

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nyalah penyusunan skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KETIDAKLENGKAPAN DOKUMEN DALAM PEMBUATAN AKTA PENGOPERAN HAK TANAH GARAPAN (CONTOH KASUS AKTA JUA BELI DAN PENGOPERAN HAK NOMOR 33) dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dari Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

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

1. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selaku mahasiswa FH Untar;
2. Ibu Hj. Prihatini Adnin, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan dukungan kepada penulis;

3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan dukungan dan dorongan kepada penulis selama masa perkuliahan;
4. Ibu Dr. Dwi Andayani B.S.,S.H.,M.H. selaku Kepala Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Tarumanagara ;
5. Bapak Drs. Teddy Nurcahyawan, S.H., M.A., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hkum Universitas Tarumanagara ;
6. Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Skripsi penulis, yang telah sabar membimbing penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dan selalu bersedia memberikan arahan kepada penulis setiap waktu;
7. Bapak Yuwono Prianto S.H., M.H., selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan dukungan dan arahan penuh kepada penulis dan selalu membantu penulis apabila penulis dalam kesusahan.
8. Seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Pak Murdi, Pak Widodo, Pak Parjiyo, Pak Miswanto, Pak Hafiz, Mas Ali, Pak Ngatiran, Bang Rayi, Mas Tri, Kak Lisna dan segenap karyawan yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, atas bantuannya selama penulis menjalani masa perkuliahan;
9. Bapak M.Simamora dan Ibu N. Sihite selaku orang tua penulis yang sangat penulis sayangi, beribu terima kasih penulis ucapkan atas dukungan materiil dan non-materiil kepada penulis selama perkuliahan dan penyelesaian penulisan skripsi ini. Terima kasih penulis ucapkan atas kepercayaan penuh dan serangkaian doa yang diberikan kepada penulis selamd ma penulis berada

di luar rumah. Penulis berharap bahwa dengan diselesaikannya skripsi ini, dapat memberi kebanggaan bagi orang tua penulis;

10. Bapak Salmon Sihite S.H.,MKN., Bapak Japerson.S.Purba S.H., dan Segenap saudara, keluarga besar penulis yang telah memberikan semangat kepada penulis agar selalu termotiasi untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik hingga selesai.
11. Cristion Sirait S.H., Ferrysman Sinaga, Heldi, Rahmad, Kiki Novriyanto,Alvin Akbar, Bonggas Sitanggang, Timotius William, Octapianus Pardede,,Legita, Hendrian Wulansari, Badrut Tamam, Hasian Doli, Chandra Setiadi, Prengki , Rian Wahyu, Siti Syarah, Aldi Tjan, Michael Amsal, Vincent Maurencia, dan teman-teman lainnya yang tidak bisa disebutkan satu per satu.
12. Yosua Sirait, Togi Sirait, Togu Panjaitan, Christopel Marpaung, Michael Simanjutak, Leo Hutasoit, Rony Manurung, Yohanes Tobing, Theo Fanly Simamora, Bobby Lee, Kafli, Ferdinal Tampubolon selaku teman-teman penulis dari luar Universitas Tarumanagara yang selalu menemani penulis dan menyemangati penulis dalam pembuatan skripsi dari awal sampai selesai.
13. Christopel Marpaung, Ferdinal Tampubolon, Togu Panjaitan selaku teman SMA penulis yang telah menyemangati dan memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara angkatan 2013 yang sudah menempuh pendidikan bersama dengan penulis dari awal masuk kuliah sampai selesai.

15. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Jakarta, Januari 2018

Charly Zekky Simamora

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
D. Kerangka Konseptual .....	10
E. Metode Penelitian .....	12
F. Sistematika Penulisan.....	16
<b>BAB II KERANGKA TEORITIS</b> .....	18
A. Teori Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian .....	18
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	18
3. Perjanjian Jual Beli .....	22
4. Asas-Asas Perjanjian .....	23
5. Jenis-Jenis Perjanjian .....	29
B. Notaris .....	31
1. Pengertian dan Wewenang Notaris .....	31
2. Akta-akta Notaris .....	34

3. Notaris Sebagai Profesi .....	41
4. Tanggung Jawab Notaris .....	44
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>55</b>
A. Kasus Posisi .....	55
B. Hasil Wawancara Dengan Narasumber.....	62
<b>BAB IV ANALISIS .....</b>	<b>68</b>
A. Akibat Hukum Ketidaklengkapan Dokumen Terhadap Penerbit Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 yang Dibuat Oleh Notaris .....	68
1. Prosedur-prosedur untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang belum bersertifikat .....	68
2. Bagan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 33 .....	72
3. Fakta Yang Terjadi .....	78
4. Akibat Hukum Ketidaklengkapan Dokumen Terhadap Penerbit Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 yang Dibuat Oleh Notaris.....	80
5. Tanah Garapan .....	83
B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Ketidaklengkapan Dalam Dokumen Atas Penerbitan Akta Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 33.....	85
1. Tanggung Jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN) .....	85

2. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris .....	88
3. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya .....	90
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	94
A. Kesimpulan .....	94
B. Saran .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	96
<b>LAMPIRAN</b>	

## **ABSTRAK**

- (A) Nama: Charly Zekky Simamora
- (B) Judul Skripsi: “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Ketidaklengkapan Dokumen Dalam Pembuatan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah Garapan (contoh kasus: Akta Jual Beli Dan Pengoperan Hak Nomor 33)
- (C) ix +97 halaman +2018
- (D) Kata Kunci: Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33, Notaris, Ketidaklengkapan Dokumen
- (E) Isi:
- Pada kehidupan bermasyarakat diperlukan suatu profesi dimana seseorang dapat menyelesaikan masalah-masalah dalam suatu hukum Perdata dan membuat Akta Otentik yaitu profesi Notaris. Dalam skripsi ini rumusan masalah apakah menjadi akibat hukum ketidaklengkapan dokumen atas penerbitan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 dan bagaimana tanggung jawab notaris Notaris terhadap ketidaklengkapan dokumen atas penerbitan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33. Penulis meneliti masalah tersebut dengan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deksriptif, dengan menggunakan data sekunder dan data primer sebagai data penunjang yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menggambarkan akibat Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 tersebut bukan Akta Otentik melainkan akta dibawah tangan karena ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan dokuemn-dokumen dan Tanggung Jawab Notaris harus melengkapi dokumen-dokumen tersebut dan dapat dikenakan sanksi . Untuk itu kesimpulan penulis Akibat hukum Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 yang dibuat oleh notaris persyaratan-persyaratan dokumen masih belum dilengkapi maka dikatakan Akta dibawah tangan dan tanggung jawab Notaris tersebut harus melengkapi dokumen-dokumen Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 33 tersebut.
- (F) Acuan: 18 (1983-2015)
- (G) Pembimbing :Dr.Endang Pandamdari, S.H.,M.H.
- (H) Penulis: Charly Zekky Simamora

## DAFTAR SINGKATAN

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