

**AKTA NOTARIS DALAM KAITANNYA TERHADAP
KEKUATAN HUKUM SUATU PERIKATAN
DALAM JUAL BELI TANAH**

(Studi Di Kantor Notaris/PPAT Paulina Sinaga, SH, M.Kn)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan Untuk Mendapatkan
Gelara Sarjana Hukum

Oleh :

HOTMAIDA SIBARANI

NPM ; 04 840 0187

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**JUDUL SKRIPSI : Akta Notaris Dalam Kaitannya Terhadap Kekuatan
Hukum Suatu Perikatan Dalam Jual Beli Tanah (Studi
Di Kantor Notaris/PPAT Paulina Sinaga , SH, M.Kn)**

PENULIS :

**NAMA : HOTMAIDA SIBARANI
NIM : 04 840 0187
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN**

DIPERIKSA OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I



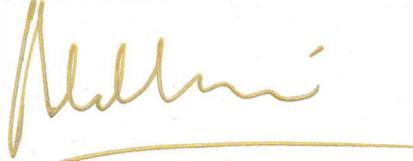
H. ABDUL MUIS, SH, MS.

DOSEN PEMBIMBING II



TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM.

**DISETUJUI OLEH
KEPALA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA,**



(H. ABDUL MUIS, SH, MS.)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
LEMBARAN PENGESAHAN**

I. Penyaji
Nama : Hotmaida Sibarani
NPM : 04 840 0187
Bidang : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Akta Notaris Dalam Kaitannya Terhadap Kekuatan Hukum Suatu Perikatan Dalam Jual Beli Tanah.

II. Pembimbing Skripsi
1. Nama : H. Abdul Muis, SH, MS
Jabatan : Dosen Pembimbing I
2. Nama : Taufik Siregar, SH, MHum
Jabatan : Dosen Pembimbing II

III. Panitia Meja Hijau

Jabatan	Nama
1. Ketua	: Suhatriza, SH, MH
2. Sekretaris	: Muazzul, SH, MHum
3. Penguji I	: H. Abdul Muis, SH, MS
4. Penguji II	: Taufik Siregar, SH, MHum

DISETUJUI

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area

Syafaruddin, SH, MHum

Kepala Bidang Hukum Keperdataan
Universitas Medan Area

H. Abdul Muis, SH, MHum

ABSTRAK
AKTA NOTARIS DALAM KAITANNYA TERHADAP KEKUATAN HUKUM
SUATU PERIKATAN DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Di Kantor Notaris/PPAT Paulina Sinaga, SH, M.Kn)

OLEH :
HOTMAIDA SIBARANI
NPM : 04 840 0187
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



Pembahasan judul skripsi ini adalah tentang keberadaan sebuah akta notaris dalam kaitarwiya ierlachp surt', pro es pembuktian atau berkekuatan hukum duatu perjanjian jual beli dengan objek yang diperjual belikan adalah tanah.

Permasalahan yang diajukan adalah bagaimana kekuatan hukum akta notaris di dalam, suatu hukum perikatan dalam jual beli tanah dan hal-hal apa sajakah yang menjadi hukum pembuktian dalam jual beli tanah dalam kaitannya dengan suatu akta notaris.

Untuk menjawab permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan pada Kantor Notaris/PPAT Rosdiana M.P. Manurung, SH, M.Kn.

Hasil penelitian dan pembahasan diketahui kekuatan hukum akta notaris di dalam suatu perikatan dalam jual beli tanah adalah sebagai alat bukti tertulis yang dalam perkara keperdataan merupakan alat pembuktian utama (Mat bukti yang harus ada), karena dalam sebuah akta jual beli tanah telah terjadi peristiwa pemindahan hak atas sebidang tanah dan disaksikan oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Hal-hal yang menjadi hukum pembuktian dalam jual beli tanah dalam kaitannya dengan suatu akta notaris adalah : membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal), membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di dalam akta telah terjadi (kekuatan pembuktian materiel) atau yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, serta membuktikan tidal(saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta, kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Bagi masyarakat luas yang selama ini hendaknya melakukan transaksi dengan objeknya tanah hendaknya dapat mendatangi kantor pertanahan terdekat sekedar mencari informaii bagaimana sebenarnya pelaksanaan jual beli tanah tersebut, baik itu dan syarat-syaratnya. Karena pada dasarnya proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di depan notaris akan memberikan kepastian hukum.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis persembahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan karunia-Nya kepada penulis sehingga akhirnya pekerjaan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi penulis ini berjudul "Akta Notaris Dalam Kaitannya Terhadap Kekuatan Hukum Suatu Perikatan Dalam Jual Beli Tanah (Studi Di Kantor Notaris/ Paulina Sinaga, SH, M.Kn)".

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan dalam program pendidikan S-1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada pars pihak tersebut, terutama kepada :

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing I.
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II.

- Bapak dan Ibu Dosen serta semua staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Rekan-rekan se-almamater

Dan pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima-kasih yang tiada terhingga kepada Ibunda tercinta, serta seluruh keluarga yang telah membantu penulis begitu tulus ikhlas. Semoga keberhasilan penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area adalah merupakan kebahagiaan tersendiri bagi mereka.

Dengan kerendahan hati penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, September 2010

Penulis

Hotmaida Sibarani
NPM : 04 840 0187

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI iii

BAB I. PENDAHULUAN 1

A. Pengertian dan Penegasan Judul 3

B. Alasan Pemilihan Judul 4

C. Permasalahan 5

D. Hipotesa 5

E. Tujuan Pembahasan 6

F. Metode Pengtunpulan Data 7

G. Sistematika Penulisan. 8

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI 10

A. Pengertian Perjanjian Jual Beli 10

B. Saat terjadinya Perjanjian Jual Beli 11

C. Kewajiban si penjual dan si Pembeli 14

D. Risiko Dalam Perjanjian Jual Beli 21

BAB III. TINJAUAN TENTANG AKTA DAN HAK-HAK ATAS

TANAH. 24

A. Pengertian Akta 24

B. Jenis-Jenis Akta 26

C. Pengertian Tanah	30
D. Hak-Hak Atas Tanah	31
E. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.	50
BAB IV. KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM KAITANNYA DENGAN	
KEKUATAN HUKUM SUATU PERIKATAN	54
A. Kekuatan Hukum Akta Notaris Dalam Suatu Hukum Perikatan	
Dalam Jual Beli Tanah	54
B. Hal-Hal Yang Menjadi Hukum Pembuktian Dalam Jual	
Beli Tanah Dalam Kaitannya Dengan Suatu Akta Notaris	63
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	

BABI

PENDAHULUAN

Dalam pergaulan hukum dewasa ini maka segala sesuatu hal yang diperbuat harus dapat dibuktikan oleh para pihak yang membuatnya. Pentingnya pembuktian atas suatu perbuatan adalah untuk mengantisipasi akibat hukum yang akan terjadi dibelakang hari. Sehingga dari akibat perselisihan tersebut diperlukan bukti-bukti dalam bentuk surat atau lebih dikenal dengan sebutan akta.

Akta dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu atau para pihak. Dengan demikian disebutkan sebagai akta adalah yang memang di dalamnya menerangkan kejadian-kejadian yang terjadi pada waktu yang lampau dan juga pada waktu yang akan datang sesuai dengan keinginan para pihak yang membuat akta tersebut.

Dalam suatu perbuatan hukum, dimana pihak-pihak yang terlibat di dalamnya terkadang melupakan kepentingan akan keberadaan suatu akta sehingga dari akibat yang sedemikian apabila timbul perselisihan barulah para pihak tersebut menyadari kepentingan akan keberadaan suatu akta.

Salah satu kepentingan suatu akta adalah dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, baik itu sebagai beban pembuktian maupun juga sebagai syarat sahnya perjanjian jual beli tanah itu sendiri.

Jual beli pada dasarnya diatur di dalam KUH Perdata, tetapi karena objeknya adalah tanah maka selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam

KUH Perdata, maka jual beli tanah juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dasar yang mengatur permasalahan tanah yaitu UUPA No. 5 Tahun 1960.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang dua perbuatan yang bertimbal balik tersebut tersebut sebenarnya sangat mudah diterjemahkan, bahkan sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat. Yang menjadi hal yang utama dari pelaksanaan perjanjian jual beli adalah perihal pembayaran dan penyerahan (levering) dari barang yang diperjual belikan. Kedua perlakuan hukum di atas akan menjadi lain jika objek yang diperjual belikan adalah tanah.

Tanah sebagai benda dasar yang dapat dibangun apa saja di atasnya memiliki keterkaitan yang erat dengan jalannya kehidupan manusia, sehingga akibatnya adalah seringkali timbul sengketa dengan sebab tanah. Dengan hal yang demikian maka dalam setiap pelaksanaan pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli harus diikuti dengan perbuatan lainnya sebagaimana ditentukan di dalam UUPA No. 5 Tahun 1960.

Uraian-uraian di atas ditambah suatu keadaan hukum suatu perikatan dalam jual beli tanah dengan akta notaris menjadi latar belakang penulis memilih judul skripsi ini, yaitu : "***Akta Notaris Dalam Kaitannya Terhadap Kekuatan Hukum Suatu Perikatan Dalam Jual Bell Tanah***".

DAFTAR BACAAN

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- _____, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, iambaten, jakarta, 198 .
- Depatemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Direktorat Pendaftaran Tanah, *Peraturan Perundang — Undangan Bidang Pendaftaran Tanah*, Yayasan Husada Bina Sejahtera, Jakarta, 1991.
- Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Ussu, Medan, 1985.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Amani, Jakarta, Tanpa Tahun.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991.
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973.