini.-----

Pasal 9.------

-Tentang perjanjian ini dan segala akibatnys kedua belah
pihak memilih tempat tinggal yang umum dan tetap -----
dikantor Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.- -----

DEMIKIANLAH AKTE INI -----

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kabupaten --
Deli Serdang, pada hari, tanggal dan pukul tersebut ----
dalam kepala akte ini, dengan dihadiri oleh **Nona HAFIEAH
HIDAYANTI** dan **Nyonya SUKMA WATI**, keduanya Pegawai kantor
notaris yang telah saya, Notaris kenal sebagai saksi,- -
bertempat tinggal di Kabupaten Deli Serdang,- -----

-Setelah akte ini saya, Notaris bacakan kepada para ----
penghadap dan saksi, maka akte ini ditanda tangani oleh
para penghadap, selain tandatangan para penghadap juga -
membubuhkan cap jempol jari tangan kanan.- -----

-Dibuat dengan tidak memakai peribahan.- -----

-Minuta akte ini telah ditandatangani sebagaimana -----



UNIVERSITAS MEDAN AREA

Document Accepted 1/12/22

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area