

**TANGGUNG JAWAB HUKUM ANTARA NOTARIS DENGAN KLIEN
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan program studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

**INNAKA MAJESTY
C100170120**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

Nuswardhani, S.H., S.U.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Sabtu

Tanggal : 22 Mei 2021

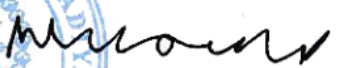
Dewan Penguji

1. Nuswardhani, S.H., S.U.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.Hum
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Andrea Luhur P, S.H., M.Kn
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Innaka Majesty

NIM : C100170120

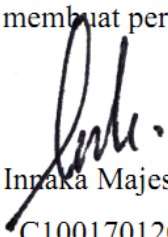
Alamat : Rejosari, Rt. 07/Rw. 01, Tawangsari, Sukoharjo.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 22 Mei 2021

Yang membuat pernyataan,



Innaka Majesty
C100170120

MOTTO

“Dan Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”

(QS. Al-Hadid: 4)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
2. Orang tua penulis yang telah memberikan doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.
3. Nuswardhani, S.H., S.U. selaku dosen pembimbing yang tidak ada hentinya memberikan masukan skripsi ini, sehingga skripsi ini dapat selesai tepat waktu.
4. Sylvie, Rena, Fatma, Carissa, Lufi, Elinda, Dwi, Egi dan Akbar, keluarga seperjuangan yang selalu menyemangati, mendoakan, memberi waktu dan pengertian kepada penulis.
5. Teman-teman Fakultas Hukum yang penulis sayangi.
6. Almamater Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM ANTARA NOTARIS DENGAN KLIEN DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.”** Sholawat serta salam tetap tercurahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja melainkan berkat doa dan semangat juga dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya dari dalam lubuk hati kepada :

1. Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Muchamad Ikhsan, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang senantiasa membantu mahasiswa untuk memberikan pengarahan
3. Nuswardhani, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan sabar selalu memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar dalam memberikan segala informasi yang dibutuhkan penulis selama kuliah.
5. Terimakasih kepada Papa dan Almarhumah Mama tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa

ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan papa dan mama.

6. Terimakasih kepada ibu Riana Candrasari, S.H.M.Kn. yang sudah memberikan waktunya untuk penulis melakukan penelitian dan wawancara.
7. Terimakasih kepada keluarga dan sahabat-sahabatku tercinta, Mbak Nanda, Sylvie, Rena, Fatma, Carissa, Egi, Dwi, Elinda, terima kasih selalu menemani dalam mengerjakan skripsi ini dan selalu memberi semangat.
8. Akbar Yazid Firmansyah, yang selalu memberikan semangat buat aku, selalu memberi saran dan masukan dalam pembuatan skripsi ini dan yang terpenting selalu pengertian disaat aku sering mengeluh.
9. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum UMS 2017. Terima kasih atas kebersamaan saat masa perkuliahan.
10. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terimakasih kepada semua, doa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas berlipat oleh Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca serta masyarakat umum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta, 05 Mei 2021

Penulis

Innaka Majesty
C100170120

**TANGGUNG JAWAB HUKUM ANTARA NOTARIS DENGAN KLIEN
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH**

**Innaka Majesty
Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
C100170120
innakamajesty@gmail.com**

ABSTRAK

Pembuatan akta jual beli dan akta kepemilikan hak atas tanah menyangkut dua pihak yaitu pihak klien dan notaris maka disebut perjanjian timbal balik dan karenanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Apabila dalam pelaksanaan hak dan kewajiban antara notaris dengan klien salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi maka akan menimbulkan tanggung jawab hukum. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui proses pelaksanaan perjanjian pembuatan akta jual beli dan akta kepemilikan hak atas tanah, peraturan serta hak dan kewajiban antara klien dan notaris dan tanggung jawab hukum apabila terjadi kesalahan atas dasar wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif yaitu meneliti mengenai aspek hukum, kaidah-kaidah hukum dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab antara notaris dan klien dalam pembuatan akta jual beli dan akta kepemilikan hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu mendeskripsikan secara jelas mengenai tanggung jawab hukum antara klien dan notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan akta kepemilikan hak atas tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa di dalam proses pelaksanaan perjanjian pembuatan akta jual beli dan akta kepemilikan hak atas tanah, sebelum terjadinya perjanjian, klien dan notaris harus memenuhi syarat administrasi dan syarat hukum. Pada saat terjadinya perjanjian ditandai dengan penandatanganan surat kesepakatan pembuatan akta yang telah dibuat oleh notaris berdasarkan perjanjian baku. Setelah terjadinya kesepakatan timbul hubungan hukum yang mengikat dan melahirkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban itu kemudian menimbulkan tanggung jawab hukum antara para pihak, jika para pihak melaksanakan kewajibannya dengan baik maka mendapat hak sesuai dengan apa yang mereka kerjakan, namun apabila tidak melaksanakan kewajiban atau melanggar peraturan maka harus bertanggung jawab berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: perjanjian antara notaris dan klien, hubungan hukum, tanggung jawab hukum.

ABSTRACT

The making of the sale and purchase deed and the deed of ownership of land rights involves two parties, namely the client and the notary, it is called a reciprocal agreement and therefore creates rights and obligations for each party. If in the exercise of the rights and obligations between the notary and the client, one of the parties does not carry out an achievement, it will result in legal responsibility. The purpose of this research is to find out the process of implementing the agreement for making sale and purchase deeds and deeds of ownership of land rights, regulations and rights and obligations between clients and notaries and legal responsibility if there is an error on the basis of default and / or acts against the law. This study uses a normative approach, which examines legal aspects, legal principles and legal principles relating to the responsibilities between notaries and clients in making sale and purchase deeds and deeds of ownership of land rights. The type of research used in this research is descriptive research, which clearly describes the legal responsibility between the client and the notary in the implementation of the sale and purchase deed and the deed of ownership of land rights. The results of this study indicate that in the process of implementing the agreement for making sale and purchase deeds and deeds of ownership of land rights, prior to the agreement, clients and notaries must meet administrative and legal requirements. At the time of the agreement, it is marked by the signing of the agreement letter for making deeds that have been made by the notary based on the standard agreement. After the agreement occurs, a binding legal relationship arises and creates rights and obligations. These rights and obligations then give rise to legal responsibility between the parties, if the parties carry out their obligations properly then they get rights according to what they do, but if they do not carry out obligations or violate regulations, they must be responsible based on default or unlawful acts.

Keywords: agreement between notary and client, legal relationship, legal responsibility.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Pengertian Notaris.....	17
B. Pengertian Klien.....	18
C. Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	18
D. Pengertian Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah	19
E. Pengertian Tanggungjawab Hukum.....	21
F. Fungsi Notaris dan Tanggungjawab Hukumnya.....	22
G. Tugas Notaris Terhadap Klien	24
H. Perjanjian Antara Notaris dengan Klien Dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah	25
I. Hubungan Hukum Antara Notaris Dengan Klien Dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	27

J. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	28
K. Peraturan Yang Berlaku Dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Kepemilikan Hak Atas Tanah	30
L. Tanggung Jawab Hukum	33
M. Berakhirnya Perjanjian Antara Notaris dengan Klien dalam Pembuatan Akta Jual Beli	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Hasil Penelitian	37
B. Pembahasan.....	50
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	77